

Styrelsen och verkställande direktören för

VärmdöBostäder AB

Org nr 556476-2176

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	16
Balansräkning	17
Rapport över förändringar i eget kapital	19
Kassaflödesanalys	20
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	21
Underskrifter	29

Undertecknad verkställande direktör i VärmdöBostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 16:e juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Gustavsberg, 2025-07-07



Underskrift

Kenneth Claesson

Namnförtydligande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för VärmdöBostäder AB, org nr 556476-2176, får härmed avge **förvaltningsberättelse** för år 2024.

VD-kommentar – osäker omvärld och skarpare krav leder oss framåt

Fastighetsmarknaden har stabiliserats under året och framtiden är något mer förutsägbar för oss som fastighetsägare. Inflationen har stegvis sjunkit med lägre räntor och avstannade prisökningar inom vissa segment som följd. Detta ger oss bättre förutsättningar att blicka framåt och se vilka möjligheter och utmaningar som stundar på kort och lång sikt.

Vi ser en fortsatt stark efterfrågan på våra lägenheter och har inga marknadsvakanser bland bostäderna. Däremot märks de senaste årens tuffa ekonomiska utveckling genom att efterfrågan på kommersiella lokaler i kommunen har mattats av. För vår del är utmaningen märkbar framför allt kring det nybyggda torget i Brunn Centrum.

En förutsättning för vår framtida utveckling är att arbeta proaktivt med de omställningar som krävs för att uppnå framtida skärpta krav inom till exempel energiförbrukning (EU:s taxonomi), fastighetsnära insamling (FNI) och hållbarhetsrapportering (CSR). Förhållningssättet behöver enligt mig vara att dessa krav, som ofta är kopplade till helt avgörande hållbarhetsfrågor, kan hjälpa oss att bli ännu vassare och mer utvecklingsorienterade och dra nytta av den snabba utvecklingen inom digitalisering.

Vi uppnår våra hållbarhetsmål med undantag för Trygghetsindex i hyresgästenkäten, överträffar energimålen och våra projektinvesteringar de senaste åren har nått förväntade utfall. Våra affärsmässiga mål uppnås

inte men avvikelserna kan förklaras med en framtida ålagd marksanering som reserverats i bokslutet. Vi jobbar aktivt mot vårt långsiktiga nybyggnadsmål på 500 tillskapade lägenheter. Planerad byggstart i Skevik blev dock förskjutet till 2025 efter beslut om nystart för upphandlingen.

Vi ser tydliga förbättringar i kundleveransen genom den dagliga feedbacken vi får, något som bekräftades i den årliga hyresgästenkäten. Det har skett en stor ökning gällande kundnöjdheten inom bland annat ärendehantering, tillgänglighet och informationshantering. Vårt mål inom Serviceindex landade på 0,1 procentenheter från årsmålet.

En förutsättning för att nå våra framtida mål är att våra medarbetare trivs och är motiverade. Vi har under hösten fått kvitto på att vi är på väg åt rätt håll även i frågorna som rör oss som arbetsplats. Våra resultat i den årliga medarbetarenkäten via Great Place To Work visar på kraftiga förbättringar i nästan alla frågor.

Sammanfattningsvis har de flesta målstyrande aktiviteterna gått enligt plan. Vissa av delmålen har inte uppnåtts men vi har haft en stark framfart i de viktigaste identifierade utvecklingsfrågorna och vi kommer att se en positiv utveckling inom våra fem målområden framöver.

Kenneth Claesson, VD VärmdöBostäder AB

Året i sammanfattning – viktiga händelser och måluppfyllnad



Målområde	Långsiktig strategi	Mål 2024	Utfall för helåret
Ekonomi	Vi har en långsiktigt hållbar ekonomi och ska kontinuerligt nå ökad affärsnytta, högre totalavkastning och bättre lönsamhet.	Driftnetto: 107 mkr Överskottsgrad: 45 % Resultat: 26,9 mkr	Driftnetto: 104,2 mkr (3 mkr i kostnader avser framtida sanering, se vidare sid 5) Överskottsgrad: 43,9 (45,2 exklusive saneringskostnad) Resultat: 26 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.	Genomförande av projekt enligt plan. Förbättra underhållsstatusen i allmänna utrymmen och i lägenheterna	Merparten av projekten i underhållsplanen genomförda enligt plan. Underhållssatsningar utförda enligt plan.
Hållbarhet och kvalitet	Vi utvecklar hållbarhets- och kvalitetsarbetet inom bolaget på ett målmedvetet sätt, med samarbete och förbättringar som ständiga drivkrafter.	Trygghetsindex: 77,9 Implementering av hållbarhetspolicy Följa klimatinitiativets planer och mål	Trygghetsindex: 76,6 Hållbarhetspolicyns implementering har genomförts enligt plan. Klimatinitiativets mål uppfylls och överträffas.
Kund	Vi imponerar på hyresgästerna och övriga intressenter genom att alltid ligga steget före och leverera hög förvaltningskvalitet och servicenivå.	Serviceindex: 72,9 Profilindex: 68	Serviceindex: 72,8 Profilindex: 66,2
Medarbetare	Vi skapar en attraktiv arbetsplats med en professionell, nyfiken och varm företagskultur och med ett handlingskraftigt, kommunikativt och tryggt ledarskap.	Great Place To Work Trust Index: 63 Befästa värdegrund och kundlöfte	Great Place To Work Trust Index: 68 Bolagets värdegrundsord har definierats och förmedlats internt.

Allmänt om verksamheten

VärmdöBostäder äger och förvaltar drygt 2 200 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 anger övergripande verksamhetsdirektiv, specificerade ekonomiska direktiv samt hållbarhetsdirektiv kopplat till ekonomiska, miljömässiga och sociala frågor. Bolaget ska också enligt direktiven låta nyproducera 500 bostadshyresrätter och det ska finnas en långsiktig underhålls- och investeringsplan för befintligt fastighetsbestånd.

Marknad och omvärld

Under 2024 har fastighetsmarknaden i Sverige, och särskilt i Storstockholm, genomgått en period präglad av stabilisering och balans. Det är fortsatt höga priser för varor och tjänster men ränteutvecklingen har varit gynnsam och bidrar till en mer förutsägbar framtid kopplat till investeringar och nybyggnation. Inbromsningen gällande nyproduktion av bostäder är fortsatt märkbar i hela landet.

Lokala förutsättningar och bostadsförmedling

I Värmdö kommun med en befolkning på ca 47 000 invånare, finns det ett varierat utbud av attraktiva boendemiljöer med vacker omgivande natur 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 lägenheter 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 12 763 per den 31 december 2024, en årlig ökning med ca 400 köande.

Av 167 förmedlade kontrakt via Bostadsförmedlingen totalt under 2024 var 129 st vanliga hyreskontrakt, 8 st ungdomskontrakt, 1 st seniorbostad och 29 st korttidskontrakt. 16 % av lägenheterna som förmedlades av Bostadsförmedlingen gick genom Värmdökön. Den genomsnittliga kötiden till bolagets lägenheter var 9,6 år jämfört med 8,1 år 2023 då en stor andel bestod av nyproduktionen i Brunn. En hyresrätt i Värmdö står sig således fortsatt stark som en attraktiv boendeform och det varierande utbudet inom bolagets bestånd gör att efterfrågan fortsätter vara hög.

Ekonomi

Allmänt

Fastigheternas marknadsvärde uppgick per den 31 december 2024 till ca 3 651 mkr vilket är en ökning över helåret med 205 mkr (+6,0 %). I och med att räntorna har gått ned har även direktavkastningskraven minskat från i snitt 4,34 % till 4,08 % vilket bidrar till marknadsvärdets uppgång. Överskottsgraden ökade till 43,9 % jämfört med 40,7 % 2023.

Rättvisande översikt över utvecklingen

Bolagets resultat före skatt blev 27,7 mkr (18,5 mkr). Det ökade resultatet beror till stor del på högre intäkter och, jämfört med föregående år, något lägre driftkostnadsökningar. De senaste årens omfattande kostnadsökningar tas hänsyn till i den årliga hyresförhandlingen med en viss förskjutning. Dessutom såldes en fastighet på Thun-Ollevägen med en vinst på 3,4 mkr. Bostadshyrorna höjdes med 5,15 % från och med den 1 januari 2024. Den genomsnittliga hyresnivån för bostäder per 2024-12-31 var ca 1 686 kr/m²/år. I 258 lägenheter, ca 11,5 % av totala beståndet, har avflyttningar skett under 2024.

Intäktsmässigt har bolaget levererat en högre hyresintäkt jämfört med föregående år med en ökning på ca 7,5 % inklusive hyresrabatter där hyresintäkterna för bostäderna ökade med 13,4 mkr. Förutom den årliga hyresregleringen beror den ökade intäkten på att bolagets nyproduktion i Brunn C som stod klar i mars 2023 endast genererade intäkter under nio månader år 2023 men nådde full effekt 2024. Bolagets kostnader för hyresbortfall inklusive hyresreduceringar har ökat med 0,6 mkr. Detta beror främst på en tom hyreslokal i Skevik som inte kunnat hyras ut på grund av planerad nyproduktion.

Lokalhyresintäkterna har ökat med 0,9 mkr främst tack vare indexregleringen samt att bolaget aktivt arbetat med att se över avtal som inte är lönsamma och omförhandlat dessa. Även de nya avgifterna för parkeringar och garage har inneburit en högre hyresintäkt på 2,5 mkr, där dock 0,9 mkr avgår i hyresbortfall.

Reparations- och underhållskostnaderna har minskat 23,8 mkr (27,5 mkr), en minskning med 13,5 %. Främst tack vare lägre kostnader för köpta tjänster inom VA, snickeri, målning, golv och el. Bolaget har reserverat 3,0 mkr i bokslutet för framtida ålagd marksanering på Skyttevägen. En icke budgeterad kostnad som belastar årets resultat.

Personalkostnaderna har ökat 32,9 mkr (29,9 mkr). En ökning med 3,0 mkr som förutom lönerevisionen beror på en utökad tjänst på förvaltningen (utemiljö) och att bolaget haft säsongsanställd personal en längre tid än 2023.

De taxebundna kostnaderna exklusive uppvärmning ökade avsevärt 2024, 29,8 mkr (26,7 mkr). En ökning med 11,6 %. Främst på grund av höjningen av vattentaxan (+19 %) och en högre elförbrukning. Kostnaderna för uppvärmning ökade dock inte trots 17 % höjning av fjärrvärmesaxa. Detta tack vare bolagets genomförda energieffektiviseringsåtgärder som gav ovan redovisade minskning av värmeförbrukningen.

Bolaget levererar därmed ett rörelseresultat på 58,1 mkr (42,5 mkr), vilket är 36,7 % bättre.

Räntekostnaderna ökade även i år till 32,8 mkr (24,7 mkr), vilket är en ökning med 32,8 %. Bolaget har delvis utökat låneportföljning till följd av årets investeringar samt refinansierat ett antal lån som tidigare varit bundna till låga räntor sen innan räntekrisen.

Balansomslutningen har ökat under året till ca 1 651 mkr.

Resultatöversikt (mkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	234 491	218 174	197 750	188 180	181 131
Res. efter finansiella poster	25 997	17 860	32 327	25 111	34 162
Res. efter finansiella poster i % av nettoomsättningen	11,09	8,19	16,34	13,34	18,86
Balansomslutning	1 651 629	1 527 817	1 512 767	1 415 484	1 212 569
Soliditet % (just EK)	22,7	23,8	23,4	23,4	25,6
Justerad soliditet % (MV)	67,8	68,6	72,2	73,2	72,9
Avkastning på eget kapital (%)	7,04	4,97	9,43	7,83	11,51
Avkastning på totalt kapital (%)	3,69	2,79	2,80	2,51	3,64
Kassalikviditet (%)	91,26	89,31	97,13	51,51	76,24
Medelantal anställda	34	32	32	32	30

Medarbetare, organisation och värdegrund

Bolagets organisation består av tre avdelningar; Förvaltning, Fastighetsutveckling och Ekonomi /Administration. Vid utgången av 2024 fanns det 33 permanenta tjänster inom bolaget (varav en 75 %), inklusive VD. Den aktuella könsfördelningen var 14 kvinnor och 19 män. Elva 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.

Värdegrund och medarbetarenkät

VärmdöBostäders värdegrund bygger på inkludering, likabehandling och nolltolerans mot diskriminering och exkludering. Vår långsiktiga målsättning är att bli en av de främsta hyresvärdarna i regionen gällande service och förvaltningskvalitet, att erbjuda en **varm, nyfiken och professionell** arbetsplats samt att leverera affärsmässiga resultat.

Årets medarbetarenkät skickades ut till medarbetarna under november och samtliga besvarade enkäten. Detta har gett oss ett mycket bra underlag för att jämföra med 2023 års resultat då vi också nådde 100 %

Org nr 556476-2176

svarsfrekvens. Vi har också kunnat bryta ned resultatet per avdelningar och team för att synliggöra styrkor och hantera våra utvecklingsområden.

Vårt mål inom målområdet Medarbetare i affärsplanen var att gå från 58 % positiva svar till 63 % gällande "Trust Index totalt" och resultatet 2024 blev **67 %**.

Index	2023	2024
Trovärdighet	55 %	64 %
Respekt	61 %	71 %
Rättvisa	57 %	65 %
Stolthet	55 %	68 %
Kamratskap	57 %	67 %
Trust Index totalt	58 %	67 % (mål 63 %)

Kund

Under året har vi jobbat med att förbättra kundupplevelsen genom bland annat bättre tillgänglighet och felhantering, mer konsekvent extern kommunikation och återkoppling samt högre kvalitet gällande städning och skötseln av boendemiljön. Det är glädjande att vi ser framsteg i de frågorna i hyresgästenkäten via AktivBo som genomfördes under hösten. Vi nådde en svarsfrekvens på 60,7 % av de utskickade enkäterna vilket visar på ett stort engagemang från våra hyresgäster. Utöver resultaten i siffror så har vi fått nästan 3 300 textsvar som innehåller mycket viktig feedback i vårt förbättringsarbete.

På frågan om trivsel i bostadsområdet svarar 88,2 % av hyresgästerna positivt. 74,3 % av hyresgästerna kan tänka sig att rekommendera VärmdöBostäder som hyresvärd och gällande trivseln i lägenheten är resultatet 87,7 % nöjda hyresgäster.

Utfallet för de index som vi har satt mål för i affärsplanen är följande (följt av den årliga utvecklingen per index/delindex:

Målområde Kund

Serviceindex + 1,9 procentenheter (mål + 2,0)

Profilindex + 0,2 procentenheter (mål + 2,0)

Målområde Hållbarhet

Trygghetsindex + 0,7 procentenheter (mål + 2,0)

	2023	2024
Ta kunden på allvar	71,0	75,6
Trygghet	75,9	76,6
Rent & Snyggt	65,2	65,6
Hjälp när det behövs	71,0	75,6
Serviceindex totalt	70,9	72,8
Lägenheten	72,0	71,9
Allmänna utrymmen	75,9	77,6
Utemiljön	73,6	72,7
Produktindex totalt	73,4	73,1
Profil	66,0	66,2
Attraktivitet	83,9	84,2

Hållbarhet

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

Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativets två övergripande mål är en fossilfri allmännytta och lägre energianvändning. Som aktiv deltagare i Klimatinitiativet synliggör VärmdöBostäder sitt utvecklingsarbete mot ett mer hållbart bostadsbolag och under 2024 kunde bolaget med stolthet uppgradera målet från att minska energianvändningen med 15 procent från basåret 2018 till 2030, eftersom utfallet 2024 redan innebär en minskning med 14 procent. Det nya målet är en minskad förbrukning med 30 procent mellan 2018 och 2030.

Ytterligare ett steg mot fossilfritt bostadsbolag togs under året då bytet av värmekälla på Mäster Palms väg genomfördes, där bergvärmeanläggningen ersätter eldningsoljan som energislag vilket ger stora besparingar både i kronor och koldioxidekvivalenter.

Bolaget deltog även med två tävlingsbidrag, Energirenovering Skyttevägen och Fossilfritt Mäster Palms väg, i tävlingen Årets bästa klimatinitiativ.

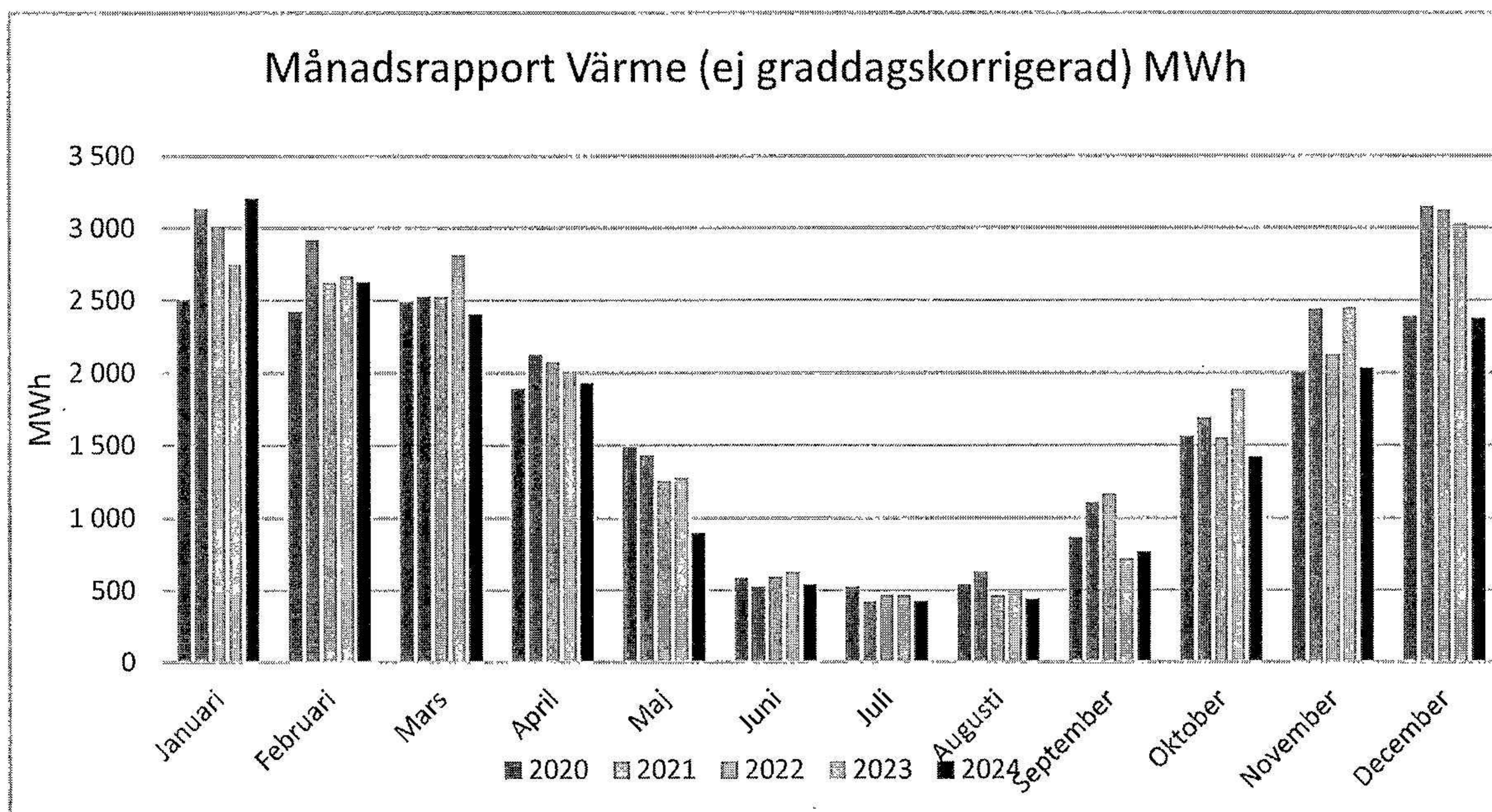
Klimatsmarta åtgärder

2024 års klimatsmarta åtgärder var i huvudsak färdigställandet av energirenoveringen av fastigheten på Skyttevägen, driftsättningen av FX-ventilation på Kullsvedsvägen samt bytet av värmekälla på Mäster Palms väg 22-24. Den stora upprustningen på Skyttevägen tillsammans med bytet till ventilation med värmeåtervinning på Kullsvedsvägen, men även fönsterbyten och andra åtgärder i beståndet har

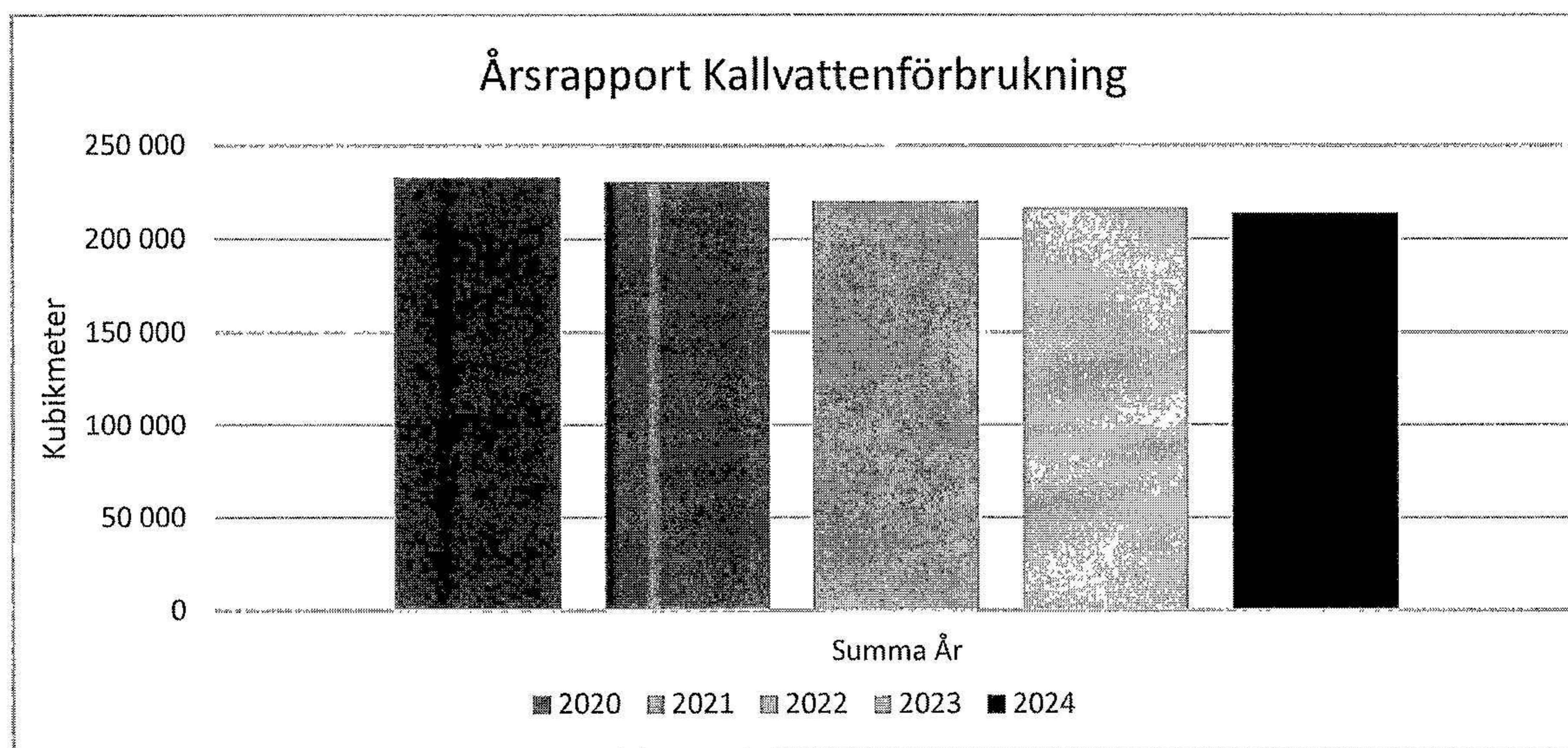
inneburit en kraftig besparing i både koldioxidutsläpp och köpt energi samt en förhöjd inomhuskomfort för våra hyresgäster.

Minskad energi- och vattenförbrukning samt förväntad högre elförbrukning

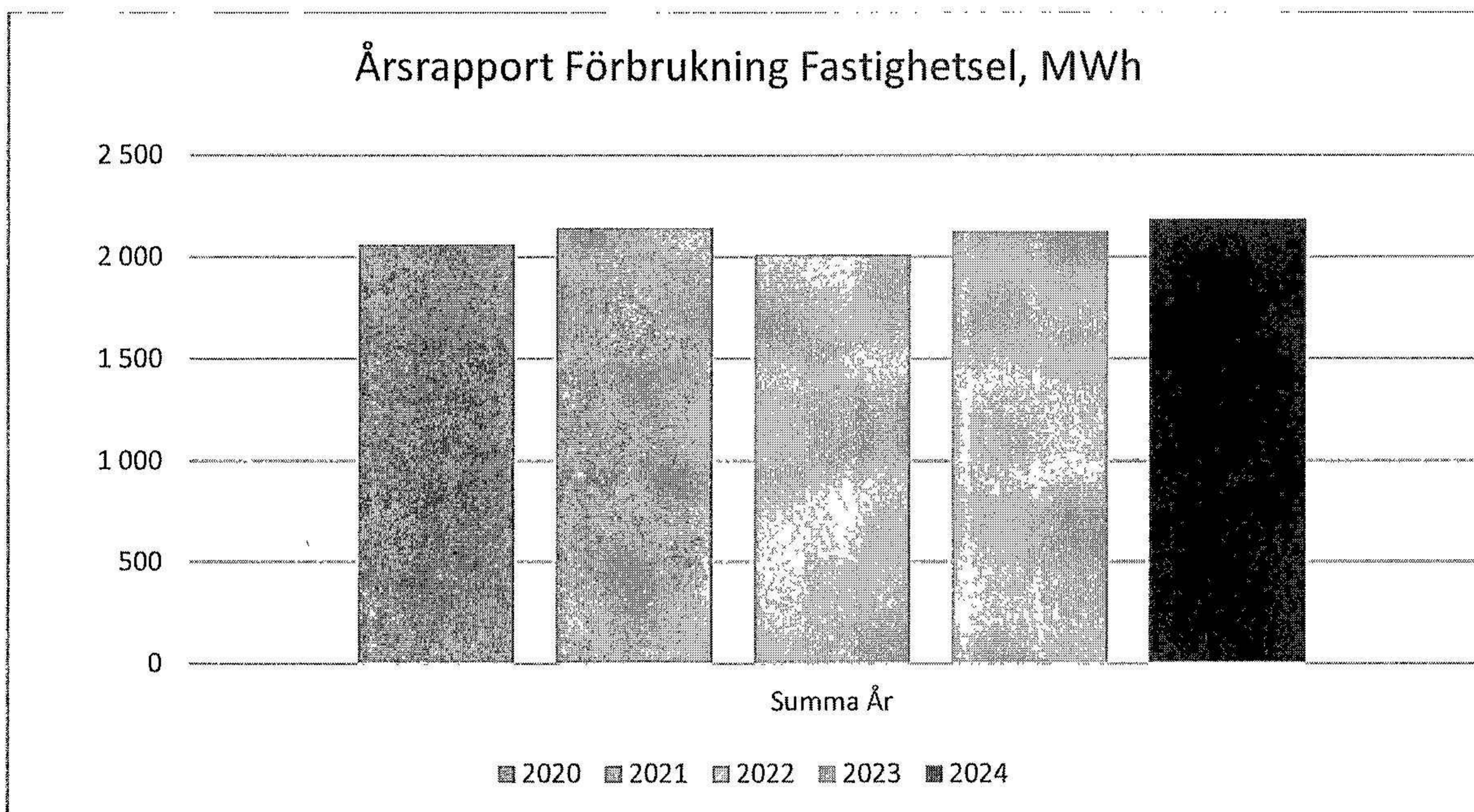
VärmdöBostäders genomförda energieffektiviseringar under 2024 har genererat en minskning av värmeförbrukningen med 7,2 %, (normalårskorrigerat kWh/kvadratmeter, ATemp). Den graddagskorrigerade minskningen är 1516 MWh, med fördelningen av energislag 64 % fjärrvärme, 21 % el, 12 % pellets och 3 % RME olja och som motsvarar en utsläppsminskning med 22,74 ton CO₂e.



Även vattenförbrukningen har minskat jämfört med föregående år:



Förbrukningen av fastighetsel har ökat då vi har installerat frånluftsåtervinning på Skyttevägen och Kullsvägen, samt installerat luft/vatten-värmepumpar på Mäster Palms väg 18-20. Detta gör att köpt värme minskar. När solcellsanläggningarna i Munkmora tas i full drift kommer köpt el inte öka lika mycket. Förbrukningen av fastighetsel har ökat med 62,7 MWh jämfört med år 2023 vilket är en ökning med 3%.



Satsningen Hållbarhetsupprustningen

Hållbarhetsupprustningen startades februari 2024 och drivs internt med huvudsyftet att implementera hållbarhetspolicyn och därigenom genomföra en förflyttning mot ett mer hållbart VärmdöBostäder.

Hållbarhetsupprustningen innehåller bland annat interna utbildningar i form av workshops i mindre grupper. Dels för att höja lägstanivån på kunskapsläget, öka medvetenheten kring hållbarhet och skapa en gemensam plattform att utgå från. Dels för att all personal ska vara delaktig, bidra till bolagets gemensamma utveckling, dels befästa förändringen så att den består.

Under 2024 bearbetades frågor kring Ekologi och Avfall, Energi och Transport och intern Social hållbarhet inklusive mätning via Great Place to Work. Ett stort antal förbättringsåtgärder har gemensamt identifierats under dessa workshops. De hållbara arbetsuppgifterna spänner alltifrån att avbeställa tidningsprenumerationer som inte behövs, göra smartare planering av transporter och till att belysa hållbarhetsaspekter i projekt och upphandlingar.

I enlighet med hållbarhetspolicyn kommer bolaget även kontinuerligt identifiera och utvärdera väsentliga hållbarhetsområden samt fortsätta utveckla arbetet genom ständiga förbättringar i en hållbar riktning.

Trygghet och samhällsnytta

Bolaget har under året arbetat med trygghetsskapande åtgärder i form av aktiviteter som uppgradering av belysning vid dåligt upplysta ställen och röjning av buskage för fri sikt samt 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.

Arbetet mot oriktiga hyresförhållanden

Sedan årsskiftet har vi intensifierat vårt arbete mot oriktiga hyresförhållanden och fortsätter att utveckla våra arbetsmetoder och hantering av ärenden. Tips om sådana hyresförhållanden kommer från hyresgäster, anställda och entreprenörer, och de upptäcks även genom annan ärendehantering. Ärenden väljs ut under regelbundna avstämningar där berörd personal gemensamt går igenom inkomna tips, bedömer förutsättningarna för varje enskilt ärende och utformar en handlingsplan.

Under 2024 lyckades vi friställa totalt elva lägenheter, vilket innebär att vi överträffar årsmålet på tio lägenheter.

Fastighetsutveckling

Omvärld och bolagets inriktning

Under 2024 har utvecklingen gällande inköpspriser varit totalt sett på nedgång jämfört med den kraftiga ökningen som skedde mellan 2021-2023. VärmdöBostäder har under året fortsatt att bevaka marknadsutvecklingen på materialpriser och räntor. Byggekostnadsindex för flerbostadshus sjönk med 0,8 procent mellan november 2023 och november 2024. Entreprenörernas kostnader steg med 1,6 procent, vilket bidrog med 1,2 procentenheter till den totala förändringen i Byggekostnadsindex.

Byggherrekostnaderna sjönk med 8,6 procent och påverkade Byggekostnadsindex nedåt med 2,0 procentenheter. Bland byggherrekostnaderna sjönk räntekostnaderna med 19,7 procent, medan de övriga kostnaderna ökade med mellan 1,6 och 4,7 procent.

En strategiförändring gjordes under 2022 som ledde till ökat fokus på energiprojekt och underhåll av det befintliga beståndet. Denna förändring har under 2024 visat resultat på bolagets hela värmeenergiförbrukning (se ovan). Nyproduktionen har sedan tidigare skjutits framåt en del i tid, marknadsläget gör nu att aktiviteten har ökat inom bolaget.

Nyproduktion

I vårt senaste nyproduktionsprojekt Brunn C har två lokaler blivit klara i början av året, garantibesiktning (2 år) genomfördes under slutet av 2024.

Projektet Skevik 1:190 där 69 nya lägenheter planeras har under året genomgått ett fördjupat programarbete fram till färdigt förfrågningsunderlag (FFU) som nu är annonserat på marknaden. Vi har för avsikt att starta projektet under 2025.

Detaljplanarbetet i Västra Charlottendal har under slutet av 2024 återupptagits och arbetet kommer intensifieras under 2025. Planarbetet med Hemmesta Centrum har under 2024 pågått som en byggherrestyrd detaljplan. Handlingar skickades in till kommunen inför samråd men kommunen såg ingen framkomlig väg med hela planen och fattade ett beslut om en uppdelning av planen i två delar. Bolagets del hamnade i del två, vilket innebär en ökad planrisk.

Den planerade nyproduktionen i Munkmora har fått ny fart under slutet av 2024. Under 2025 kommer arbetet att intensifieras för att ta fram uppdaterade byggbara planer.

Ombyggnation

Bolagets stora satsningar på investeringar i befintligt bestånd utifrån den långsiktiga underhållsplanen fortgår enligt plan.

- Under året har två lägenheter på Kullsvedsvägen tillskapats från tidigare outhyrda lokalytor.
- ROT-projektet med energifokus på Skyttevägen 22-36 har färdigställts samt kompletterats med omfattande injusteringsåtgärder under året. Projektet omfattar fasadombyggnader, takbyte, installation av FX-ventilation, fönsterbyten, installation av solceller samt förbättrade entrémiljöer. Projektet har fått energistöd och under året har besparingarna följts och utvärderats. Fastigheten har minskat sin värmeförbrukning med ca -35% första året. Under 2025 kommer injusteringsåtgärderna visa sig fullt ut.
- Det avslutade projektet gällande FX-ventilation på Kullsvedsvägen har under året kompletterats under garantitiden. Besparingar gällande värmen har följts under året och den totala värmeenergibesparingen mellan 2023 och 2024 blev -31,4%.
- ROT-projektet i Stavsnäs Gärde har under året genomfört den första etappen där 21 lägenheter färdigställts. Uppstarten av etapp 2 har genomförts med evakueringar och produktionsaktiviteter som kommer att pågå under första halvåret 2025.
- Energiprojekt på Mäster Palms väg 22-24 har startat under året. Där kommer värmeanläggningen bytas från olja till bergvärme.
- Produktionsstart har skett på Nelsonstigen där ny FX ventilation och solceller ska installeras i samband med takbyten på samtliga byggnader på Nelsonstigen. Resultaten av dessa insatser kommer börja visa sig under 2025.
- Framtagande av ny standard för tvättstugor har genomförts under året. Där har materialval, maskinval och övriga standarder arbetats fram. Under 2025 kommer tvättstugeupprustningar genomföras utifrån den nya standarden.

Övriga underhållsinvesteringar har genomförts enligt fastslagen projektplan. Vi har bland annat genomfört flera åtgärder på Björkåsvägen (Djurö) med asfaltering och underhåll av p-platser samt byte av fönster i samband med fasadrenoveringar. Fortlöpande byten av fönster har också skett på Gamle Svartens väg /Trallbanevägen (Hästhagen). Fönsterbyten kommer att fortgå tills hela Hästhagen blir klart. Även på Markörstigen har vi fortsatt med fönsterbyten under året. Samtliga fönsterbyten har under

Org nr 556476-2176

2024 genomförts med ett mer hållbart synsätt där de gamla fönstren skickas till återvinning i stället för destruktion. Totalt har tre hissar renoverats under året på Kullsvedsvägen 10 samt Nelsonstigen 1 och 2.

Projekteringsarbete inför införandet av fastighetsnära insamling (FNI) har pågått under 2024 och fysiska aktiviteter i områdena kommer att genomföras under 2025.

Investeringar

Bolaget har totalt investerat ca 155,9 mkr. Nedan redovisas de större investeringarna där 53,1 mkr är direkt kopplade till energieffektivisering:

Projektnamn	Volym	Beskrivning
05445 Brunn	2,1 mkr	Hyresgäst Anpassning lokal
05449 Brunn	6,4 mkr	Hyresgäst Anpassning lokal
17111 Skyttevägen HD 1	3,4 mkr	ROT och energieffektivisering
17112 Skyttevägen HD 2	25,3 mkr	ROT och energieffektivisering
17200 Stavsnäs Gärde	36,5 mkr	ROT-projekt
18900 Fiskgjusevägen	2,9 mkr	Nyproduktion
20232 Kullsvedsvägen	2,5 mkr	Lokal omb till lgh
21239 Nelsonstigen	7,9 mkr	Fx-ventilation/solceller
22217 Mäster Palms väg	8,0 mkr	Byte värmekälla
23208 Skyttevägen	3,2 mkr	Dränering
24201 Björkåsvägen	2,5 mkr	Fasadrenovering
24202 Björkåsvägen	3,6 mkr	Nya fönster
24203 Hästhagsterrassen	2,0 mkr	Dränering
24207 Gamle Svartens väg	4,9 mkr	Nya fönster

Successionsrenoveringar motsvarar ca 20,7 mkr där bolaget färdigställt totalt 28 lägenheter.

Inköp och upphandling

Inköpsarbetet har under 2024 pågått med inköpsråd där de viktigaste frågorna behandlats löpande. Under året har en inköbspolicy arbetats fram, kommunens riktlinjer för inköp och upphandling ligger till grund för bolagets eget arbete med kommande riktlinjer. Avtalsägarskap och strukturen kring detta har arbetats med, nu finns dokumentation framtagen som beskriver hur detta ska fungera och vilket ansvar som ägarskapet för med sig inom bolaget.

Tre viktiga upphandlingar har genomförts under 2024:

- Upphandling gällande städtjänster genomfördes under första halvåret, där var fokus på kvalitet i centrum. Den vinnande städfirman har levererat bra och jämn kvalitet under året.
- Generalkonсультаftal gällande projektledning och övriga teknikkonsulttjänster har genomförts under året. Ny konsultfirma vann detta och avtal tecknades under slutet av året.
- Byggserviceavtal har upphandlats under året, utvärdering och tilldelning genomfördes 2024, det nya avtalet börjar gälla från och med 2025-02-01.

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 2024 finns inga avvikelser av vikt att rapportera.

Fastighetsbestånd

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

Kategori	2024-12-31	Ändring mot fög år	Yta, m ² BOA
Bostadslägenheter	2 239	+1	133 966 m ²
Lokaler	108	-1	12 932 m ²
Varmgarage	84		
Kallgarage	91		
P-platser med motorvärmare	329		
P-platser utan motorvärmare	1 106	+101	
Carport med och utan mv	100		
Källarförråd	59		
Förråd	61		
Summa	4 177		146 898 m²

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	252 446 096 kr
Årets vinst	<u>12 667 256 kr</u>
Summa	265 113 352 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. Belopp i tkr såvida inte annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Hysesintäkter	2	234 491	218 174
Övriga rörelseintäkter		<u>8 400</u>	<u>6 306</u>
		242 891	224 480
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3, 4	-79 006	-78 755
Reparation och underhåll		-23 835	-27 498
Fastighetsskatt		-4 015	-4 144
Personalkostnader	5	-32 939	-29 920
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-43 844	-40 636
Övriga rörelsekostnader	6	<u>-1 160</u>	<u>-1 054</u>
		-184 799	-182 007
Rörelseresultat		58 092	42 473
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		653	54
Räntekostnader	7	<u>-32 748</u>	<u>-24 667</u>
		-32 095	-24 613
Resultat efter finansiella poster		25 997	17 860
Bokslutsdispositioner			
Överavskrivningar		<u>1 666</u>	<u>618</u>
		1 666	618
Resultat före skatt		27 663	18 478
Skatt på årets resultat	8	-14 996	-8 768
Årets resultat		<u>12 667</u>	<u>9 710</u>

anik=20250709;2025071037661

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Not

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	9, 10	1 338 105	1 268 178
Inventarier, verktyg och installationer	11	10 688	13 967
Pågående ny- och ombyggnader	12	<u>230 047</u>	<u>188 252</u>
		1 578 840	1 470 397

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Andelar i bostadsrättsföreningar	13	1 525	1 525
Andra långfristiga fordringar	14	<u>521</u>	<u>551</u>
		2 086	2 116

Summa anläggningstillgångar

1 580 926

1 472 513

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Hyses- och kundfordringar		3 718	3 404
Fordringar Värmdö kommun		357	365
Aktuella skattefordringar		5 039	409
Övriga fordringar		4 309	1 015
Förutbet. kostnader och uppl. intäkter, Värmdö kommun	15	349	239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	<u>4 165</u>	<u>4 252</u>
		17 937	9 684

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>52 766</u>	<u>45 620</u>
Summa kassa och bank		52 766	45 620

Summa omsättningstillgångar

70 703

55 304

SUMMA TILLGÅNGAR

1 651 629

1 527 817

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital	16	25 000	25 000
Uppskrivningsfond	17	9 248	9 700
Reservfond		71 000	71 000
		<u>105 248</u>	<u>105 700</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		252 446	242 284
Årets resultat		12 667	9 710
		<u>265 113</u>	<u>251 994</u>

Summa eget kapital

370 361

357 694

Obeskattade reserver

Periodiseringsfond	18	0	0
Ackumulerade överavskrivningar		5 461	7 127
Summa obeskattade reserver		<u>5 461</u>	<u>7 127</u>

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	19	59 658	44 727
Summa avsättningar		<u>59 658</u>	<u>44 727</u>

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	20, 21	1 138 680	1 056 352
Summa långfristiga skulder		<u>1 138 680</u>	<u>1 056 352</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		0	2 500
Leverantörsskulder		41 436	20 373
Leverantörsskulder Värmdö kommun		2 039	102
Aktuella skatteskulder		936	5 306
Övriga skulder		2 625	2 566
Uppl. kostnader och förutbet. intäkter, Värmdö kommun	22	3 184	3 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	27 248	27 978
Summa kortfristiga skulder		<u>77 468</u>	<u>61 918</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 651 629

1 527 817

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 000	80 700	242 284	9 710	357 694
Årets avskrivning av uppskrivningsfond		-569			-569
Skatteeffekt		117			117
Resultatdisposition enligt bolagsstämman			9 710	-9 710	
Årets avskrivning av uppskrivningsfond			569		569
Skatteeffekt			-117		-117
Årets vinst				12 667	12 667
Belopp vid årets utgång	25 000	80 248	252 446	12 667	370 361

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	58 092	42 473
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	40 452	40 629
Erhållen ränta m.m.		653	54
Erlagd ränta		-32 079	-23 834
Betald inkomstskatt		-9 064	784
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		58 054	60 106
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		-3 623	-2 071
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		21 753	-5 142
Kassaflöde från den löpande verksamheten		76 184	52 893
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	9, 10, 12	-163 915	-102 252
Försäljning av byggnader och mark		3 504	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	11	0	-1 626
Försäljning av inventarier, verktyg och installationer		0	14
Förvärv av övriga finansiella anläggningstillgångar		30	-159
Investeringsbidrag nybyggnads- och energieffektiviseringsprojekt		9 575	39 135
Resultatförda kostnader och momsavdrag		1 941	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-148 865	-64 888
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		82 328	30 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-2 500	-1 757
Amortering långfristiga lån		0	-27 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		79 828	743
Förändring av likvida medel		7 147	-11 252
Likvida medel vid årets början		45 620	56 871
Likvida medel vid årets slut		52 766	45 620

NOTER

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; fasad, 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.

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 ränteswapar och räntetak. Målet med räntederivathanteringen är att i enlighet med tillämplad 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 obeskatade reserver eftersom obeskatade 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.

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

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Bostäder	206 227	192 868
	Lokaler	15 356	14 431
	Garage, parkeringsplatser	10 755	8 225
	Övrigt	8 148	8 030
	<i>Avgår outhyrda objekt:</i>		
	Bostäder	-1 604	-2 491
	Lokaler	-1 800	-1 279
	Garage, parkeringsplatser	-1 876	-963
	Övrigt	-101	-106
	Hysesrabatter	-614	-541
		<u>234 491</u>	<u>218 174</u>
Not 3	Driftkostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel	-22 145	-21 894
	Taxebundna kostnader	-29 783	-26 727
	Uppvärmning	-25 746	-25 665
	Övriga driftkostnader	-1 331	-4 469
		<u>-79 006</u>	<u>-78 755</u>
Not 4	Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare	2024	2023
	Under året har företags leasingavgifter uppgått till	106	120
	Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
	Inom ett år	108	103
	Mellan ett till fem år	17	83
		<u>125</u>	<u>186</u>
Not 5	Personal	2024	2023
	<i>Medelantal anställda</i>		
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	34	32
	<i>varav kvinnor</i>	15	14
	<i>varav män</i>	19	18

Löner, ersättningar m.m.

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

	2024	2023
Styrelsen och VD:		
Löner och ersättningar	1 967	1 553
Pensionskostnader	<u>689</u>	<u>713</u>
	2 656	2 266
Övriga anställda:		
Löner och ersättningar	18 286	17 163
Pensionskostnader	<u>2 809</u>	<u>2 030</u>
	21 095	19 193
Sociala kostnader	9 188	8 461
Summa styrelse och övriga	<u>32 939</u>	<u>29 920</u>

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Antal styrelseledamöter	6	6
varav kvinnor	2	3
varav män	4	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	2024	2023
	<i>PWC</i>		
	Revisionsuppdrag	333	362
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	<u>143</u>	<u>111</u>
		476	473

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

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
	Ränta långfristiga skulder	32 609	24 455
	Övriga räntekostnader	<u>139</u>	<u>212</u>
		32 748	24 667

Org nr 556476-2176

Not 8 Skatt på årets resultat	2024		2023	
Aktuell skatt		-64		-813
Uppskjuten skatt		-14 931		-7 956
Summa redovisad skatt		-14 995		-8 769
 <i>Avstämning av effektiv skatt</i>				
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		27 663		18 478
Skatt enligt gällande skattesats	20,60%	-5 699	20,60%	-3 806
Effekt ej avdragsgilla kostnader		-58		-29
Effekt av justering för avskrivning byggnader		-2 036		-2 241
Effekt av skattemässigt direktavdrag		14 322		8 481
Effekt av skatt hänförlig till tidigare år		-2 099		-748
Effekt av ej avdragsgillt räntenetto		-4 494		-2 470
Redovisad effektiv skatt		-64		-813
 Not 9 Byggnader och mark				
		2024-12-31		2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde		1 714 935		1 499 534
Inköp		7 953		0
Försäljningar/utrangeringar		-207		0
Omklassificeringar		101 901		215 401
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		1 824 582		1 714 935
Ingående avskrivningar		-446 757		-409 969
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar		95		0
Årets avskrivningar		-39 815		-36 788
Utgående ackumulerade avskrivningar		-486 477		-446 757
Utgående redovisat värde		1 338 105		1 268 178
Redovisat värde byggnader		1 211 053		1 143 727
Redovisat värde markanläggningar		19 172		16 571
Redovisat värde mark		107 880		107 880
		1 338 105		1 268 178
 <i>Taxeringsvärde</i>				
Byggnader		1 631 867		1 630 988
Mark		661 253		659 748
 Not 10 Upplysning om marknadsvärde på förvaltningsfastigheter				
		2024-12-31		2023-12-31
Redovisat värde förvaltningsfastigheter		1 338 000		1 268 000
Taxeringsvärde förvaltningsfastigheter		2 284 000		2 282 000
 <i>Bedömt marknadsvärde</i>				
Vid årets början		3 446 000		3 748 000
Vid årets slut		3 650 950		3 446 000

Marknadsvärde för färdigställda förvaltningsfastigheter är avrundat till hundratal 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	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	48 332	45 789
Inköp	0	1 626
Försäljningar/utrangeringar	0	-726
Omklassificeringar	750	1 643
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 082	48 332
Ingående avskrivningar	-34 365	-31 237
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	0	719
Årets avskrivningar	-4 029	-3 847
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 394	-34 365
Utgående redovisat värde	10 688	13 967
Not 12 Pågående ny- och ombyggnader	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	188 252	342 180
Investeringsbidrag nybyggnads- och energieffektiviseringsprojekt	-9 575	-39 135
Investeringar	155 962	102 251
Omklassificeringar till byggnader och inventarier	-102 651	-217 044
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 988	193 435
Resultatförda kostnader	-409	-5 183
Momsavdrag slutförda investeringar	-1 532	0
Utgående redovisat värde	230 047	188 252
Not 13 Andelar i bostadsrättsföreningar	2024-12-31	2023-12-31
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	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	551	392
Tillkommande fordringar	-109	115
Omklassificeringar till kortfristiga fordringar	79	44
Utgående redovisat värde	521	551
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda programvaror	1 452	1 474
Förutbetalda försäkringspremier	1 577	1 485
Förutbetalda hyror/leasingavgifter	44	145
Övriga förutbetalda kostnader	1 092	1 148
Tomträttsavgäld och arrende, Värmdö kommun	349	239
	4 514	4 491
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	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	9 700	10 152
Avskrivning på uppskrivet belopp	-569	-569
Skatteeffekt	<u>117</u>	<u>117</u>
Belopp vid årets utgång	9 248	9 700

Not 18 Periodiseringsfond	2024-12-31	2023-12-31
Ingen avsättning 2023 eller 2024	0	0

Not 19 Uppskjuten skatt	2024-12-31	
	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran
Byggnader och mark	289 604	<u>0</u>
		0
		<u>-59 658</u>
		-59 658

	2023-12-31	
	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran
Byggnader och mark	217 122	<u>0</u>
		0
		<u>-44 727</u>
		-44 727

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 9 366 tkr för år 2024.

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0 kr för år 2023.

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

Not 20 Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
<i>Skulder till kreditinstitut</i>		
Omsättningsdatum inom ett år från balansdagen	350 360	291 500
Omsättningsdatum mellan ett och fem år från balansdagen	<u>788 320</u>	<u>764 852</u>
	1 138 680	1 056 352
Genomsnittlig ränta erlagd under året	2,83 %	3,11 %

Av bolagets 18 lån löper 7 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 2 747 tkr (6 360 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	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	1 151 497	1 101 497

Not 22	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förskottshyror Värmdö kommun	3 184	3 093
Förskottshyror	18 301	16 419
Upplupna räntor	1 916	1 247
Upplupna semesterlöner	1 755	1 518
Övriga upplupna kostnader	<u>5 276</u>	<u>8 794</u>
	30 432	31 071
 Not 23	 2024-12-31	 2023-12-31
Eventualförpliktelser		
Borgensåtagande, Fastigo	<u>352</u>	<u>313</u>
	352	313
 Not 24	 2024-12-31	 2023-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	43 844	40 636
Rearesultat försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	<u>-3 392</u>	<u>-7</u>
	40 452	40 629
 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		

ank=20250709-2025071057667

Org nr 556476-2176

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

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander McGuire
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: Petter Jurdell
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-07 10:11:34 GMT+01:00
Transaktions-ID: 7a6abec6482646229c2c5963c3e55657

Underskrift 2

Namn: Göran Jansson
Befattning: 1:e vice ordförande
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-07 10:18:00 GMT+01:00
Transaktions-ID: 1eb18984eb434a04a437019259a8f000

Underskrift 3

Namn: Kenneth Claesson
Företag: VärmdöBostäder AB
Befattning: VD
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-07 11:44:08 GMT+01:00
Transaktions-ID: b8e4870653ed49319a8e9a168c5cf061

Underskrift 4

Namn: Elin Sjöstrand
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-07 12:58:17 GMT+01:00
Transaktions-ID: e2d2f1bd813742c29b9c609645b5563d

Underskrift 5

Namn: Kristian Rolfsen Sandsborg
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-10 08:11:30 GMT+01:00
Transaktions-ID: 067ea5d6f82746d59362493e1001fe23

Underskrift 6

Namn: Vera Berg
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-12 16:34:11 GMT+01:00
Transaktions-ID: 5d33b5f4633b4ac8960604ae53809029

Underskrift 7

Namn: Krister Nilsson
Befattning: Ordförande
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-13 23:22:45 GMT+01:00
Transaktions-ID: 664607126245446ea976643347b0c5f0

Underskrift 8

Namn: Alexander McGuire
Företag: PwC
Befattning: Auktoriserad revisor
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-17 10:34:28 GMT+01:00
Transaktions-ID: 3fc42ea2fd39489b953a0c35fb5cc2df

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 2024.

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 2024 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 2024 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 elektronisk signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander McGuire
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-17 09:31:01 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ALEXANDER MC GUIRE

Alexander McGuire
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post