



Styrelsen och verkställande direktören för

VärmdöBostäder AB

Org nr 556476-2176

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	14
Balansräkning	15
Rapport över förändringar i eget kapital	17
Kassaflödesanalys	18
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	19
Underskrifter	26

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för VärmdöBostäder AB, org nr 556476-2176, får härmed avge berättelse över verksamheten för år 2023.

VD-ord

De dramatiska händelserna i omvärlden och den ekonomiska utvecklingen har prövat vår bransch under en längre period nu. Bostadsbyggandet har i princip tvärstannat i landet till följd av kraftiga kostnads- och ränteökningar med ökade direktavkastningskrav som följd. I slutet av året såg vi en ljusning i konjunkturen med en ränteutveckling som i närtid beräknas att stabiliseras på något lägre nivåer.

Under året har vi förankrat en Hållbarhetspolicy som sätter ramarna för det framtida VärmdöBostäder. Genom policyn tar vi ett stort ansvar inom många av FN:s globala hållbarhetsmål och definierar våra övergripande principer i styrningen och uppföljningen framöver. Som hyresvärd, arbetsgivare och central aktör i Värmdö har vi möjlighet att påverka utvecklingen i rätt riktning. Det gör vi genom att ta ett långsiktigt och hållbart ansvar för våra bostadsområden och genom att ständigt förbättra vår förvaltningskvalitet och att möjliggöra en hållbar vardag för våra hyresgäster.

För att nå våra hållbarhetsmål har vi jobbat parallellt med åtgärder inom den dagliga driften samtidigt som vi utvecklar vårt fastighetsbestånd med underhållsprojekt som leder till minskad energianvändning. Under året har vi startat upp och genomfört flera projekt som ger tydlig effekt kombinerat med löpande åtgärder såsom installation av referensgivare för en bättre styrning. Vi har därmed minskat vår värmeförbrukning per kvadratmeter med drygt 7 % vilket överträffar vårt årsmål med marginal.

En förutsättning för att kunna fortsätta utveckla och stärka förvaltningen av våra fastigheter är att skapa en stabil affärsässig grund. Med tillskottet av de 132 lägenheterna i Brunn skapar vi bättre affärsässiga förutsättningar för en god utveckling framåt. Bolagets driftnettoresultat har förbättrats med cirka 14 % jämfört med 2022, trots de ekonomiska utmaningarna. Våra driftkostnader per kvadratmeter har dock ökat med cirka 9 % vilket ställer krav på fortsatt arbete med att minska kostnaderna, löpande kostnadskontroll och en förutsägbar hyresutveckling.

Genom inflyttningen i Brunn fick vi också ett kvitto på att vi kan genomföra ett större projekt med mycket gott slutresultat, till hög kvalitet och med nöjda hyresgäster. Våra medarbetare har under året behövt kliva fram och ta stort ansvar under nya förutsättningar i en föränderlig värld. Det finns all anledning att känna stolthet över nyfikenheten, modet och kreativiteten som leder oss till framsteg inom flera områden.

Kenneth Claesson, VD

Året i sammanfattning – viktiga händelser och måluppfyllnad enligt affärsplanen



Målområde	Långsiktig strategi	Mål 2023	Utfall Helår
Ekonomi	Vi har en långsiktigt hållbar ekonomi och ska kontinuerligt nå ökad affärsnytta, högre totalavkastning och bättre lönsamhet.	Driftnetto: 92,9 mkr Överskottsgrad: 42,5 % Resultat: 30,4 mkr	Driftnetto: 90,4 mkr Överskottsgrad: 40,7 % Resultat: 18,5 mkr
Fastighets- utveckling	Vi utvecklar vårt fastighetsbestånd genom att göra affärsmässiga och sunda investeringar i befintligt bestånd samt genom att bygga nya attraktiva bostäder och lokaler.	69 påbörjade lägenheter 3 st energiprojekt ska genomföras	0 påbörjade (genomförandebeslut, externa faktorer) 3 energiprojekt uppstartade
Hållbarhet och kvalitet	Vi utvecklar hållbarhets- och kvalitetsarbetet inom bolaget på ett målmedvetet sätt, med samarbete och förbättringar som ständiga drivkrafter.	Energiförbrukning Kwh/kvm: -5 % 3 st hållbarhetsprojekt	Energiförbrukning: kWh/kvm - 7,2 % 3 hållbarhetsprojekt påbörjade
Kund	Vi imponerar på hyresgästerna och övriga intressenter genom att alltid ligga steget före och leverera hög förvaltningskvalitet och servicenivå.	Serviceindex: 76 Trygghetsindex: 78	Serviceindex: 70,9 Trygghetsindex: 75,9
Medarbetare	Vi skapar en attraktiv arbetsplats med en professionell, nyfiken och varm företagskultur och med ett handlingskraftigt, kommunikativt och tryggt ledarskap.	Snittresultat Pulsenkät: 7,8 eNPS: + 35	Ersätts med Great Place To Work. Genomsnitt positiva svar 58 %

Allmänt om verksamheten

VärmdöBostäder äger och förvaltar hyresbostäder i Gustavsberg, Hemmesta, Brunn, Stavsnäs och Djurö inom Värmdö kommun, samt närbutiker och andra lokaler som utgör komplement till bostadsbeståndet. Bolaget svarar för drygt 10 % av antalet helårsbostäder i kommunen.

Ägare och ägardirektiv

Bolaget ägs till 51 % av Kommunhuset i Värmdö AB, org nr 556736-3907 (samtliga aktier i Kommunhuset i Värmdö AB ägs av Värmdö kommun, org nr 212000-0035) och till 49 % av Rikshem Bostäder Holding AB, org nr 556856-2911.

Bolagets ägardirektiv innefattar ett nybyggnadsmål om 500 lägenheter och bolagets investeringar ska finansieras av eget kapital och självständigt upptagna lån. Den reala totalavkastningen ska överstiga 5 % och specificerade avkastningskrav anges för nyproduktion (4 %), ROT-projekt (5 %), successionsrenoveringar (6 %) samt energiprojekt (7 %). Ägardirektiven omfattar även tydliga hållbarhetsdirektiv ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Marknad och omvärld

Fastighetsmarknaden har under 2023 varit under fortsatt prövning med en hög inflation, ökade kostnader för varor och tjänster och framför allt en kraftig ränteutveckling. I slutet av året avstannade räntehöjningarna och prognoserna för 2024 ser ljusare ut. Byggekostnadsindex för flerbostadshus har mellan december 2022 och december 2023 ökat med 5,9 %.

Den vikande konjunkturen har satt press på fastighetsbranschens aktörer generellt. Inbromsningen gällande nyproduktion av bostäder har varit märkbar i hela landet och även hushållens ekonomi har försvagats. En följd har blivit att fastighetsägare fått svårare att tillskapa hållbara och lönsamma bostäder och planerade projekt har avslutats eller skjutits framåt i tiden.

Lokala förutsättningar och bostadsförmedling

I Värmdö kommun med en befolkning på drygt 46 000 invånare, har byggtakten på nya bostäder också avstannat men det är fortsatt en tillväxtkommun där befolkningsökningen under flera år ligger markant över snittet för landet. Skärgårdskommunen erbjuder attraktiva och varierande boendemiljöer, vacker natur med närhet och goda förbindelser med Stockholms innerstad.

En viss andel av lägenheterna som sägs upp förmedlas via bolagets interna byteskö vilket möjliggör omflyttning inom beståndet och frigör lägenheter för ordinarie förmedling genom Bostadsförmedlingen. Av de som skickas till Bostadsförmedlingen sker också en fördelning enligt bolagets uthyrningspolicy där en mindre andel går till den så kallade Värmdökön. Antal Värmdöbor som står i ordinarie bostadskö genom Bostadsförmedlingen är 12 367 per den 31 december 2023.

Av 232 förmedlade kontrakt totalt under 2023 (exklusive korttidskontrakt) har 114 st förmedlats till personer med tidigare folkbokföringsadress inom kommunen. Det motsvarar alltså nästan hälften av lägenheterna och då är den interna byteskön ej medräknad. Den genomsnittliga kötiden för bolaget var 8,1 år och vi har inga marknadsvakanser inom bostadsbeståndet. En hyresrätt i Värmdö står sig således

Org nr 556476-2176

fortsatt stark som en attraktiv boendeform och det varierande utbudet inom bolagets bestånd gör att efterfrågan fortsätter vara hög.

Medarbetare, organisation och värdegrund

Bolagets organisation består av tre avdelningar; Förvaltning, Fastighetsutveckling och Ekonomi /Administration. Vid utgången av 2023 fanns det 30,75 permanenta tjänster inom bolaget, inklusive VD. Den aktuella könsfördelningen var 14 kvinnor och 17 män. Tio av tjänsterna fylls av fastighetsanställd personal, resterande är tjänstemän.

Förvaltning och drift i egen regi

I de olika bostadsområdena har bolaget egen personal för skötsel, drift, tillsyn och rondering av fastighetsbeståndet. Den löpande fastighetsskötseln sköts i huvudsak av egen personal, medan större delen av bolagets planerade underhåll och byggverksamhet utförs av externa leverantörer. Projektledning av både ombyggnads- och nybyggnadsprojekt hanteras främst av interna personalresurser.

Under sommaren anställdes ferieungdomar i ett samarbete med kommunens ungdomsverksamhet ”Polarna”, som hjälpte till med underhålls- och utemiljöarbeten.

Värdegrund och medarbetarenkät

VärmdöBostäders värdegrund bygger på inkludering, likabehandling och nolltolerans mot diskriminering och exkludering. Vi jobbar tillsammans mot att alltid ligga steget före och se möjligheter framför problem. Vår målsättning är att vara en av de främsta hyresvärdarna i regionen gällande service och förvaltningskvalitet, att erbjuda en **varm, nyfiken och professionell** arbetsplats samt att leverera affärsmässiga resultat.

Under december genomfördes en medarbetarenkät genom Great Place To Work. Målet är att uppnå certifiering som en riktigt bra arbetsplats och årets resultat visar att det finns goda förutsättningar för att nå dit genom fortsatt fokus på samarbete, måluppföljning med ett inkluderande, tydligt och kommunikativt ledarskap.

Kund

I varje kundkontakt ska medarbetarna ha som ambition att imponera på hyresgästen, vilket förutsätter ett serviceinriktat och kommunikativt arbetssätt hos samtliga.

Nyinflyttning och kundnöjdhet

Under våren hade vi förmånen att få välkomna 132 hushåll till nyproduktionen i Brunn Centrum på Ingarö. Hyreskontrakten tecknades genom personliga möten med samtliga hyresgäster vilket var ett framgångsrecept där många frågor kunde hanteras proaktivt och en personlig kundrelation etablerades. Hyresgästerna i Brunn är också de nöjdaste i hela beståndet, vilket syns i resultatet från vår årliga kundenkät som samordnas av AktivBo. Hela 94 % av de svarande i kvarteret har talat väl om bostadsområdet och 98 % trivs i sin lägenhet och över 92 % kan rekommendera VärmdöBostäder som hyresvärd.

För övriga områden varierar resultatet, övergripande har flera index backat några jämfört med föregående års mätning (Serviceindex uppgår till 70,9). Frågorna inom Utemiljö ökar för tredje året i rad

Org nr 556476-2176

vilket är ett resultat av en engagerad och kompetent arbetsgrupp som fått arbeta tillsammans under en längre period genom att sätta mål och rutiner för utemiljöskötseln. Det finns fortsatt potential till förbättring inom rent och snyggt, ärendehantering samt informationshantering. Detta är områden där utveckling skett löpande under året och som kommer ge resultat framöver.

Förbättrade rutiner

Inflyttningsrutinerna inom bolaget har också förbättrats under året. Vid välkommandet av nya hyresgäster finns nu tydligare och mer proaktiva rutiner genom att till exempel städningen alltid ska kontrolleras i lägenheten innan nyckelutlämning sker till den inflyttande.

Upprustning har skett i vissa allmänna utrymmen och parkeringsplatser har markerats för ökad tydlighet och trygghet. Under våren bjöds samtliga ordföranden i de lokala hyresgästföreningarna till ett möte för att inleda en dialog om förbättringsområden.

Som ett led i vår trygghetsstrategi har arbetet mot oriktiga hyresförhållanden intensifierats vilket har lett till att sju hyreskontrakt har sagts upp. Samtidigt är ytterligare tio utredningar pågående.

I ambitionen att stärka kundupplevelsen och bli mer tillgängliga har organisationen utökats med ytterligare en Kund- och förvaltningsadministratör som hanterar felanmälan, reception och uthyrningsfrågor.

Hållbarhet och kvalitet

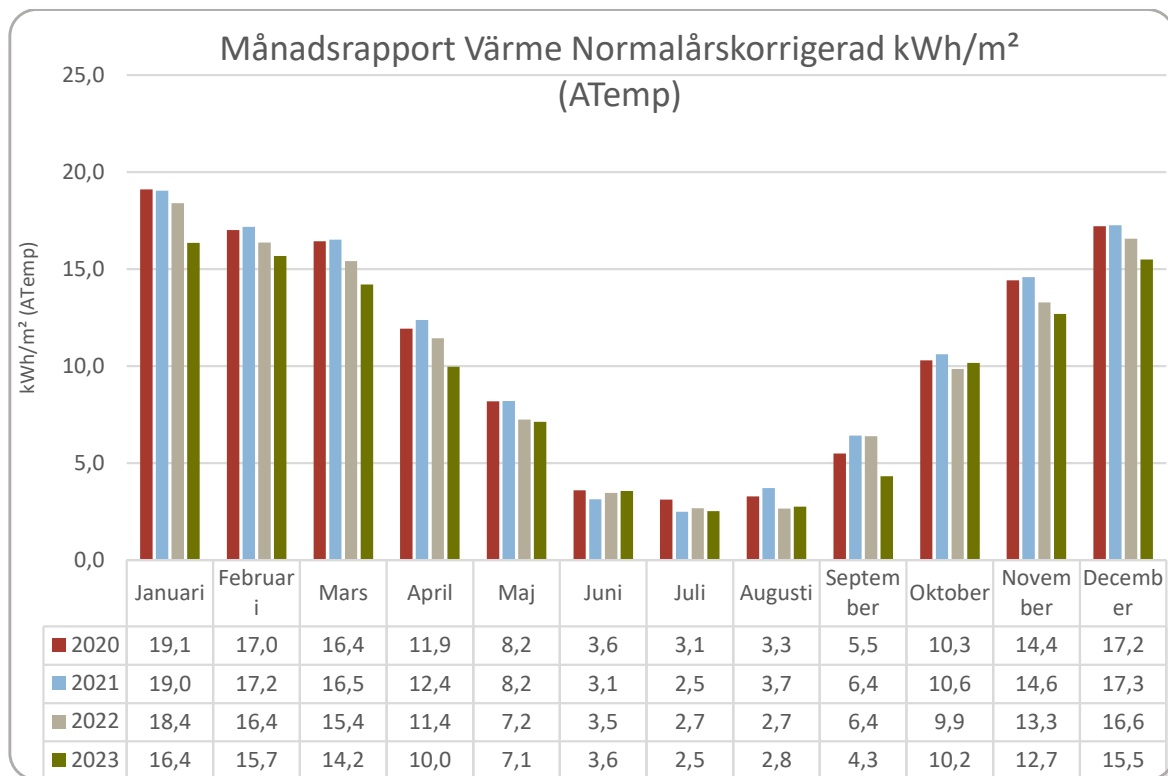
VärmdöBostäder är kommunens största fastighetsägare och är därmed en viktig aktör för samhällsutvecklingen inom hållbarhetsfrågorna. Enligt bolagets affärsplan ska energiförbrukningen per kvadratmeter och år minska med minst 5 procent inom befintligt bestånd, med 100 procent fossilfri uppvärmning som mål.

Klimatinitiativet

I början av året tog VärmdöBostäder klivet in som deltagare i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ. En viktig strategisk positionering och ett synliggörande av det fortsatta utvecklingsarbetet mot ett mer hållbart bostadsbolag. Allmännyttans Klimatinitiativs två övergripande mål är: En fossilfri allmännytta samt 30 % lägre energianvändning till år 2030. Eftersom VärmdöBostäder sedan flera år tillbaka bedriver ett aktivt arbete avseende energifrågor med huvudmålsättning att sänka den genomsnittliga energiförbrukningen stämmer Klimatinitiativets mål väl överens med bolagets redan befintliga mål.

Minskad energiförbrukning

Den tidigare trenden vad gäller minskad energiförbrukning fortsätter. Siffrorna för 2023 visar en minskning av värmeförbrukningen med 7,2 %, (normalårskorrigerad kWh/kvadratmeter, ATemp) och kallvattenförbrukningen har gått ner med 1,7 %.



Klimatsmarta åtgärder

Årets klimatsmarta åtgärder är i huvudsak energirenoveringen av fastigheten på Skyttevägen i Munkmora, installation av FX-ventilation på Kullsvägen samt byte av värmekälla på Mäster Palms väg 18-20 där vi påbörjat utfasningen av eldningsolja genom att byta till värmepump (luft/vatten). Den stora upprustningen på Skyttevägen tillsammans med bytet till ventilation med värmeåtervinning på Kullsvägen 1-109 och även fönsterbyten på Hästhagsvägen 5 och 7 samt Björkåsvägen 1 förväntas innebära en kraftig besparing i köpt energi och förhöjd inomhuskomfort för våra hyresgäster.

Trygghet och samhällsnytta

Bolaget har under året utökat arbetet inom trygghetsskapande åtgärder och nyanställt för positionen som Trygghets- och utemiljösamordnare. Denne har ett samordningsansvar för frågor kopplade till hyresgästernas upplevelse av trygghet och trivsel i bostadsområdena.

VärmdöBostäder bidrar även till kommunens utveckling i sociala och trygghetsfrämjande åtgärder genom att exempelvis ha representanter i Trygghetsrådet. Bolaget tillhandahåller sociala kontrakt och har löpande avstämningar inom ramen för bosocial samverkan. På det sättet bidrar bolaget aktivt till integration och mångfald samt till ett Värmdö där alla individer och hushåll är välkomna.

Org nr 556476-2176

Hållbarhetspolicy

Under senhösten upprättades och antogs bolagets Hållbarhetspolicy som är i linje med FN:s globala hållbarhetsmål (Agenda 2030). Den kommer att ligga till grund för strategier, planer och rutiner för VärmdöBostäder internt som externt och är förankrad i övriga styrdokument såsom affärsplan och ägardirektiv. I enlighet med policyn ska bolaget även kontinuerligt identifiera och utvärdera väsentliga hållbarhetsområden samt genom ständiga förbättringar utveckla arbetet. Under år 2024 kommer Hållbarhetspolicyn att implementeras och integreras med det dagliga arbetet, våra beslut och upphandlingar så att VärmdöBostäder kan bidra till en mer hållbar utveckling.

Fastighetsutveckling

Nyproduktion

Under 2023 har kvarter Brunn Centrum blivit färdigställt och inflyttning genomfördes under kvartal 1 och 2. Lokaluthyrning och anpassningar av lokaler har gjorts löpande för att färdigställa hela projektet.

Projektet Skevik 1:190 i Lugnet, Gustavsberg, där 69 nya lägenheter planeras har förskjutits något i tid. Genomförandebeslut fattades av styrelsen i november 2023 och planerad produktionsstart blir troligtvis under sommaren 2024.

Detaljplanarbetet gällande Hemmesta Centrum har pågått under året, arbetet går framåt med vissa utmaningar gällande parkeringsfrågor och framtida centrumlösningar. Detaljplanen gällande Västra Charlottendal har varit pausad under hela 2023.

Ombyggnader

VärmdöBostäder arbetar utifrån en långsiktig underhållsplan för varje fastighet och område och vi inventerar beståndet löpande. Under 2023 har bolaget bland annat påbörjat ombyggnaden av outhyrd lokalyta på Kullsvägen till två nya attraktiva lägenheter.

Ombyggnadsprojektet på Skyttevägen i Munkmora, där fasadombyggnader, takbyte, installation av FX-ventilation, fönsterbyten, installation av solceller samt förbättrade entrémiljöer ingår har genomförts under 2023. Projektet har drabbats av en oförutsedd kostnad på grund av markföroreningar som tidigare varit okända och saneringen av dessa utförs inom projektet. Projektet har fått energistöd och är bolagets första och största hållbarhetsåtgärning.

Installation av FX-ventilation på Kullsvägen i Hemmesta har genomförts under året och de 11 nya aggregat som långsiktigt ska minska energiförbrukningen i detta område är installerade och driftsatta. Uppföljning och överlämning till förvaltningen av det projektet sker under kvartal 1 2024.

ROT-projektet i Stavsnäs Gärde har under 2023 handlats upp och genomförandebeslut har fattats. Förberedelser inför produktionsstart samt hyresförhandlingar har genomförts under 2023. På Mäster Palms väg har bolaget två fastigheter med olja som värmekälla. Under 2023 har projekteringsarbete genomförts för dels en bergvärmeanläggning, dels en luft/vatten värmepumpsanläggning. I den mindre fastigheten med adress Mäster Palms väg 18-20 har byte från oljeanläggning till luft/vatten värmepumpsanläggning genomförts.

Org nr 556476-2176

Inköp och upphandling

Vi har ett aktivt internt inköpsråd där de viktigaste frågorna kopplade till avtal och leverantörer behandlats löpande. Under året har samarbetet med kommunen genom samordnade upphandlingar ökat. Bolaget har genomfört projektupphandlingar via konsultstöd på två olika sätt och lärdomarna av dessa tar bolaget med sig under det fortsatta inköpsarbetet 2024.

Internkontroll och risker

VärmdöBostäder arbetar med en av styrelsen beslutad internkontrollplan i syfte att förebygga avvikelser och löpande identifiera risker för verksamheten. Riskerna är uppdelade i följande kontrollområden:

- Verksamhetskontroll
- Kontroll av system och rutiner
- Kontroll av efterlevnad av regler, policys och beslut
- Finansiell kontroll
- Kontroll avseende oegentligheter, mutor och jäv

Internkontrollplanens riskregister beskriver riskerna och definierar kontrollmoment, kontrollmetod och tidpunkt för rapportering. Varje kvartal rapporteras status till styrelsen i samband med kvartalsrapporterna. Vid utgången av 2023 finns inga avvikelser av vikt att rapportera.

Ekonomi

Allmänt

Fastigheternas marknadsvärde uppgick per den 31 december 2023 till cirka 3 446 mkr vilket är en minskning över helåret med 302 mkr (-8,1 %). I och med att räntorna har gått upp har även direktavkastningskraven ökat från i snitt 3,52 % till 4,34 % vilket bidrar till marknadsvärdets nedgång. Överskottsgraden ökade till 40,7 % jämfört med 39,3 % 2022.

Rättvisande översikt över utvecklingen

Bolagets resultat före skatt blev 18,5 mkr, vilket är lägre än resultatet för 2022 (33,1 mkr) till stor del med anledning av ökade ränte- och avskrivningskostnader. Bostadshyrorna höjdes med 4,65 % från och med den 1 februari 2023 vilket gav en helårseffekt på 4,26 %. Den genomsnittliga hyresnivån för bostäder per 2023-12-31 var ca 1 535 kr/m²/år. I 233 lägenheter, ca 10,4 % av totala beståndet, har avflyttningar skett under 2023.

Intäktsmässigt har bolaget levererat en högre hyresintäkt jämfört med föregående år med en ökning på 10,3 % inklusive hyresrabatter. Hyresintäkterna för bostäderna ökade med 17,3 mkr främst som en följd av tillskottet av 132 lägenheter i Brunn C som var klara för inflyttning under mars månad. Även den årliga hyresregleringen påverkade intäktsutvecklingen, samt justeringen av avgifterna för p-platserna från halvårsskiftet. Bolagets kostnader för hyresbortfall inklusive hyresreduceringar har ökat med 1,7 mkr. Detta beror bland annat på att många av de interna omflyttningarna till Brunn fick kortare uppsägningstid än tre månader för att undvika dubbel hyra. Det gjorde att vakanserna blev högre än förväntat då uthyrningen tar lång tid. Lokalyresintäkterna har ökat med 1,2 mkr främst tack vare

Org nr 556476-2176

indexregleringen samt att bolaget aktivt arbetat med att se över avtal som inte är lönsamma och omförhandlat dessa.

Kostnaden för fastighetsskötsel är betydligt högre än föregående år (4,1 mkr). Framst är det snöröjningen och köpta tjänster för fastighetsskötsel som ökat men även kostnader för städning, sotning och ventilationsåtgärder har ökat. Reparations- och underhållskostnaderna är högre (1,2 mkr) jämfört med föregående år. Mestadels beror detta på högre kostnader avseende köpta tjänster för VA- och snickeriarbeten samt vattenskador.

De taxebundna kostnaderna exklusive uppvärmning var lägre 2023 (0,3 mkr). Det beror främst på att elpriserna inte skenade under 2023 men också att energiprojekten började få en del effekt i slutet av året. Uppvärmningskostnaderna steg dock med 1,1 mkr, trots minskad energiförbrukning, på grund av ökade fjärrvärmeavgifter.

Trots de ökade driftkostnaderna så leder de högre intäkterna till att bolaget levererar ett förbättrat driftnetto med 11,2 mkr (+14,1 %). Bolaget fick utbetalning av elstöd på totalt 1,8 mkr, efter att delar av stödet återbetalats till hyresgästerna i Munkmora.

Räntekostnaderna ökade dock avsevärt och blev till slut 15,9 mkr högre jämfört med föregående år med ett utfall på 24,7 mkr (+181,5 %).

Balansomslutningen har ökat under året till cirka 1 528 mkr.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	218 174	197 750	188 180	181 131	173 681
Res. efter finansiella poster	17 860	32 327	25 111	34 162	5 672
Res. efter finansiella poster i % av nettoomsättningen	8,19	16,34	13,34	18,86	3,27
Balansomslutning	1 527 817	1 512 767	1 415 484	1 212 569	1 159 693
Soliditet % (just EK)	23,8	23,4	23,4	25,6	24,5
Justerad soliditet % (MV)	68,7	72,2	73,2	72,9	73,4
Avkastning på eget kapital (%)	4,97	9,43	7,83	11,51	2,01
Avkastning på totalt kapital (%)	2,79	2,80	2,51	3,64	1,16
Kassalikviditet (%)	89,31	97,13	51,51	76,24	99,76
Medelantal anställda	32	32	32	30	28

Org nr 556476-2176

Investeringar

Bolaget har totalt investerat 107,4 mkr (före erhållet investeringsbidrag på ca 39,1 mkr avseende projekt Brunn C) av en total budget för helåret på ca 196,6 mkr. Nedan redovisas större investeringar:

Projektnamn	Volym	Beskrivning
05440 Brunn	6,4 mkr	Nyproduktion
05449 Brunn	1,4 mkr	Hyresgäst Anpassning lokal
17111 Skyttevägen HD 1	27,8 mkr	ROT och energieffektivisering
17112 Skyttevägen HD 2	12,3 mkr	ROT och energieffektivisering
17200 Stavsnäs Gärde	1,3 mkr	ROT-projekt
20232 Kullsvedsvägen	2,8 mkr	Lokal omb till lgh
21239 Nelsonstigen	2,5 mkr	Fx-ventilation/solceller
21240 Kullsvedsvägen	17,6 mkr	Fx-ventilation/solceller
22204 Björkåsvägen	1,4 mkr	Nya fönster
22214 Hästhagsvägen	1,2 mkr	Nya p-platser
22217 Mäster Palms väg	1,4 mkr	Byte värmekälla
23200 Kullsvedsvägen	1,1 mkr	Takrenovering
23202 Renvägen	1,3 mkr	Nya p-platser
23203 Markörplan/stigen	1,1 mkr	Nya fönster
23204 Hästhagsvägen	2,7 mkr	Nya fönster
23206 Kullsvedsvägen	3,5 mkr	Lokalanpassning, Kullagården

Successionsrenoveringar motsvarar ca 10,7 mkr där bolaget färdigställt totalt 16 lägenheter.

Fastighetsbestånd

Vid utgången av året förvaltade bolaget följande antal enheter inom eget bestånd:

Kategori	2023-12-31	Förändring mot fg år	Yta, m ² BRA
Bostadslägenheter	2 238	+132	133 886 m ²
Lokaler	109	+3	12 977 m ²
Varmgarage	84		
Kallgarage	91		
P-platser med motorvärmare	329		
P-platser utan motorvärmare	1 005		
Carport med och utan mv	100		
Källarförråd	59		
Förråd	61		
Summa	4 076		146 863 m²

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	242 284 080 kr
Årets vinst	<u>9 710 160 kr</u>
Summa	251 994 240 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att samtliga vinstmedel balanseras i ny räkning.

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Hysesintäkter	2	218 174	197 750
Övriga rörelseintäkter		<u>6 306</u>	<u>6 708</u>
		224 480	204 458
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3, 4	-78 755	-68 615
Reparation och underhåll		-27 498	-26 280
Fastighetsskatt		-4 144	-4 198
Personalkostnader	5	-29 920	-27 164
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-40 636	-35 808
Övriga rörelsekostnader	6	<u>-1 054</u>	<u>-1 296</u>
		-182 007	-163 361
Rörelseresultat		42 473	41 097
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		54	43
Räntekostnader	7	<u>-24 667</u>	<u>-8 813</u>
		-24 613	-8 770
Resultat efter finansiella poster		17 860	32 327
Bokslutsdispositioner			
Överavskrivningar		<u>618</u>	<u>718</u>
		618	718
Resultat före skatt		18 478	33 045
Skatt på årets resultat	8	-8 768	-9 139
Årets resultat		<u>9 710</u>	<u>23 906</u>

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9, 10	1 268 178	1 089 565
Inventarier, verktyg och installationer	11	13 967	14 552
Pågående ny- och ombyggnader	12	<u>188 252</u>	<u>342 180</u>
		1 470 397	1 446 297
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Andelar i bostadsrättsföreningar	13	1 525	1 525
Andra långfristiga fordringar	14	<u>551</u>	<u>392</u>
		2 116	1 957
Summa anläggningstillgångar		1 472 513	1 448 254
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		3 404	2 500
Fordringar Värmdö kommun		365	383
Övriga fordringar		1 424	1 051
Förutbet. kostnader och uppl. intäkter, Värmdö kommun	15	239	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	<u>4 252</u>	<u>3 708</u>
		9 684	7 642
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>45 620</u>	<u>56 871</u>
Summa kassa och bank		45 620	56 871
Summa omsättningstillgångar		55 304	64 513
SUMMA TILLGÅNGAR		1 527 817	1 512 767

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	16	25 000	25 000
Uppskrivningsfond	17	9 700	10 152
Reservfond		<u>71 000</u>	<u>71 000</u>
		105 700	106 152
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		242 284	217 926
Årets resultat		<u>9 710</u>	<u>23 907</u>
		251 994	241 833
Summa eget kapital		<u>357 694</u>	<u>347 985</u>
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	18	0	0
Ackumulerade överavskrivningar		<u>7 127</u>	<u>7 745</u>
Summa obeskattade reserver		7 127	7 745
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	19	<u>44 727</u>	<u>36 771</u>
Summa avsättningar		44 727	36 771
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20, 21	<u>1 056 352</u>	<u>1 053 852</u>
Summa långfristiga skulder		1 056 352	1 053 852
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 500	4 257
Leverantörsskulder		20 373	28 253
Leverantörsskulder Värmdö kommun		102	290
Aktuella skatteskulder		5 306	4 331
Övriga skulder		2 566	1 934
Uppl. kostnader och förutbet. intäkter, Värmdö kommun	22	3 093	2 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	<u>27 978</u>	<u>24 521</u>
Summa kortfristiga skulder		61 918	66 414
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 527 817	1 512 767

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 000	81 152	217 925	23 907	347 984
Årets avskrivning av uppskrivningsfond		-569			-569
Skatteeffekt		117			117
Resultatdisposition enligt bolagsstämman			23 907	-23 907	
Årets avskrivning av uppskrivningsfond			569		569
Skatteeffekt			-117		-117
Årets vinst				9 710	9 710
Belopp vid årets utgång	25 000	80 700	242 284	9 710	357 694

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	42 473	41 097
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	40 629	33 539
Erhållen ränta		54	43
Erlagd ränta		-23 834	-8 555
Betald inkomstskatt		784	1 354
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 60 106	<hr/> 67 478
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		-2 071	-65
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		-5 142	-4 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 52 893	<hr/> 62 969
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	9, 10, 12	-102 252	-102 755
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	11	-1 626	-1 873
Försäljning av inventarier, verktyg och installationer		14	77
Förvärv av övriga finansiella anläggningstillgångar		-159	0
Investeringsbidrag nybyggnadsprojekt		39 135	0
Försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar	13	0	2 329
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> -64 888	<hr/> -102 222
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		30 000	75 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-1 757	-2 920
Amortering långfristiga lån		-27 500	-2 797
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> 743	<hr/> 69 283
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		-11 252	30 030
		56 871	26 841
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 45 620	<hr/> 56 871

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, investeringsbidrag och med tillägg för uppskrivningar.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningarna redovisas som kostnad i resultaträkningen. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Inventarier, verktyg och installationer	5
Markinventarier	20
Byggnadsinventarier	10

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

	Antal år
Stomme	100
Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	50
Inre ytskikt; maskinell utrustning mm	20
Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	33
Badrum och kök inkl inredning, VVS, el	33
Markanläggningar	20

Nedskrivning - materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras.

Org nr 556476-2176

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för amorteringar.

Säkringsredovisning

Finansiella instrument som inte redovisas i balansräkningen inkluderar derivata instrument som utgör säkringar, huvudsakligen i form av ränteswappar och räntetak. Målet med räntederivathanteringen är att i enlighet med tillämpad finanspolicy minska ränterisken och att uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen. De kostnader som bolaget har för förvärv eller förtidslösen av derivat resultatförs direkt och redovisas som räntekostnader, eventuella upplupna kostnader beaktas i samband med årsbokslutet. Swappar och cappar görs i syfte att ändra den räntebindning som uppkommit eller kommer att uppkomma genom upplåningen så att räntebindningen överensstämmer.

Leasing

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Inkomstskatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Offentliga bidrag

Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

Uppskattningar och bedömningar

Värdering av fastigheter görs genom en ortsprismetod, vilket gör att fastigheternas värde i hög grad är beroende på genomförda transaktioner. De transaktioner som genomförts i anslutning till balansdagens visar på en viss avmattning i prisutveckling, vilket kan indikera en inbromsning men fortsatt positiv värdeutveckling.

Hyseslagstiftningen föreskriver att bolaget i huvudsak ska ha förhandlade hyror. Omsättningstillväxten påverkas av utfallet av förhandlingar med hyresgästföreningen vilket är en osäkerhetsfaktor.

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	<i>Nettoomsättning uppdelad per rörelsegren</i>		
	Bostäder	192 868	175 521
	Lokaler	14 431	13 233
	Garage, parkeringsplatser	8 225	5 705
	Övrigt	8 030	6 155
	<i>Avgår outhyrda objekt:</i>		
	Bostäder	-2 491	-788
	Lokaler	-1 279	-1 244
	Garage, parkeringsplatser	-963	-231
	Övrigt	-106	-67
	Avgår hyresrabatter	-541	-534
		218 174	197 750
Not 3	Driftkostnader	2023	2022
	Fastighetsskötsel	-21 894	-18 541
	Taxebundna kostnader	-26 727	-27 029
	Uppvärmning	-25 665	-24 574
	Övriga driftkostnader	-4 469	1 529
		-78 755	-68 615
Not 4	Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare	2023	2022
	Under året har företags leasingavgifter uppgått till	120	701
	Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
	Inom ett år	103	119
	Mellan ett till fem år	83	128
		186	247
Not 5	Personal	2023	2022
	<i>Medelantal anställda</i>		
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	32	32
	varav kvinnor	14	13
	varav män	18	19

Löner, ersättningar m.m.

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

	2023	2022
Styrelsen och VD:		
Löner och ersättningar	1 553	1 558
Pensionskostnader	<u>713</u>	<u>57</u>
	2 266	1 615
Övriga anställda:		
Löner och ersättningar	17 163	16 038
Pensionskostnader	<u>2 030</u>	<u>1 534</u>
	19 193	17 572
Sociala kostnader	8 461	7 977
Summa styrelse och övriga	<u>29 920</u>	<u>27 164</u>

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Antal styrelseledamöter	6	6
varav kvinnor	3	3
varav män	3	3
Antal övriga befattningshavare inkl. VD	4	4
varav kvinnor	1	1
varav män	3	3

Till VD utgår inga andra förmåner förutom lön. VD har ett ordinärt anställningsavtal med bolaget. Uppsägningstiden är 6 månader från VD:s sida och 6 månader från bolagets sida.

Not 6	Ersättning till revisorer	2023	2022
	<i>PWC</i>		
	Revisionsuppdrag	362	534
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	<u>111</u>	<u>170</u>
		473	704

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster.

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
	Ränta långfristiga skulder	24 455	8 794
	Övriga räntekostnader	<u>212</u>	<u>19</u>
		24 667	8 813

Not 8 Skatt på årets resultat	2023		2022	
Aktuell skatt		-813		-3 945
Uppskjuten skatt		<u>-7 956</u>		<u>-5 194</u>
Summa redovisad skatt		-8 769		-9 139
 <i>Avstämning av effektiv skatt</i>				
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		18 478		33 045
Skatt enligt gällande skattesats	20,60%	-3 806	20,60%	-6 807
Effekt ej avdragsgilla kostnader		-29		-50
Effekt av sparat skattemässigt räntenetto		0		2 342
Effekt av justering för avskrivning byggnader		-2 241		-1 488
Effekt av skattemässigt direktavdrag		8 481		1 700
Effekt av sparat skattemässigt direktavdrag		0		358
Effekt av skatt hänförlig till tidigare år		-748		0
Effekt av ej avdragsgillt räntenetto		<u>-2 470</u>		<u>0</u>
Redovisad effektiv skatt		-813		-3 945
 Not 9 Byggnader och mark				
		2023-12-31		2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde		1 499 534		1 447 297
Inköp		0		1 493
Omklassificeringar		<u>215 401</u>		<u>50 744</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		1 714 935		1 499 534
Ingående avskrivningar		-409 969		-377 744
Årets avskrivningar		<u>-36 788</u>		<u>-32 224</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar		-446 757		-409 969
Utgående redovisat värde		<u>1 268 178</u>		<u>1 089 565</u>
Redovisat värde byggnader		1 143 727		976 951
Redovisat värde markanläggningar		16 571		4 734
Redovisat värde mark		<u>107 880</u>		<u>107 880</u>
		1 268 178		1 089 565
 <i>Taxeringsvärde</i>				
Byggnader		1 630 988		1 631 892
Mark		659 748		660 086
 Not 10 Uppllysning om marknadsvärde på förvaltningsfastigheter				
		2023-12-31		2022-12-31
Redovisat värde förvaltningsfastigheter		1 268 000		1 090 000
Taxeringsvärde förvaltningsfastigheter		2 282 000		2 283 000
 <i>Bedömt marknadsvärde</i>				
Vid årets början		3 748 000		3 697 000
Vid årets slut		3 446 000		3 748 000

Marknadsvärde för färdigställda förvaltningsfastigheter är avrundat till hundratals miljoner kronor. Redovisat värde samt taxeringsvärde är avrundat till hela miljoner kronor. Marknadsvärde baseras till 100 % på värderingar gjorda av auktoriserade oberoende värderare hos värderingsföretaget CBRE.

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	45 789	42 062
Inköp	1 626	1 873
Försäljningar/utrangeringar	-726	-500
Omklassificeringar	<u>1 643</u>	<u>2 354</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 332	45 789
Ingående avskrivningar	-31 237	-28 043
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	719	390
Årets avskrivningar	<u>-3 847</u>	<u>-3 584</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 365	-31 237
Utgående redovisat värde	<u>13 967</u>	<u>14 552</u>
Not 12 Pågående ny- och ombyggnader	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	342 180	294 017
Investeringsbidrag nybyggnad	-39 135	0
Investeringar	102 251	101 262
Omklassificeringar till byggnader och inventarier	<u>-217 044</u>	<u>-53 099</u>
Utgående redovisat värde	193 435	342 180
Resultatförda kostnader	<u>-5 183</u>	<u>0</u>
Utgående redovisat värde	188 252	342 180
Not 13 Andelar i bostadsrättsföreningar		
Andelar avseende två bostadsrättslägenheter uppgår till 1 525 tkr. Under året har inga bostadsrättslägenheter sålts. Samtliga bostadsrätter är uthyrda och belägna inom Värmdö kommun.		
Not 14 Andra långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	392	390
Tillkommande fordringar	115	-33
Omklassificeringar till kortfristiga fordringar	<u>44</u>	<u>35</u>
Redovisat värde vid årets slut	551	392
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda programvaror	1 474	1 280
Förutbetalda försäkringspremier	1 485	1 376
Förutbetalda hyror/leasingavgifter	145	50
Övriga förutbetalda kostnader	1 148	1 002
Tomträttsavgäld och arrende, Värmdö kommun	<u>239</u>	<u>0</u>
	4 491	3 708
Not 16 Upplysningar om aktiekapital		
	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	25 000	1 000
Antal/värde vid årets utgång	25 000	1 000

Not 17 Uppskrivningsfond	2023-12-31		2022-12-31	
Belopp vid årets ingång		10 152		10 604
Avskrivning på uppskrivet belopp		-569		-569
Skatteeffekt		<u>117</u>		<u>117</u>
Belopp vid årets utgång		9 700		10 152
Not 18 Periodiseringsfond	2023-12-31		2022-12-31	
Ingen avsättning 2022 eller 2023		0		0
Not 19 Uppskjuten skatt	2023-12-31		2022-12-31	
	Temporär skillnad	Uppskjuten skatteskuld	Temporär skillnad	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	217 122	<u>-44 727</u>	178 502	<u>-36 771</u>
		-44 727		-36 771
Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0 tkr för år 2023.				
Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0 kr för år 2022.				
Uppskjuten skatt beräknas på skattesats (20,6 %) som gäller från 2021.				
Not 20 Långfristiga skulder	2023-12-31		2022-12-31	
Skulder till kreditinstitut				
Omsättningsdatum inom ett år från balansdagen		291 500		190 972
Omsättningsdatum mellan ett och fem år från balansdagen		<u>764 852</u>		<u>862 880</u>
		1 056 352		1 053 852
Genomsnittlig ränta erlagd under året		3,11 %		1,71 %
Av bolagets 15 lån löper 8 med rörlig ränta. För att begränsa exponeringen mot risken i rörlig ränta har bolaget ingått ett antal ränteswapavtal. Genom ränteswapparna betalas en fast ränta och bolaget erhåller 3 mån stibor. Verkligt värde på ränteswapparna uppgår till 6 360 tkr (11 484 tkr). Att delvis ta bort denna risk överensstämmer med bolagets målsättning om en jämn och stabil räntekostnad över tiden.				
Detta finns redogjort i en säkringsdokumentation i enlighet med redovisningsreglerna i K3, kapitel 11.				
Not 21 Ställda säkerheter	2023-12-31		2022-12-31	
Fastighetsinteckningar		1 101 497		1 101 497
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31		2022-12-31	
Förskottshyror Värmdö kommun		3 093		2 828
Förskottshyror		16 419		14 985
Upplupna räntekostnader		1 247		414
Upplupna semesterlöner		1 518		1 364
Övriga upplupna kostnader		<u>8 794</u>		<u>7 758</u>
		31 071		27 349
Not 23 Eventualförpliktelser	2023-12-31		2022-12-31	
Borgensåtagande, Fastigo		<u>313</u>		<u>341</u>
		313		341

Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	-40 636	-35 808
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	0	2 217
Rearesultat försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	<u>7</u>	<u>52</u>
	-40 629	-33 539

Not 25 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Justerad soliditet

Justerat eget kapital inklusive övervärde på fastigheter i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Gustavsberg de datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Krister Nilsson
*Ordförande*Göran Jansson
1:e vice ordförande

Elin Sjöstrand

Kristian Rolfsen Sandsborg

Petter Jurdell

Vera Berg

Kenneth Claesson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander McGuire
Auktoriserad revisorTobias Knutås
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Göran Jansson
Befattning: 1:e vice ordförande
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-03-08 10:55:53 GMT+01:00
Transaktions-ID: 6391d77312014e64ac90013a21520d2f

Underskrift 2

Namn: Vera Berg
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-03-08 11:56:52 GMT+01:00
Transaktions-ID: 12a448ea678647e3b22c902a762efd7b

Underskrift 3

Namn: Kenneth Claesson
Befattning: VD
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-03-08 12:21:25 GMT+01:00
Transaktions-ID: ce2ed23329d7421a8b0108e29ef46bc1

Underskrift 4

Namn: Elin Sjöstrand
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-03-08 14:11:20 GMT+01:00
Transaktions-ID: 7a20b961ee974462837e5fd6397c9667

Underskrift 5

Namn: Krister Nilsson
Befattning: Ordförande
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-03-10 13:30:17 GMT+01:00
Transaktions-ID: 7324a61a78084cac85d386a5fee95f13

Underskrift 6

Namn: Kristian Rolfsen Sandsborg
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-03-11 09:03:44 GMT+01:00
Transaktions-ID: 7f58f953ebc845ae9ccef0a0c9221eba

Underskrift 7

Namn: Petter Jurdell
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-03-11 16:22:16 GMT+01:00
Transaktions-ID: 8019233fecff4e5dba5aec160c0376ba

Underskrift 8

Namn: Tobias Knutås
Företag: PwC
Befattning: Auktoriserad revisor
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-03-12 18:10:21 GMT+01:00
Transaktions-ID: 3c32db440c8e4ffca422a375d366334f

Underskrift 9

Namn: Alexander McGuire
Företag: PwC
Befattning: Auktoriserad revisor
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-03-12 18:12:13 GMT+01:00
Transaktions-ID: d1e69eadf7664db28d0c2bf43fc2f7c1

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i VärmdöBostäder AB, org.nr 556476-2176

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för VärmdöBostäder AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av VärmdöBostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för VärmdöBostäder AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till VärmdöBostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för VärmdöBostäder AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till VärmdöBostäder AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander McGuire
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Tobias Knutås
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-12 17:08:38 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ALEXANDER MC GUIRE

Datum

Alexander McGuire
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-12 17:03:54 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOBIAS KNUTÅS

Datum

Tobias Knutås
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post