

Styrelsen och verkställande direktören för

VärmdöBostäder AB

Org nr 556476-2176

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Rapport över förändringar i eget kapital	9
Kassaflödesanalys	10
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11
Underskrifter	20

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för VärmdöBostäder AB, org nr 556476-2176, får härmed avge berättelse över verksamheten för år 2019.

Bolagets verksamhet

VärmdöBostäder äger och förvaltar hyresbostäder i Gustavsberg, Hemmesta, Brunn, Stavsnäs och Djurö inom Värmdö kommun, samt närbutiker och andra lokaler utgörande komplement till bostadsbeståndet. Bolaget svarar för drygt 11 % av antalet helårsbostäder i kommunen.

Ägare

Företaget 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.

Organisation

Bolagets organisation består av tre avdelningar; förvaltning, fastighetsutveckling/bygg och administration/ekonomi.

I de olika bostadsområdena har bolaget egen personal för skötsel, drift, tillsyn och rondering av fastighetsbeståndet. Större delen av bolagets underhåll, reparationer och byggverksamhet utförs av externa leverantörer. Bolaget har skötsel av utemiljö i egen regi sedan 2018, som efter en provperiod med utvärdering nu är permanent.

Förvärv och byggnadsverksamhet

Årets investeringar uppgår till totalt ca 133 mkr där ROT-renoveringen i Hästhagen står för 50 mkr. Det projektet är nu avslutat och överlämnat till förvaltning, samtliga hyresgäster har återflyttat till sina renoverade lägenheter. Ett pågående projekt är ombyggnation av lokaler till lägenheter på Rutens väg och projektet i Munkmora, 37 mkr under 2019, med att bygga om förråd till lägenheter. Detta var planerat att slutföras under 2019 men som på grund av entreprenörens konkurs blev försenat. Inflyttning är nu planerad till juni 2020. Utöver detta har bolaget bland annat genomfört relining i Munkmora, fasad- och takrenoveringar i delar av beståndet samt nyinstallation av hissar. Löpande under året genomfördes även successionsrenoveringar som sker efter utflyttning och innan den nya hyresgästen flyttar in.

Området Stavsnäs Gärde står inför ett omfattande ROT-projekt med helrenovering av samtliga lägenheter, detaljprojektering och samråd kommer att genomföras under 2020.

Två detaljplaner för kommande nyproduktion har vunnit laga kraft under 2019, det gäller Brunn Centrum och Munkmora. För Brunn Centrum planeras projektstart under våren 2020. Gällande Munkmora förbereds nu ett styrelseärende för inriktningsbeslut med grund i uppdaterad kalkyl och marknadsanalys. Planarbete fortskrider för kommande planerad nyproduktion i Lugnet, Charlottendal, Skogsbo och Hemmesta. För detaljplanearbete har under året lagts ner ca 8,2 mkr.

Under 2020 kommer bolaget prioritera att uppdatera den långsiktiga underhållsplanen, också med beaktande av planerad nyproduktion. Det är av vikt att vi tar välgrundade beslut gällande framtida investering med fokus på åtgärder som håller över tid enligt en tydlig prioriteringsordning.

Fastighetsförvaltning

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

Org nr 556476-2176

	2019-12-31	Förändring mot fg år	Yta, m ² BRA
Bostadslägenheter	2 082	+16	127 304 m ²
Lokaler	106		13 191 m ²
Varmgarage	91		
Kallgarage	91		
P-platser med motorvärmare	352		
P-platser utan motorvärmare	802		
Carport	101		
Källarförråd	59		
Förråd	61		
Summa	3 745		140 495 m ²

Administration, ekonomi och hyror

Hyresförändring

Bostadshyrorna höjdes med 2,3 % från den 1 april 2019, vilket gav en genomsnittlig hyresnivå för bostäder på ca 1 243 kr/m²/år.

Marknad

VärmdöBostäder AB har inga lediga lägenheter, efterfrågan är fortsatt stor. Hyresbortfall på grund av outhyrda objekt avser i huvudsak parkeringsplatser, ett antal lokaler samt när lägenheter tomställs för renovering. Dessutom konstateras hyresförluster i samband med de större renoveringsprojekten.

Jämförelser med tidigare år

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt blev 7,2 mkr, vilket är lägre än resultatet för 2018.

Hyresintäkterna för bostäderna ökade med 7,2 mkr. Hyresbortfallet är högre än föregående år främst på grund av renoveringarna i Hästhagen. Övrigt hyresbortfall har minskat efter ombyggnaden av förskolan på Djurö samt att delar av den före detta gymlokalen på Markörplan hyrts ut.

Den totalt driftkostnaden för året är 93,3 mkr. Kostnaden för vatten är som budgeterat. Fastighetsskötsel, el och värme överstiger budget främst beroende på vinterrelaterade kostnader under inledningen av året.

Kostnaden för reparationer har ökat i jämförelse med 2018 men även överstigit budget. Utöver detta påverkas resultatet av antalet inhyrda konsulter som bolaget tillsatt genom interim.

Underhållskostnaden för året är 31,2 mkr. Bolaget har utfört/påbörjat 25 st successionsrenoveringar under 2019 utöver vanligt underhåll.

Räntekostnaderna blev något lägre än föregående år och hamnade på 7,5 mkr. Ett lån har refinansierats men med ett lägre belopp.

Ränteläget har varit fortsatt lågt. En del av lånen löper med rörlig ränta. För att begränsa risken för framtida högre räntelägen har bolaget därför ingått ett antal ränteswapavtal. Bolaget har avseende dessa upprättat särskild så kallad säkringsdokumentation, se vidare under not 17 i den finansiella rapporten. Den nya ägarstrukturen gör att bolaget i samma utsträckning inte kan låna till kommunal borgen vilket gör att räntekostnaderna sannolikt kommer att öka framöver. Bolaget står även inför kommande nyproduktion med stora investeringar och nyupplåning som följd.

En stabil ekonomi är en viktig grundpelare för att klara VärmdöBostäders kommande upprustningsarbete och bolagets mål att skapa nya bostadslägenheter. En god kreditvärdighet är viktig ur många aspekter, bland annat för att kunna hålla låga finansieringskostnader.

Balansomslutningen har ökat under året till ca 1 160 mkr.

Org nr 556476-2176

Framtida utveckling, möjligheter och risker

VärmdöBostäder har ett fortsatt attraktivt bestånd och den långsiktiga underhållsplanen ska revideras. Den beskriver hur fastigheternas underhållsbehov ska hanteras framöver med välmotiverade åtgärder och investeringar. Med kommande nyproduktion får bolaget ökad möjlighet att nå en högre avkastning på sikt.

Det finns möjliga effektivitetsvinster i hur bolaget handlar upp, beställer och följer upp externa tjänster, både affärsmässigt och med hänsyn till servicenivån gentemot hyresgästerna. Flera av de interna processerna kommer fortsatt att ses över och följas upp för att uppnå affärsplanens mål. Samtidigt fortgår arbetet med att nyttja fastighetssystemet fullt ut och skapa en användarvänlig webbsida som ska underlätta vid felanmälan bland annat.

Under 2019 sattes en ny organisation där flera medarbetare fick nya roller och ansvarsuppgifter. Posterna i bolagets ledningsgrupp är nu permanent tillsatta, vilket möjliggör en stabil och långsiktig positiv utveckling.

Utdragna planprocesser för planerad nyproduktion är en risk och osäkerhetsfaktor för den framtida utvecklingen. För driften ligger de taxebundna kostnaderna på en hög nivå per lägenhet jämfört med övriga kommuner i länet.

Det finns stora möjligheter till fortsatt fastighets- och affärsutveckling och kundnytta i form av bland annat tillskapande av lägenheter av outhyrda ytor (konvertering), genom successionsrenoveringar samt att erbjuda öppet nät genom kommunikationsoperatör (KO) i framtiden.

Konsekvenser av COVID-19

För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt International Financial Reporting Standards och K3 kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats. Bolaget har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19-utbrottet kan komma att påverka framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt.

I denna bedömning har bolaget kommit fram till att hyresintäkterna kan bli något lägre än budgeterat på grund av minskad betalningsförmåga bland boende och lokalhyresgäster. Bolaget kan komma att tillämpa regeringens föreslagna åtgärder kring hyreslätnader för lokalhyresgäster i riskbranscher under en begränsad tid.

Några planerade underhållsprojekt kan komma att skjutas i tiden på grund av att andra prioriteringar behöver göras i organisationen. Vissa entreprenörer har redan flaggat för hinder i form av tidsförskjutning på grund av personalbrist eller leveransproblem. Följden för bolaget blir att underhållsbudgeten (kostnader och investeringar) eventuellt inte nyttjas fullt ut.

Bolaget har som målsättning att leverera ett rörelseresultat som motsvarar budget trots COVID-19-utbrottet. Ledningsgruppen kommer löpande följa upp utvecklingen gällande intäkter, driftskostnader och planerade underhållsinvesteringar.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	178 670	172 162	179 449	187 852	175 229
Rörelseresultat	13 141	20 789	20 181	106 144	31 241
Resultat före boksluts-dispositioner och skatt	5 672	12 601	11 737	97 301	15 973
Balansomslutning	1 159 693	1 109 871	942 904	883 655	833 190
Eget kapital	275 253	270 763	257 245	240 301	171 972
Soliditet % (just EK)	24,5	25,2	28,4	29,3	22,0
Medelantal anställda	28	28	21	22	24

Soliditeten i flerårsöversikten ovan är beräknad på justerat eget kapital.

Org nr 556476-2176

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	163 014 224 kr
Årets vinst	<u>4 278 677 kr</u>
Summa	167 292 901 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.

hk

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	1	173 681	166 540
Övriga rörelseintäkter		4 989	5 622
		178 670	172 162
Rörelsens kostnader			
Material och tjänster		-57 842	-53 433
Taxebundna kostnader		-21 132	-19 863
Uppvärmning		-19 930	-21 462
Fastighetsskatt		-3 490	-3 364
Personalkostnader	2	-22 014	-21 127
Övriga externa kostnader	3, 4	-17 985	-12 033
Avskrivningar		-23 136	-24 577
Återföring nedskrivningar		–	4 486
Rörelseresultat		13 141	20 789
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27	29
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-7 496	-8 217
Resultat efter finansiella poster		5 672	12 601
Bokslutsdispositioner			
Överavskrivningar		1 540	608
Avsättning till periodiseringsfond		–	–
Upplösning av periodiseringsfond		–	1 482
Resultat före skatt		7 212	14 691
Skatt på årets resultat	6	-2 933	-1 173
Årets resultat		4 279	13 518

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	811 916	818 094
Inventarier, verktyg och installationer	9	13 332	13 634
Pågående ny- och ombyggnader	10	283 153	166 384
		<u>1 108 401</u>	<u>998 112</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Andelar i bostadsrättsföreningar	11	3 625	3 625
Andra långfristiga fordringar	12	418	490
		<u>4 083</u>	<u>4 155</u>
Summa anläggningstillgångar		1 112 484	1 002 267
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		4 634	1 864
Fordringar Värmdö Kommun		55	5 174
Övriga fordringar		4 051	2 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, Värmdö Kommun		32	2 196
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 815	2 676
		<u>11 587</u>	<u>14 686</u>
Kassa och bank		35 622	92 918
Summa omsättningstillgångar		47 209	107 604
SUMMA TILLGÅNGAR		1 159 693	1 109 871

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	14	25 000	25 000
Uppskrivningsfond	14	11 508	11 749
Reservfond		71 000	71 000
		<u>107 508</u>	<u>107 749</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		163 466	149 496
Årets resultat		4 279	13 518
		<u>167 745</u>	<u>163 014</u>
Summa eget kapital		<u>275 253</u>	<u>270 763</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Ackumulerade överavskrivningar		10 447	11 987
Periodiseringsfonder	15	–	–
		<u>10 447</u>	<u>11 987</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	16	19 147	16 424
		<u>19 147</u>	<u>16 424</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	807 525	764 331
		<u>807 525</u>	<u>764 331</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		6 840	7 980
Leverantörsskulder		14 406	12 275
Leverantörsskulder Värmdö Kommun		159	-11
Övriga skulder		2 305	2 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, Värmdö Kommun	18	4 699	5 024
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	18 912	18 279
		<u>47 321</u>	<u>46 366</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 159 693</u>	<u>1 109 871</u>

Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

Bundet eget kapital		Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond
Ingående balans	2019-01-01	25 000	71 000	11 749
<i>Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital</i>				
Årets avskrivning av uppskrivningsfond				-569
Skatteeffekt				328
<i>Summa Förändringar i redovisade värden</i>		-	-	-241
Bundet eget kapital	2019-12-31	25 000	71 000	11 508
			Balanserat resultat	Årets resultat
Fritt eget kapital				
Ingående balans	2019-01-01		149 496	13 518
Årets resultat enligt fastställd resultaträkning				4 279
<i>Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital</i>				
Vinstdisposition enligt bolagsstämman			13 518	-13 518
Årets avskrivning av uppskrivningsfond			569	-
Skatteeffekt			-117	-
<i>Summa Förändringar i redovisade värden</i>			13 970	-13 518
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Utdelning			-	-
Fritt eget kapital	2019-12-31		163 466	4 279
SUMMA EGET KAPITAL	2019-12-31			275 253

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	13 141	20 790
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	20 21 421	20 091
	<u>34 562</u>	<u>40 881</u>
Erhållen ränta	27	31
Erlagd ränta	-7 300	-8 509
Betald inkomstskatt	-1 379	80
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	25 910	32 483
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	4 342	884
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	2 035	-14 721
Kassaflöde från den löpande verksamheten	32 287	18 646
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-133 635	-164 690
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	1 925	4 486
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-273
Avyttring av finansiella tillgångar	72	349
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-131 638	-160 128
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	70 800	177 665
Amortering av lån	-28 746	-7 907
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	42 054	169 758
Årets kassaflöde	-57 296	28 276
Likvida medel vid årets början	92 918	64 642
Likvida medel vid årets slut	35 622	92 918

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Redovisningsprinciper

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.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	<i>Nyttjandeperiod</i>
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Markinventarier	20 år
Byggnadsinventarier	10 år

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:

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

Nedskrivningar - 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 utangeras.

Leasing

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Finansiella tillgångar och skulder

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

h
r

Värdering av finansiella tillgångar

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.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för amorteringar.

Skatt

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 nuvärdeberäknats.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Offentliga bidrag*Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar*

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

Not 1**Hysesintäkter**

	2019	2018
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Bostäder	160 118	152 922
Lokaler	12 117	12 321
Övrigt	7 401	7 586
Avgår outhyrda objekt:		
Bostäder	-1 567	-465
Lokaler	-1 492	-1 170
Övrigt	-1 527	-2 434
Avgår hyresrabatter	-1 369	-2 220
	173 681	166 540

Not 2 Personalkostnader

Medelantalet anställda

	2019	varav män	2018	varav män
Totalt	28	54%	28	51%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2019-12-31 Andel kvinnor	2018-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	67%	20%
Övriga ledande befattningshavare	25%	25%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2019	2018
Löner och ersättningar	13 105	12 956
Sociala kostnader ¹⁾	5 113	4 889
Övriga personalkostnader	3 796	3 282
Summa personalkostnader	22 014	21 127
¹⁾ varav pensionskostnad	1 077	1 051

Av företagets pensionskostnader avser 82 (f.å. 294) företagets VD

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	2019		2018	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	3 322	12 557	1 367	11 589
varav tantiem o.d.	–	–	–	–

Till VD utgår inga andra förmåner utöver lön. Under 2019 anlätades interimis-VD större delen av året därav den höga kostnaden. VD har ett ordinärt anställningsavtal med bolaget. Uppsägningstiden är 6 månader från VD:s sida och 6 månader från bolagets sida.

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2019	2018
PWC		
Revisionsuppdrag	159	216
Andra uppdrag	26	71

59

Not 4 Operationell leasing**Leasingavtal där företaget är leasetagare**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	1 684	2 478
Mellan ett och fem år	1 744	3 549
Senare än fem år	–	–
	<u>3 428</u>	<u>6 027</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	1 918	1 454

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Borgensavgift till Värmdö Kommun	–	-185
Ränta långfristiga skulder	-7 486	-8 022
Ränta leverantörsskulder	-10	-10
Övrigt	–	–
	<u>-7 496</u>	<u>-8 217</u>

Not 6 Skatt på årets resultat

	2019	2018
Skatt hänförlig till tidigare år	–	-380
Aktuell skatt	–	–
Uppskjuten skatt	-2 933	-793
	<u>-2 933</u>	<u>-1 173</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2019		2018	
	%	Belopp	%	Belopp
Resultat före skatt		7 212		14 691
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	21,4%	-1 543	22,0%	-3 232
Schablonskatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	22,1%	-1 594	0,1%	-15
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	–	0,0%	–
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,0%	–	0,2%	-28
Skatt hänförlig till tidigare år	-2,8%	204	2,6%	-380
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	0,0%	–	-7,6%	1 116
Schablonintäkt p-fond	0,0%	–	0,0%	-1
Uppskjuten skatt tidigare år	0,0%	–	-9,3%	1 367
Redovisad effektiv skatt	40,7%	-2 933	8,0%	-1 173

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		979 804	938 743
Årets inköp		6 960	12 468
Omklassificering från pågående ny- och tillbyggnad		8 054	37 050
Avyttringar och utrangeringar		-210	-8 457
Redovisat värde vid årets slut		<u>994 608</u>	<u>979 804</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
Vid årets början		-290 630	-272 372
Återförda avskrivningar på utrangeringar		-	2 380
Årets avskrivning		-19 965	-20 638
Redovisat värde vid årets slut		<u>-310 595</u>	<u>-290 630</u>
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>			
Vid årets början		15 063	15 632
Årets uppskrivningar		-	-
Årets avskrivning på uppskrivet belopp		-569	-569
Redovisat värde vid årets slut		<u>14 494</u>	<u>15 063</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>			
Vid årets början		-	-6 077
Årets återförda nedskrivningar		-	6 077
Årets nedskrivningar		-	-
Redovisat värde vid årets slut		<u>-</u>	<u>-</u>
Markanläggningar			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		33 305	31 605
Årets inköp		-	1 700
Årets avyttringar		-	-
Redovisat värde vid årets slut		<u>33 305</u>	<u>33 305</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
Vid årets början		-27 328	-26 923
Årets avskrivningar		-447	-405
Redovisat värde vid årets slut		<u>-27 775</u>	<u>-27 328</u>
Mark			
Ackumulerade anskaffningsvärden		107 880	107 880
Avyttringar och utrangeringar		-	-
Redovisat värde vid årets slut		<u>107 880</u>	<u>107 880</u>
Redovisat värde vid årets slut		811 916	818 094
Anskaffningsvärdet för byggnader har båda åren minskats med investeringsbidrag på 66 249 tkr.			
		<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnader		1 250 568	1 056 361
Taxeringsvärde mark		443 033	368 011
		<u>1 693 601</u>	<u>1 424 372</u>

Not 8 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2019-12-31	2018-12-31
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	812 000	818 000
Taxeringsvärde förvaltningsfastigheter	1 685 000	1 417 000
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	2 683 000	2 455 000
Vid årets slut	2 945 000	2 683 000

Verkligt värde för färdigställda förvaltningsfastigheter är avrundat till hundratal miljoner kronor.

Redovisat värde samt taxeringsvärde är avrundat till hela miljoner kronor.

Verkligt värde baseras till 100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	35 680	34 574
Nyanskaffningar	2 078	1 572
Avyttringar och utrangeringar	-640	-466
	<u>37 118</u>	<u>35 680</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-22 046	-19 547
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	390	466
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-2 130	-2 965
	<u>-23 786</u>	<u>-22 046</u>
Redovisat värde vid årets slut	13 332	13 634

Not 10 Pågående ny- och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	166 384	54 484
Omklassificering till byggnader och inventarier	-8 054	-37 050
Investeringar	124 823	148 950
Redovisat värde vid årets slut	<u>283 153</u>	<u>166 384</u>

Not 11 Andelar i bostadsrättsföreningar

Andelar avseende 18 bostadsrättslägenheter 3 625 tkr. Ingen förändring har skett under 2019. Samtliga bostadsrätter är uthyrda och belägna inom Värmdö Kommun.

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	490	566
Tillkommande fordringar	106	273
Reglerade fordringar	40	-166
Omklassificeringar till kortfristiga fordringar	-218	-183
Redovisat värde vid årets slut	418	490

Not 13 Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1 028	1 075
Hyror/leasingavgifter	346	256
Programvaror	727	718
Övriga förutbetalda kostnader	714	627
	2 815	2 676

Not 14 Eget kapital

Uppskrivningsfond

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	11 749	12 193
Årets avskrivning av uppskrivna tillgångar	-569	-569
Skatteeffekt	328	125
Redovisat värde vid årets slut	11 508	11 749

Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 25 000 aktier med kvotvärde 1 000 kr

h
v

Not 15 **Periodiseringsfonder**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingen avsättning 2018 eller 2019	—	—

Not 16 **Uppskjuten skatt**

<i>Temporära skillnader</i>	<i>Redovisat värde</i>	2019-12-31 <i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
Byggnader och mark	862 963	732 183	130 780
<i>Temporära skillnader</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	2019-12-31 <i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
Tidigare års ned- och avskrivningar	—	-16 424	-16 424
Årets försäljning	218	—	218
Årets avskrivning	332	—	332
Underskottsavdrag	7 794	—	7 794
Årets direktavskrivning	—	-11 067	-11 067
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>8 344</u>	<u>-27 491</u>	<u>-19 147</u>
<i>Kvittning</i>	<u>-8 344</u>	<u>8 344</u>	<u>-19 147</u>
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	—	-19 147	-19 147

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 7 794 tkr.

Uppskjuten skatt beräknas på ny skattesats (20,6 %) som gäller från 2021.

<i>Temporära skillnader</i>	<i>Redovisat värde</i>	2018-12-31 <i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
Byggnader och mark	818 094	738 366	79 728
<i>Temporära skillnader</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	2018-12-31 <i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
Tidigare års ned- och avskrivningar	—	-15 631	-15 631
Korrigerig fg år	380	—	380
Effekt av ändrad skattesats	1 116	—	1 116
Årets nedskrivning (återföring)	—	-1 337	-1 337
Årets försäljning	1 337	—	1 337
Årets avskrivning	586	—	586
Årets direktavskrivning	—	-2 875	-2 875
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>3 419</u>	<u>-19 843</u>	<u>-16 424</u>
<i>Kvittning</i>	<u>-3 419</u>	<u>3 419</u>	<u>-16 424</u>
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	—	-16 424	-16 424

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0 kr.

Not 17 **Långfristiga skulder till kreditinstitut**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Skulder till kreditinstitut		
Omsättningsdatum inom ett år från balansdagen	552 175	121 211
Omsättningsdatum mellan ett och fem år från balansdagen	<u>255 350</u>	<u>643 120</u>
	807 525	764 331
Genomsnittlig ränta erlagd under året	1,01%	1,38%
Verkliga värden på derivatinstrument (ränteswapar)	-1 528	3 792

Bolagets fyra av åtta lån löper med rörlig ränta. För att begränsa exponeringen mot risken i rörlig ränta har bolaget ingått ett antal ränteswapavtal. Genom ränteswaparna betalas en fast ränta och man erhåller 3 mån stibor. 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.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	853 510	772 311

Not 18 **Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Värmdö Kommun</i>		
Förskottshyror	4 540	4 968
Övriga upplupna kostnader	<u>159</u>	<u>56</u>
	4 699	5 024
<i>Övriga</i>		
Upplupna räntor	1 082	557
Förskottshyror	13 997	12 448
Semesterlöner	1 487	1 347
Övriga upplupna kostnader	<u>2 346</u>	<u>3 927</u>
	18 912	18 279

Not 19	Eventualförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
	Borgensåtagande, Fastigo	214	177
Not 20	Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen		
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2019	2018
	Avskrivningar	-23 136	-24 577
	Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-	4 486
	Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	1 715	-
		<u>-21 421</u>	<u>-20 091</u>

Gustavsberg den 7:e april 2020


Göran Jansson
Ordförande

Karin Voltaire
1:e vice ordförande

Jacob Bruzelius
2:e vice ordförande

Linda Forsell

Vera Berg

Anette Johansson

Kenneth Claesson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-29
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Peter Alm
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig


Richard Vahul
Auktoriserad revisor

Not 19	Eventualförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
	Borgensåtagande, Fastigo	214	177
Not 20	Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2019	2018
	Avskrivningar	-23 136	-24 577
	Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-	4 486
	Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	1 715	-
		<u>-21 421</u>	<u>-20 091</u>

Gustavsberg den 7:e april 2020

Göran Jansson
Ordförande



Karin Voltaire
1:e vice ordförande

Jacob Bruzelius
2:e vice ordförande

Linda Forsell

Vera Berg

Anette Johansson

Kenneth Claesson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-29
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Alm
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig



Richard Vahul
Auktoriserad revisor

Not 19	Eventualförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
	Borgensåtagande, Fastigo	214	177
Not 20	Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2019	2018
	Avskrivningar	-23 136	-24 577
	Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-	4 486
	Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	1 715	-
		<u>-21 421</u>	<u>-20 091</u>

Gustavsberg den 7:e april 2020

Göran Jansson
Ordförande



Jacob Bruzelius
2:e vice ordförande

Karin Voltaire
1:e vice ordförande

Linda Forsell

Vera Berg

Anette Johansson

Kenneth Claesson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-22
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Alm
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig



Richard Vahul
Auktoriserad revisor

Not 19	Eventualförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
	Borgensåtagande, Fastigo	214	177
Not 20	Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2019	2018
	Avskrivningar	-23 136	-24 577
	Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-	4 486
	Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	1 715	-
		<u>-21 421</u>	<u>-20 091</u>

Gustavsberg den 7:e april 2020

Göran Jansson
Ordförande

Karin Voltaire
1:e vice ordförande

Jacob Bruzelius
2:e vice ordförande



Linda Forsell

Vera Berg

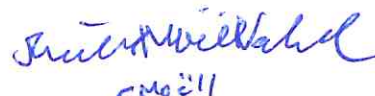
Anette Johansson

Kenneth Claesson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 04-29
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Alm
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig



Richard Vahul
Auktoriserad revisor

Not 19	Eventualförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
	Borgensåtagande, Fastigo	214	177
Not 20	Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2019	2018
	Avskrivningar	-23 136	-24 577
	Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	–	4 486
	Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	1 715	–
		<u>-21 421</u>	<u>-20 091</u>

Gustavsberg den 7:e april 2020

Göran Jansson
Ordförande

Karin Voltaire
1:e vice ordförande

Jacob Bruzelius
2:e vice ordförande

Linda Forsell




Vera Berg

Anette Johansson

Kenneth Claesson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-29
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Alm
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig



Richard Vahul
Auktoriserad revisor

Not 19	Eventualförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
	Borgensåtagande, Fastigo	214	177
Not 20	Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2019	2018
	Avskrivningar	-23 136	-24 577
	Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-	4 486
	Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	1 715	-
		<u>-21 421</u>	<u>-20 091</u>

Gustavsberg den 7:e april 2020

Göran Jansson
Ordförande

Karin Voltaire
1:e vice ordförande

Jacob Bruzelius
2:e vice ordförande

Linda Forsell

Vera Berg

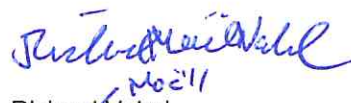
Anette Johansson

Kenneth Claesson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-29
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Alm
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig



Richard Vahul
Auktoriserad revisor

Not 19	Eventualförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
	Borgensåtagande, Fastigo	214	177
Not 20	Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2019	2018
	Avskrivningar	-23 136	-24 577
	Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-	4 486
	Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	1 715	-
		<u>-21 421</u>	<u>-20 091</u>

Gustavsberg den 7:e april 2020

Göran Jansson
Ordförande

Karin Voltaire
1:e vice ordförande

Jacob Bruzelius
2:e vice ordförande

Linda Forsell

Vera Berg

Anette Johansson

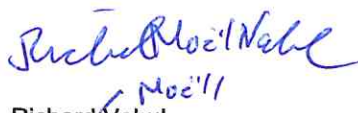


Kenneth Claesson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-0429
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Alm
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig



Richard Vahul
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Värmdöbstäder Aktiebolag, org.nr 556476-2176

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Värmdöbstäder Aktiebolag för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Värmdöbstäder Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2019 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 Värmdöbstäder Aktiebolag.

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 Värmdöbstäder Aktiebolag 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 Aktiebolag för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Värmdöbostäder Aktiebolag 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 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
- 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 revisionsmed 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.

Uppsala den 29 april 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Alm
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor



Richard Moell Vahul
Auktoriserad revisor