

2018
ÅRSREDOVISNING

Välkommen till lekplatsen

Hammarbyvägen
20-28

Den här lekplatsen sköts av Väsbyhem.
Har du synpunkter eller vill lämna in förslag?
Gör det bra att kontakta oss på
post@vasbyhem.se eller 08-590 980 00
Vid akut olycka ring 112





INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDANDE ORD	3
HÅLLBARHETSRAPPORT	4
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	25
FEMÅRSÖVERSIKT	27
RESULTATRÄKNING	28
BALANSRÄKNING	29
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	31
KASSAFLÖDESANALYS	32
NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	33
REVISIONSBERÄTTELSE	44
GRANSKNINGSRAPPORT	47
FASTIGHETSTABELL	48
KARTA ÖVER FASTIGHETSINNEHAV	54

LEDNING

VD	AMRA BARLOV LINDQVIST
AFFÄRSUTVECKLINGSCHEF	JENNY RUD SEL
FÖRVALTNINGSCHEF	JOAKIM BYSELL
FASTIGHETSUTVECKLINGSCHEF	TOMAS WESTERBERG

STYRELSE

ORDFÖRANDE	PER-ERIK KANSTRÖM
1:E VICE ORDFÖRANDE	ROLAND STORM
2:E VICE ORDFÖRANDE	AZADEH GUSTAFSSON ROJHAN
	JESSICA KLEMETSSON
	INGE ENGSTRÖM
	LENNART OLSÉN
	JOHAN MAGNUSSON



VÄSBYHEM

VÄSBYHEM

VIKTIG ROLL I SAMHÄLLSUTVECKLINGEN

2018 har varit ett intensivt år kantat av både stora utmaningar och viktiga milstolpar i vår resa mot Sveriges nöjdaste kunder.

OFFENSIV EXPANSION

Som ett allmännyttigt bostadsbolag har Väsbyhem en viktig roll i samhällsutvecklingen och bidrar till utvecklingen av bostadsmarknaden i Upplands Väsby kommun. Under de senaste åren har vi påbörjat en offensiv expansion där vi växer med cirka 200 bostäder årligen vilket är oerhört angeläget i den rådande bostadsbristen. Upplands Väsby är en tillväxtkommun och därmed i stort behov av nya bostäder av alla dess slag. Vårt uppdrag att bidra till bostadsförsörjningen omfattar i första hand hyresrätter, men vi bygger även bostadsrätter där så är lämpligt. Detta i syfte att få till en bra blandning av boendeformer, vilket minskar risken för boendesegregation. Dessutom bidrar vinsten från försäljningen till att vi kan fortsätta bygga bostäder i oförminskad takt.

UPPRUSTNING AV MILJONPROGRAMSOMRÅDEN

Samtidigt som vi expanderar kraftigt genom nyproduktion fortsätter vi att förädla vårt befintliga bestånd med tonvikt på 60- och 70-talsfastigheter. Vi har kommit långt i vårt arbete med att rusta upp våra fastigheter och är ett av de bolag i Sverige som har kommit längst när det gäller upprustning av miljonprogramsområden.

HÅLLBAR SAMHÄLLSUTVECKLING

Genom att kombinera ekonomiskt, miljömässigt, socialt och etiskt ansvar arbetar vi för Väsbyhems och kundernas bästa. Vi strävar efter att vara en aktör som bidrar till att gynna en hållbar samhällsutveckling och därför bedriver vi ett omfattande CSR-arbete, såväl i egen regi som i samarbete med andra aktörer, inte minst Upplands Väsby kommun. Ett exempel på vårt samhällsengagemang är att vi bidrar med bostäder för sociala ändamål. 3 procent av beståndet erbjuds kommunen för kunder med speciella behov t ex LSS-boende, flyktingar, Bostad Först och kvinnojour. Förutom att bygga nya bostäder försöker vi underlätta för ungdomar och studenter att kunna etablera sig på bostadsmarknaden genom att öronmärka även delar av befintliga bostäder just för den här gruppen.

HÅLLBART SAMHÄLLE

Vi fortsätter att ta ett stort miljöansvar, både i den dagliga förvaltningen och vid produktion av nya bostäder. Som exempel kan vi nämna att vi undersöker hur vi kan realisera ett par projekt i absolut framkant för energi och miljö, utvärderar inför varje nyproduktionsprojekt om installation av solceller är lämpligt samt

installerar laddstolpar för elbil utifrån efterfrågan från kund. Vi är både miljö- och kvalitetscertifierade vilket ge oss bekräftelse på att vi är på rätt väg i vårt arbete med ständiga förbättringar och för ett hållbart samhälle

SVERIGES NÖJDASTE MEDARBETARE & KUNDER

Vår målsättning är att vara en av de bästa arbetsplatserna i Sverige. Vi är en arbetsgivare som bryr sig och uppmuntrar sina medarbetare och ger dem förutsättningar att vara delaktiga och göra ett bra arbete. Detta bidrar till stabilitet i företaget vilket inte minst syns i den höga frisknärvaron samt att vi placerar oss topp 25 bland de bästa arbetsplatserna i Sverige enligt Great Place To Works rankning. Detta är även en förutsättning för att nå vårt långsiktiga mål om Sveriges nöjdaste kunder eftersom nöjda medarbetare och nöjda kunder går hand i hand.

SOCIAL HÅLLBARHET

Den senaste utvecklingen på bostadsmarknaden kan få inverkan även på Väsbyhem. Vi följer utvecklingen noga samtidigt som vi rustar oss för framtida utmaningar och möjligheter, även om vi ser hyresrätten som en stadig aktör på marknaden. Vi kommer att fortsätta att arbeta aktivt med att hitta nya arbetssätt och samarbetspartners i nyproduktion och förnyelse, som ett led i att möta efterfrågan på fler bostäder till ekonomiskt försvarbara kostnader. Ett annat område som prioriteras är att höja känslan av trivsel i våra områden bland annat genom att tillhandahålla trivsammare och säkrare miljöer att vistas i. Även satsningar på sommarjobb för ungdomar och att ytterligare utveckla vårt arbete med social hållbarhet kommer att vara i fokus framöver. Med starka finanser, väl underhållet bestånd, motiverade medarbetare och nöjda kunder står vi redo att ta oss an framtida utmaningar.

Jag vill avslutningsvis rikta ett stort tack till alla duktiga och engagerade medarbetare på Väsbyhem samt till Styrelsen för ett bra samarbete under året.



VD
Amra Barlov Lindqvist

OM VÄSBYHEM

Väsbyhem är ett kommunalägt allmännyttigt bostadsbolag som verkar i Upplands Väsby kommun. Bolaget grundades 1948 och vi bygger och förvaltar bostäder med fokus på ekonomisk och miljömässig hållbarhet. Väsbyhem är en "Värd för alla" och tar hänsyn till och är lyhörda för våra kunders behov.

4 491

Bostäder

533

Lokaler



66%

Väsbyhem förvaltar 66 % av
Upplands Väsby's hyresbostäder

36 325

kvm lokaler

Affärsidé & slogan

Väsbyhems affärsidé är att med fokus på sund ekonomisk och miljömässig hållbarhet bygga och förvalta ett variationsrikt bestånd av bostäder i Upplands Väsby samt säkerställa kundnöjdhet genom positivt bemötande och lyhörddhet för kundens behov.

Väsbyhems slogan och vision är att vara

"En värd för alla"

Väsentliga frågor

- Miljö
- Sociala förhållanden
- Ekonomi
- Styrning

Ägare

Väsbyhems styrelse utses av kommunfullmäktige. Samtliga aktier ägs av Upplands Väsby kommun och Väsbyhem ingår i kommunkoncernen.



Vår roll i kommunen

Upplands Väsby är en kommun i stark tillväxt med siktet inställt på en modernare utformning - Väsby stad. Stort fokus ligger på frågor som bostäder, skola, kvalitet, miljö, IT och utveckling. Väsbyhem ägs av och verkar i kommunen och har på så sätt en viktig roll i kommunens utveckling. Kommunens ambition att bygga miljövänligt berör även Väsbyhem som är en viktig aktör inom bostadssektorn i kommunen. För att tillmötesgå krav från både kunder och ägare satsar Väsbyhem på såväl produktion av nya lägenheter som förnyelse av befintligt bestånd.

Organisation

Väsbyhems organisation har ett tydligt kundfokus. Vi strävar hela tiden efter att höja servicenivån mot kund, optimera den dagliga förvaltningen, höja kvaliteten i våra förnyelse- och nyproduktionsprojekt samt tillmötesgå våra ägardirektiv. Organisationen är uppbyggd av tre avdelningar, Fastighetsutveckling, Affärsutveckling och Förvaltning som rapporterar till VD.

Affärsutveckling

Driver Väsbyhems utveckling framåt samt säkerställer att vi ligger i framkant, har en långsiktig lönsamhet och en stabil ekonomi. I avdelningen ingår Kundgruppen med utyrning och Kundcenter som svarar för många kundmöten och erbjuder god service.

Förvaltning

Arbetar för att den dagliga förvaltningen fungerar optimalt och är effektiv. Säkerställer kundnöjdhet genom positivt bemötande och lyhördhet för kundens behov genom dialog och arbete med trivsel.

Fastighetsutveckling

Arbetar med detaljplanearbete, tidiga skeden, byggledning för nyproduktion och förnyelse, skadehantering, planerat underhåll, systemansvar inom ritningssystem/fastighetssystem, installationsledning, lås- och passagesystem, energioptimering och myndighetskrav inom installation (systematiskt brandskyddsarbete, radon, hissar, köldmedia, portar) samt den dagliga driften av media (värme, el, vatten, ventilation).

Nyproduktion

Under året har produktion pågått av 314 bostäder, projektering utförts för 386 bostäder och detaljplanearbete för 346 bostäder utifrån vår långsiktiga projektplanering. Under de kommande fyra åren planeras 681 nya bostäder att färdigställas.



Eds Allé

Fem radhus har under året färdigställts inom projektet Eds Allé (totalt planeras ca 380 bostäder).



Soltäppan

Som en del av kommunens storsatsning runt centrum ”Fyrklövern” bygger vi 87 lägenheter med en känsla av natur, odling och hållbarhet. Beräknad inflyttning 2021-2022.



Åhusen

I det stationsnära området bygger vi 194 lägenheter som till största del riktar sig till ungdomar och studenter. Beräknad inflyttning 2021-2022.



Hasselnöten

Med närhet till ett utomhusbad och skogen som granne bygger vi ca 215 lägenheter och en förskola. Beräknad inflyttning 2022-2023.

Förnyelse och stambyten

Hasselgatan och Hagängen

Under året har ett stort stambytesprojekt påbörjats. Under de kommande tre åren planerar vi för renovering och stambyte av sammanlagt 648 lägenheter på Hasselgatan, Hagängsvägen och Lövängsvägen.



Hållbarhetsrapport

Väsbyhems hållbarhetsarbete definieras

Väsbyhems hållbarhetsarbete definieras utifrån fyra perspektiv där vi följer nyckeltal och strategier för att nå tydligt uppsatta mål som sträcker sig till år 2022; Sveriges nöjdaste kunder, En av Sveriges bästa arbetsplatser, Hållbart Väsby och Konkurrenskraftig ekonomi. Rapporten avser räkenskapsåret 2018 och omfattar moderbolaget AB Väsbyhem och samtliga bolag som konsolideras i AB Väsbyhems koncernredovisning för samma period.

Väsentlighetsanalys

Företagsledningen har genomfört en analys över vilka aspekter inom hållbart företagande som är av störst väsentlighet för Väsbyhem och var vår påverkan kan anses vara som störst. Analyserna har utgått från både möjligheter och risker relaterade till hållbart företagande och de mest väsentliga övergripande områdena har fastställts till miljö, sociala förhållanden, ekonomi och styrning. Resultatet av väsentlighetsanalysen framgår av de ämnen och resultatindikatorer som presenteras i denna rapport. Social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet går hand i hand med nöjda kunder och nöjda medarbetare. Vi har valt att redovisa vårt hållbarhetsarbete utifrån följande uppdelning.

- Ekonomisk hållbarhet
- Kvalitet och miljömässig hållbarhet
- Sveriges nöjdaste kunder
- En av Sveriges bästa arbetsplatser
- Riskhantering

Under varje kapitel återfinns Väsbyhems mål och strategier för att uppnå hållbart företagande. Där presenteras även av Väsbyhem definierade väsentliga frågor samt hållbarhetsaspekter och hur dessa kopplas till vårt dagliga arbete.

Styrning

Väsbyhem har en processtyrd organisation där vision, våra ledord, policyer, riktlinjer och styrande dokument ligger till grund för allt arbete. I samband med den senaste revisionen av miljö- och kvalitetscertifieringen har vi ytterligare förfinat våra processer samt tydliggjort vår struktur för att uppnå en effektiv verksamhetsstyrning. Arbetet med att utvärdera och förtydliga processerna har fortsatt under hela året samtidigt som vi har identifierat eventuella risker. Relevanta policyer och andra styrande dokument presenteras under varje kapitel.

Tydliga ägardirektiv anger inriktningen för bolaget där styrelsen ger bolaget rätt förutsättningar och ansvarar för förvaltningen av bolagets angelägenheter. VD ansvarar för att verkställa styrelsens beslut och strategier.

Uppdrag

Väsbyhems uppdrag styrs av bolagets styrelse och genom ägardirektiv som fastställs i kommunfullmäktige. I ägardirektivet framgår bland annat att bolaget ska ha nöjda kunder, producera minst 100 lägenheter i snitt per år, arbeta med förädling av fastighetsbeståndet och vara ISO 14001 - certifierat. Bolaget ska i sin förvaltning uppnå en direktavkastning om minst 3,0 % på fastigheternas marknadsvärde och sträva efter en soliditet på koncernnivå om 30 %. Ytterligare övergripande mål och resultat presenteras under respektive kapitel.

Ekonomisk hållbarhet

Mot bakgrund av att vi planerar för en historiskt hög nyproduktionsvolym är det av yttersta vikt att projektet byggs kostnadseffektivt och samtidigt bidrar till att möta den efterfrågan på bostäder som finns i kommunen. För att säkerställa att våra nyproduktionsplaner är genomförbara utifrån både kund- och ekonomiperspektiv fokuserar vi på att utveckla samarbetet med våra entreprenörer genom så kallad ”Partnering” samt genomför marknadsanalyser där vi analyserar efterfrågan. Grundutförandet är en kostnadseffektiv standard med möjlighet för kunderna att välja tillval. I syfte att öka driftnettot, som är totala intäkter minus fastighetskostnader, satsar vi både konkret på att minska kostnader och öka intäkter, men även på förebyggande arbete ur ett ekonomiskt perspektiv. Vi har systemverktyg och ekonomimodeller som medger uppföljning av fastigheternas lönsamhet, vilket leder till analyser som kan användas för att dra lärdomar av till övriga fastighetsbeståndet.

Definierade hållbarhetsaspekter

De definierade väsentliga hållbarhetsaspekterna inom ekonomisk hållbarhet har fastställts till regelefterlevnad, motverkan mot mutor och korruption, rätt hyresnivåer samt samarbete och partnerskap med intressenter.

Nyckeltal 2022

Ett av Väsbyhems övergripande långsiktiga mål är konkurrenskraftig ekonomi.

För att uppnå målet arbetar vi efter följande nyckeltal.

Direktavkastning 3 %

Utfall 2018 - 3 %

Soliditet 30 %

Utfall 2018 - 50 %

Bolaget ska tillhöra bästa kvartilen på driftnettonivå i SABOs mätning

Utfall 2018 - JA ✓

Nyproduktion max 36 500 kr/kvm

Utfall 2018 - JA ✓

Policyer, riktlinjer och rutiner

Väsbyhem har policyer, riktlinjer och rutiner som används i vårt ekonomiska arbete.

- **Policy mot mutor och bestickning** (innebär att medarbetare har ett ansvar att bekämpa mutor och i övrigt vid alla tillfällen agera på ett opartiskt och sakligt sätt).
- **Finanspolicy** (framtagen tillsammans med Upplands Väsby kommun och sätter finansiella riktlinjer och ramen för kommunkoncernens finansiella verksamhet).
- **Upphandlingspolicy** (framtagen tillsammans med Upplands Väsby kommun och säkerställer att Väsbyhems upphandlingar och inköp utförs professionellt samt kännetecknas av hög kompetens och god trovärdighet. Skapar en tydlig etisk hållning som främjar bolagets värderingar. Bolagets upphandlingar och inköp är i ständig utveckling för att bidra till förbättrad kvalitet och miljöhänsyn).
- **Intern kontrollplan** (ett system för intern kontroll som utförs i syfte att säkerställa att bolagets organisation och verksamhet är effektiv samt att verksamheten följer gällande lagar, regler och beslut. Efterlevnad av kontrollplanen kontrolleras av Väsbyhems styrelse löpande under verksamhetsåret).

Partnering

Väsbyhems största investeringar finns i våra fastigheter. I samband med att vi utvecklar vårt fastighetsbestånd måste vi säkerställa att kostnaderna är försvarbara i bland annat våra nyproduktionsprojekt. Därför arbetar Väsbyhem med partnering som innebär att vi involverar våra entreprenörer redan i tidigt skede. Detta skapar en samsyn i projektet inom både ekonomiska och byggtekniska aspekter, vilket medför ett bättre samarbete och i förlängning- en ett bättre och mer kostnadseffektivt projekt.

Gröna lån

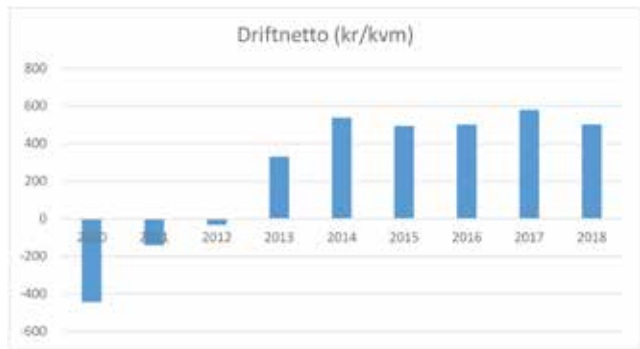
Gröna lån är en finansiering genom Kommuninvest som kan sökas inom kommunsektorn för investeringar som har en hållbar inriktning och gör skillnad för miljön. Genom att bygga energieffektiva hus med miljömässigt hållbara tekniska lösningar gör vi skillnad för miljön och bidrar till en hållbar framtid. I nyproduktionsprojektet Eds Allé har vi fått vår ansökan gällande Gröna lån i projektkategorierna gröna byggnader och energieffektivisering godkänd. Med Gröna lån har vi fått ner räntan med 0,02 %. I ett så stort investeringsprojekt som Eds Allé har det resulterat i en total besparing på 252 Tkr.

Förhandlade hyror

Väsbyhem samarbetar med Hyresgästföreningen gällande hyressättning i både nyproduktionsprojekt och förnyelser samt i den årliga hyresförhandlingen för att säkerställa att en skälig och korrekt hyra sätts. Detta genomförs via förhandlingar med Hyresgästföreningen inför kommande projekt, men även löpande under året. 2018 års hyreshöjning ingick i ett tvåårsavtal som fastställdes under 2017 som även avser 2019. Den generella höjningen under 2018 var 1 % och under 2019 1,41 % som differentieras ut över beståndet. 77,9 % av Väsbyhems kunder uppger i kundenkäten att de tycker att de får valuta för hyran.

Motverkande av korruption

Arbetet mot korruption genomförs i sin helhet i efterlevnad av policyn mot mutor och bestickning vilket kontrolleras genom interna kontroller.



Krav på leverantörer och entreprenörer

Som ett led i vår långsiktiga satsning på social och ekonomisk utveckling ställer vi sociala och etiska krav vid nya upphandlingar, där så är möjligt. Att använda upphandlingar på detta sätt är ett ytterst effektivt verktyg för att bidra till samhällsutveckling. Väsbyhem har en gemensam upphandlingsfunktion med Upplands Väsby kommun som möjliggör ekonomiskt hållbara upphandlingar. Eftersom vi kan genomföra gemensamma upphandlingar håller vi nere resurskostnader. Väsbyhem följer Lagen om Offentlig Upphandling (LOU) och ställer krav på våra leverantörer på affärsmässig grund avseende bland annat kvalitet och miljöhänsyn. Löpande stämmer vi av att beställda arbeten är utförda i tid samt säkerställer att entreprenörer följer vår värdegrund. Vi har en entreprenörsskola där personalen blir utbildad i Väsbyhems regler och förhållningssätt.

Kvalitet och miljömässig hållbarhet

Vi arbetar enligt de båda internationella kvalitets- respektive miljöstandarderna ISO 9001:2015 och ISO 14001:2015. Tillsammans utgör de båda ledningssystemen vårt verksamhetsledningssystem. Miljöledningssystemet certifierades enligt den tidigare ISO-standarderna i december 2009. Det uppgraderades och omcertifierades enligt den nya standarden i november 2017. Samtidigt certifierades det kvalitetsledningssystem enligt ISO 9001:2015 som vi införde under 2016 och 2017. Vart tredje år görs en omcertifieringsrevision och det är då det avgörs om vi uppnått ständiga förbättringar och i övrigt har skött vårt kvalitets- och miljöarbete så väl att vi får behålla våra certifikat. Varje år mellan certifieringsrevisionerna genomför revisorerna en enklare periodisk revision av verksamhetsledningssystemet.

Definierade hållbarhetsaspekter

De definierade väsentliga hållbarhetsaspekterna inom kvalitet och miljömässig hållbarhet har fastställts till **hållbara materialval, livscykelpåverkan av fastighetsbeståndet, hållbar energianvändning samt avfall och källsortering.**

Policyer, riktlinjer och rutiner

Väsbyhem har policyer, riktlinjer och rutiner som används i vårt kvalitets- och miljöarbete.

- **Kvalitetspolicy** (innefattar hur vi arbetar resultatorienterat, systematiskt och processinriktat med våra arbetsflöden och fattar faktabaserade beslut genom ett kvalitetsledningssystem).
- **Miljöpolicy** (beskriver hur vi arbetar med ständiga förbättringar för att minska vår miljöpåverkan på lång och kort sikt och därigenom skydda miljön genom att förebygga förorening. Säkerställer att vi uppfyller alla tillämpliga bindande krav samt beskriver hur Väsbyhem ska bidra till en mer hållbar framtid).
- **Rutin för avfallshantering** (beskriver hur avfall hanteras inom Väsbyhem. Syftar till att främja resurshushållning och minimera utsläpp av farliga ämnen till luft, mark och vatten samt minimera skador på människors hälsa. Rutinen ger förutsättningar för såväl våra egna medarbetare som våra kunder).
- **Rutin för minskad energianvändning** (beskriver hur vi minskar vår energianvändning).
- **Program för kvalitet och miljö** (allt arbete som utförs av Väsbyhems anställda och allt arbete och alla tjänster som utförs för Väsbyhem av anlitate konsulter och entreprenörer ska utföras med hög ambition vad gäller kvalitet och miljö. Väsbyhems krav på kvalitet och miljö, bland annat hur vi arbetar med hållbara materialval, framgår av detta program).

Nyckeltal 2022

Ett av Väsbyhems övergripande långsiktiga mål är Hållbart Väsby. För att uppnå målet arbetar vi efter följande nyckeltal.

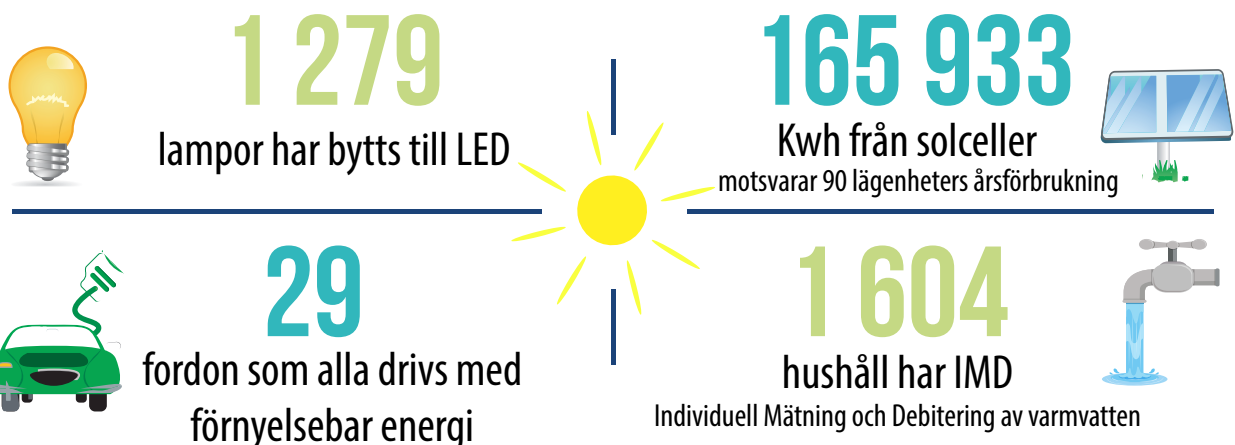
Bygga minst 100 attraktiva, hållbara och förvaltningsmässigt effektiva lägenheter i snitt per år
Utfall 2018 - 5 st

Minska energiförbrukningen med 1 % årligen
Utfall 2018 - 0,94 %
Totalt sedan 2011 - 13,97%

Underhålla fastighetsbeståndet enligt en långsiktig hållbarhetsplan
Utfall 2018 - JA ✓

Miljö- och klimatprofilera bolaget
Utfall 2018 - JA ✓

Arbeta för att långsiktigt främja social hållbarhet
Utfall 2018 - JA ✓





Betydande miljöaspekter

En betydande miljöaspekt är en miljöaspekt som har eller kan ha en betydande miljöpåverkan enligt ISO 14001. För att veta vilka de betydande miljöaspekterna är, inklusive hur de styrs, såväl av Väsbyhem som av våra kunder har vi skapat en beskrivning. De fyra betydande miljöaspekterna som identifierats av Väsbyhem är energianvändning, kemikalieanvändning, avfallshantering/källsortering samt val av varor och tjänster. Dessa ligger delvis till grund för de definierade väsentliga hållbarhetsaspekterna inom kvalitet och miljömässig hållbarhet.

Underhållsplanering

För att hålla vårt bestånd i gott skick och göra systematiska förbättringar har vi en långsiktig underhållsplan. I samband med det årliga budgetarbetet uppdaterar vi den långsiktiga planen för planerat underhåll. Planen innehåller allt från tvättning av fasader, upprustning av grillplatser och lekplatser, installation av LED - belysning, byte av säkerhetsdörrar till installation av matavfallskassuner.

Miljömål

Utöver våra långsiktiga mål tar miljørådet (som består av en representant från varje avdelning) årligen fram miljömål som är förenliga med vår miljöpolicy, inklusive de åtaganden vi gör i den. När vi upprättar målen tar vi hänsyn till de bindande krav vi berörs av, liksom våra betydande miljöaspekter. Vi beaktar även de möjligheter och krav på teknik, ekonomi, drift och affärsmässighet vi har när vi upprättar miljömålen. Dessutom tar vi hänsyn till eventuella synpunkter från intressenter. För att nå våra mål upprättar vi handlingsplaner. Dessa innehåller ansvarsfördelning för att uppnå övergripande och detaljerade miljömål för relevanta funktioner och nivåer inom Väsbyhem, tillvägagångssätt, resurser och tidsplaner. Miljömålen integreras i uppföljningen av verksamhetsplaner och affärsplanen.

Solceller

Vi driver fem solcellsanläggningar som finns på våra fastigheter i området Sigma. Under hösten har montage av ytterligare två solcellsanläggningar genomförts på Dragonvägen 2-20. Ungefär 70 % av energin som solcellerna producerar använder vi själva för drift av fastighetsfunktioner så som hissar, ventilation, belysning och passage. I samband med planering av alla nyproduktionsprojekt genomförs en utvärdering av lämplighet av installation av solceller.

IMD

För att minska varmvattenförbrukningen arbetar vi med Individuell Mätning och Debitering av varmvatten. Det innebär att en mätare är installerad för varje lägenhet som mäter hur mycket varmvatten som förbrukas. Kunden debiteras därmed för sin faktiska förbrukning av varmvatten. Vid installation i fastigheter som tidigare har haft fri förbrukning av varmvatten har vi sett en minskad förbrukning vilket leder till en mer hållbar vattenförbrukning.

Laddstolpar

Utspritt över beståndet har vi hittills 47 st parkeringsplatser med laddningsmöjlighet för elbilar. 24 st av dessa är publika och 23 st är enbart tillgängliga för våra kunder. Vid efterfrågan från kunder möjliggör vi tillgänglighet till parkeringsplatser med laddningsmöjlighet.

Miljökrav vid upphandling

När Väsbyhem gör inköp av varor och tjänster säkerställer vi i samband med upphandlingsprocessen att ekologiska livsmedel och övriga miljömärkta produkter används i så stor utsträckning som möjligt. Till hjälp har vi en checklista för miljökrav samt en rutin för inköp.

Klimatkompensation

Vi klimatkompenserar våra tjänsteresor genom att betala in en avgift på utsläppen till Upplands Väsby Kommun. Kommunen delar i sin tur ut bidrag från dessa pengar som kan användas till att genomföra miljöpositiva förbättringar. Till exempel har vi med ett bidrag köpt en elcykel och rörelsestyrd belysning har installerats på huvudkontoret.

Klimatneutral fjärrvärme

Ett steg närmare ett mer hållbart företagande togs under hösten då vi beslutade att från och med 1 januari 2019 enbart köpa klimatneutral fjärrvärme. Det betyder nu att all vår driftenergi, både el och fjärrvärme, är koldioxidfri och vi har ingen negativ påverkan på miljön för att driva våra hus. Dock kvarstår fortfarande utmaningen att kunderna ska välja klimatneutral el.

Ekosystemtjänster

För att främja biologisk mångfald har årets sommarjobbare byggt och satt upp insektshotell på flera ställen runt om i våra bostadsområden. Ett insektshotell skapar en fantastisk boplats för många värdefulla insekter. Insekterna hjälper oss med exempelvis pollinering. Ökad mängd insekter bidrar även i sin tur till ett rikare djurliv.



Miljöbyggnad Silver



Hammarbyvägen 7-25 är certifierad som Miljöbyggnad Silver. Miljöbyggnad baseras på svenska bygg- och myndighetsregler och på svensk byggpraxis. Det innebär att huset är byggt med lägre energiåtgång, en mer trivsam inne- och ljudmiljö, bra ventilation och mer hållbara byggmaterial. De fastighetsägare som väljer att certifiera med Miljöbyggnad Silver är tydligt engagerade i miljöfrågor och tänker på hyresgästen som ska vistas i byggnaden.

Fastighetsnära källsortering

Alla Väsbyhems hyresgäster har fastighetsnära källsortering. Det innebär att alla hyresgäster har möjlighet att göra miljömässigt hållbara val gällande hur de hanterar sitt avfall. För att göra avfallshanteringen ännu mer lättillgänglig och enkel har vi under året fortsatt att installera nedgrävda markbehållare för restsopor och matavfall. Det är en stor utmaning för oss att se till att kunderna sorterar sitt avfall rätt. Felsorterat avfall kan bero på flera orsaker som exempelvis okunskap. Vi försöker utbilda och uppmuntra våra kunder genom information. Avfallshanteringen har en stor miljöpåverkan och är även en ekonomisk fråga då det är ytterst kostsamt för oss att åtgärda felsorterat avfall. 87,7 % av kunderna uppger i kundenkäten att det finns bra möjligheter till källsortering.

Hållbara val

Som fastighetsägare och arbetsgivare kan vi påverka både våra kunder och våra medarbetare att göra mer hållbara val i sin vardag. Vi uppmuntrar våra kunder genom bland annat vår hyresgästtidning Våra Kvarter. Vi använder även andra kanaler så som hemsidan och infoblad för att påminna och upplysa. Alla våra medarbetare har under året genomfört en utbildning som heter Miljökörkortet. Genom denna utbildning har personalen fått en ökad förståelse samt inspiration till hur varje individ kan bidra till en mindre påverkan på miljön. Vår största påverkan kan göras i samband med nyproduktion och förnyelse. Genom att säkerställa miljömässigt hållbara val kan vi minska vår miljöpåverkan och vi strävar ständigt efter att ligga på topp i dessa frågor.



Sveriges nöjdaste kunder

Att erbjuda våra kunder god service med hög kvalitet och samtidigt ha en optimal drift och skötsel av våra fastigheter är Väsbyhems viktigaste strategier. Vi är en kunddriven fastighetsförvaltare, en hyresvärd som bryr sig om våra kunder och vår ambition är att tydliggöra detta ytterligare de kommande åren. Våra kunder ska känna sig trygga, viktiga, prioriterade och känna att deras åsikter har betydelse. Målet är att ha Sveriges nöjdaste kunder år 2022, vilket vi mäter genom kundenkäten som AktivBo skickar ut årligen. År 2022 ska vårt serviceindex vara i samma kvartil som de 25 % bästa i vår storleksklass.

Definierade hållbarhetsaspekter

De definierade väsentliga hållbarhetsaspekterna inom segmentet Sveriges nöjdaste kunder har fastställts till bemötande av kunden, en trivsam och trygg boendemiljö samt bostads-sociala aktiviteter.

Nyckeltal 2022

Ett av Väsbyhems övergripande långsiktiga mål är att ha Sveriges nöjdaste kunder. För att uppnå målet arbetar vi efter följande nyckeltal.

Serviceindex alla delar ska uppgå till den bästa kvartilen
Utfall 2018 82,2 %

42 300



besvarade samtal i kundcenter

405



förmedlade bostadskontrakt

451



följare Instagram

5 492



perenner planterade

6

trivselvandringar



Policyer, riktlinjer och rutiner

Väsbyhem har policyer, riktlinjer och rutiner som används i vårt arbete att ha Sveriges nöjdaste kunder.

- **Uthyrningspolicy** (beskriver hur uthyrning av bostäder ska gå till. Utöver uthyrningspolicyn finns en hyreshandledning som innehåller vägledning i uthyrningsrelaterade frågor).
- **Säkerhetspolicy** (beskriver omfattning och ansvar i säkerhetsrelaterade frågor, tillämpning av säkerhetspolicyn sker med hjälp av separata instruktioner).
- **Riktlinjer för kommunikation** (Väsbyhems kommunikationsarbete syftar till att stödja organisationens övergripande mål och strategier, möta kommunikationsbehovet såväl internt som externt samt övergripande bidra till att stärka Väsbyhems varumärke).
- **Checklista säkerhetsstandard** (en åtgärdslista för att höja säkerhetsnivån i byggnader och fastigheter samt för att arbeta systematiskt säkerhetsförebyggande).

Här finns vi

Väsbyhems hemsida fungerar som informationskanal för kunder och bostadssökande. Det är också genom hemsidan all uthyrning av lediga bostäder sker. För att säkerställa att alla kunder får information om sådant som händer i deras bostad och närmiljö delar vi ut informationsblad direkt i brevlådan. Vi finns på Instagram, LinkedIn och MyNewsdesk. I kundenkäten uppger 93,2 % av våra kunder att informationen från Väsbyhem fungerar bra.

Årlig kundenkät

Vi sätter hela tiden kunden i centrum i vårt arbete. Det innebär att vi utgår från kundenkäten och lyssnar in synpunkter och idéer när vi planerar för olika aktiviteter och insatser. Genom att vara lyhörda för våra kunder och deras önskemål skapar vi ett förtroende och stärker vårt varumärke. Varje år delas kundenkäten ut genom företaget AktivBo. Beståndet är uppdelat i hälften vilket betyder alla har möjlighet att svara vartannat år. Hela personalstyrkan hos Väsbyhem hjälps åt att dela ut enkäten vilket vi tror är en framgångsfaktor till varför vi får så hög svarsfrekvens (59,2 %). Enkäten är indelad i olika index och vårt mål Sveriges nöjdaste kunder mäter sig gentemot serviceindex. Resultatet för 2018 hamnade på 82,2 %. Skillnaden mot föregående år är att vi nu har tagit ett helhetsgrepp kring kundenkäten och arbetar ännu mer systematiskt med att analysera svaren. Genom att vara lyhörda gentemot våra kunder kan vi identifiera våra fokusområden och få insikt om var vi behöver genomföra åtgärder. Kundenkäten är ett viktigt hjälpmedel för att vi ska få Sveriges nöjdaste kunder.



Dialog med kunderna

För att lära känna våra kunder, sätta oss i in deras boendesituationer samt samla in förbättringsförslag bjuder vi in till bomöten. Det görs varje år i de olika områdena och oftast i samband med en grillkväll eller fika. Träffarna är väldigt uppskattade och alla får möjlighet att göra sin röst hörd. Bomöten är en viktig kanal för att vi ska kunna fånga upp idéer och tankar som kunderna har. Utöver bomöten har vi även dialoger i lite större områden. Under året har vi haft tre boendedialoger i områdena Smedby, Sigma och Prästgårdsmarken. Fokus under dessa dialoger har varit att samla in förslag på hur vi ska förbättra närområdet, hur vi ska ta vara på lokaler som ska rustas upp, vi informerar om avfallshantering och hur kunderna kan göra hållbara val för att minska negativ påverkan på miljön.



Kontakt med Väsbyhem

Det finns flera sätt att få kontakt med Väsbyhems personal. Hemsidan är ett effektivt sätt att påbörja en felanmälan. Det går även bra att ställa frågor genom att ringa till vårt Kundcenter eller skicka ett mail. Vi har som rutin att alla kunder ska få återkoppling senast nästkommande vardag och även om vi inte alltid har svar på frågorna direkt så ska kunderna veta att vi har tagit emot frågan och påbörjat hantering. För att söka lediga lägenheter kan man använda hemsidan eller Väsbyhems APP för lediga lägenheter. Vi har även en APP för bokning av tider i tvättstugan samt när man väl är i tvättstugan kan en felanmälan skickas in genom bokningsskärmen på ett enkelt och smidigt sätt. Vi värdesätter även den dagliga kontakten med kunder ute i våra områden. För att kunna utveckla och förbättra verksamheten är det viktigt att vi är lyhörda för våra kunders önskemål.

En värd för alla

Att vara ”En värd för alla” innebär att vi ska vara lyhörda och ta hänsyn till våra kunders behov. För oss är det viktigt att vara en samhällsaktör som främjar mångfald och ger stöd åt olika samhällsgrupper. Vi har bland annat ett flertal kategoriboenden så som trygghetsboende (62 st), seniorboende (284 st), student- och ungdomsbostäder (288 st) samt allergiboende (28 st). Vi lyssnar på våra kunder genom kundenkät, boendedialoger, bomöten och genom alla vardagliga möten så som till exempel lägenhetsbesiktningar och kontraktsskrivningar och en pratstund i trapphuset eller på gården. Våra kunders feedback, utvecklande frågor och att ge möjlighet till våra kunder att trivas i sina hem och närområden är det som driver vår verksamhet framåt.

Extra satsningar på trivsel

För att ytterligare utöka vårt arbete med trivsel och trygghetsskapande åtgärder skapades under året en bosocial enhet. Enheten ansvarar för att arbeta med och hålla ihop bosociala aktiviteter samt främja en trivsamt och trygg boendemiljö. Under året har vi genomfört en rad olika aktiviteter bland annat har vi infört ett mobilt kontor i form av Väsbyhems husbil som deltar på varje dialog och aktivitet, spelat basket med boende i Sigma, firat jul i Sigma och anordnat Smedbydagen. Under året har vi genomfört trivselvandringar, både i egen regi men även tillsammans med lokalpolisen. Syftet med vandringarna är att rondera närområdet tillsammans med boende för att identifiera förbättringsåtgärder. Ett axplock från det som har kommit fram under vandringarna är utökad belysning, fler sittplatser, röja buskage och klottersanering.

Rent och snyggt

83,3 % av Väsbyhems kunder tycker att städningen i trapphusen fungerar bra och 84,4 % tycker att städningen av gårdar och närmiljön är bra.

För att kunderna ska trivas är det viktigt att det är rent och snyggt i bland annat trapphus, källargångar och utemiljö. Väsbyhem anlitar en entreprenör som tar hand om städning och renhållning. Vi arbetar även ständigt tillsammans för att förbättra och effektivisera processen.



Att trivas i sin boendemiljö

En trygg och trivsamt utemiljö är viktigt. Vi har en egen utemiljögrupp som arbetar med allt från beskärning av buskage, snöröjning, ser över belysning, trafiksäkerhet, växtplantering, reparationer och underhåll av lekplatser till samverkan med vår entreprenör för markservice. Genom detta säkerställer vi att kunderna har en god miljö att vistas och trivas i. En satsning som har påbörjats under året är tillskapandet av trivselvärdar. En trivselvärd är en engagerad hyresgäst som får ansvar för trivselkapande åtgärder i sitt närområde. Först ut var området Solbergsvägen där en trivselvärd fick möjlighet att starta upp projektet. Trivselvärdens uppdrag är att hålla i mindre aktiviteter tillsammans med sina grannar för att öka gemenskap och samverkan.

Just Arrived och bostäder till nyanlända

Väsbyhem är en viktig aktör i samhällsutvecklingen och genom ett gott samarbete med Upplands Väsby kommun har vi sedan 2016 sett till att samtliga nyanlända som anvisats till kommunen har blivit erbjudna boende. Vi har även ett samarbete med Just Arrived, en organisation som hjälper nyanlända ut på arbetsmarknaden. Samarbetet grundar sig i tillfälliga arbeten vid behov men när behovet fanns att anställa ytterligare en kvartersvärd under året valde vi att anställa en medarbetare från Just Arrived.

Trygghetscertifierade fastigheter och gårdar

Tillsammans med Hyresgästföreningen har vi tagit fram ett trygghetspaket som innebär att fastigheten och gården blir trygghetscertifierad. Certifieringen innebär att vi vidtar fysiska åtgärder för att höja tryggheten, men även att vi ökar kundernas engagemang och samverkan med oss. Certifieringen föregås av en besiktning av huset och gården och som omfattar totalt ca 150 punkter som ska uppfyllas. Bland dessa kan nämnas brytskydd på dörrar till gemensamma utrymmen, förstärkt glas i entrédörrarna, trygghetsvandringar i områdena, brandskyddsutbildning för de boende genomförd av brandförsvaret, optimal belysning på gården, cykelförvaring samt besiktningar genomförda av Väsbyhem och lokalpolisen. Vi har ett flertal trygghetscertifierade fastigheter och gårdar i områdena Runby, Sigma och Hasselgatan.

Vräkningsförebyggande och oriktiga hyresförhållanden

Väsbyhem har sedan flera år jobbat aktivt med och varit en föregångare i det vräkningsförebyggande arbetet där vi genom ett bra samarbete med kommunen och genom tidiga ingripanden lyckats hålla ner antalet vräkningar till mycket låga nivåer. Väsbyhems inriktning är att inga barnfamiljer ska bli vräkt. Vi har tidigare även förstärkt vår förvaltning med en utredare för att förhindra och utreda oriktiga hyresförhållanden, något som gett ett gott resultat med ca 50 friställda lägenheter årligen som kan erbjudas i vår bostadskö.

Aktivitetshuset

Aktivitetshuset är en gymnastikhall med tillhörande kontors- och utbildningslokaler. Här erbjuds fysisk aktivitet samt utbildningar två gånger i veckan med inriktningen att främst fånga upp ungdomar i närområdet Sigma. Aktivitetshuset är ett sätt att jobba förebyggande för att minska utanförskap, öka integration, öka fysisk hälsa samt introducera personer som står långt ifrån föreningslivet. Här verkar för närvarande Cykelköket, Parsian IF och Futebol då força.



Tillgänglighet och passagesystem

För att underlätta tillgängligheten för kunderna använder vi oss utav ett elektroniskt passagesystem (RCO). Alla fastigheter har ett skalskydd som öppnas med en tagg och även många allmänna utrymmen i fastigheterna har elektroniska lås. Om en tagg försvinner kan den enkelt avregistreras och vi slipper dyra kostnader för byte av lås. Det är även enkelt för kunderna att köpa fler taggar till sitt hushåll vid behov.

Föreningar

Väsbyhem har samarbete med sju olika föreningar som verkar för att främja hälsa och gemenskap hos ungdomar i Väsbyhems bostadsområden och i övriga kommunen. Under 2019 planerar vi att utöka samarbetet med fler föreningar samt utveckla befintliga samarbeten för att ta ett ännu större samhällsansvar.

Student- och ungdomsbostäder

Det kan vara svårt att ta sig in på bostadsmarknaden i dagsläget på grund av långa bostadsköer vilket gör det extra svårt för ungdomar. Vi arbetar därför med att omvandla en del små lägenheter i vårt befintliga bestånd till ungdomsbostäder för att göra det enklare för ungdomar att få sin första bostad. I nyproduktionsprojekt arbetar vi även med att producera nya ungdomslägenheter och ett projekt som är i produktion är Åhusen vilket medför ca 168 nya lägenheter till ungdomar och studenter.

En av Sveriges bästa arbetsplatser

När medarbetarna på Väsbyhem beskriver arbetsklimatet används ord som familjärt, teamkänsla, prestigelöshet och gemenskap. Vi har under en längre tid arbetat med och fokuserat på att förbättra medarbetarupplevelsen och säkerställa att alla har en säker, trivsamt och utvecklande arbetsmiljö. För oss är det viktigt att varje medarbetare känner stolthet och trygghet till sitt arbete. 97 % av våra medarbetare känner stolthet i att berätta för andra att de arbetar på Väsbyhem!

Definierade hållbarhetsaspekter

De definierade väsentliga hållbarhetsaspekterna inom Sveriges bästa arbetsplats har fastställts till **god arbetsmiljö, hälsa och säkerhet, aktivt arbete mot diskriminering och sexuella trakasserier, kompetensförsörjning samt jämställdhet och mångfald.**

Policyer, riktlinjer och rutiner

Väsbyhem har policyer, riktlinjer och rutiner som används i vårt arbete att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser.

- **Jämställdhetspolicy och jämställdhetsplan** (anger inriktning och reglerar hur företaget ska integrera arbetet med jämställdhet, mångfald samt åtgärder för att motverka diskriminering)
- **Arbetsmiljöpolicy** (beskriver hur vi tillämpar arbetsmiljöarbetet samt kartlägger hur vi bibehåller målsättningen om en fysiskt, psykiskt och socialt sund och utvecklande arbetsplats för alla medarbetare där risker för arbetsskador och arbetsrelaterad ohälsa förebyggs)
- **Rutin hot och våld** (beskriver hur medarbetare ska gå tillväga efter situationer där hot eller våld förekommit)
- **Rutin för arbetsskada och tillbud** (beskriver hur arbetsskada eller tillbud ska hanteras)

Nyckeltal till 2022

Ett av Väsbyhems övergripande långsiktiga mål är att vara En av Sveriges bästa arbetsplatser. För att uppnå målet arbetar vi efter följande nyckeltal.

Resultat i HME minst 88
Utfall 2018 - 88

Frisknärvaro minst 95 %
Utfall 2018 - 96,9 %

Kvala in på Great Place To Works topplista över Sveriges bästa arbetsplatser
Utfall 2018 25:e plats på topplistan

Personalomsättning max 7 %
Utfall 2018 - 10,5 %

Arbeta för att främja mångfald (könsfördelning 40/60 samt 20 % med utländsk bakgrund)
Utfall 2018 - 40/60 och 26 %

Chefer ska ha minst 80 i ledarskapsindex
Utfall 2018 - 89

Ledord

Våra ledord är vår värdegrund och sammanfattar hur vi ska förhålla oss mot varandra såväl som mot våra kunder. Vi har tagit fram ledorden tillsammans och är något vi alla kan identifiera oss med och sträva efter att leva upp till.

Positiv ”Vi möter kund, medarbetare, kollegor och utmaningar med ett öppet sinne”

Lyhörd ”Vi lyssnar, ser och bekräftar både person och behov”

Ansvarstagande ”Vi håller vad vi lovar och tar ansvar för en god lösning med hänsyn till människa, ekonomi, samhälle och miljö”

Drivande ”Vi bidrar till att ständigt utveckla vår verksamhet, sätta mål och uppnå resultat”

Medarbetarundersökningar

Varje år genomför vi två olika undersökningar för att förbättra arbetsmiljön och trivseln; Great Place To Work (GPTW) och Hållbart Medarbetarindex (HME). Vi har tidigare varit certifierade som en utmärkt arbetsplats av GPTW och under året lyckades vi även ta oss in på listan över de 25 bästa arbetsplatserna i Sverige! I HME-undersökningen har vi under flera år hållit en hög nivå i resultatet. Framgångsfaktorn i båda undersökningarna beror på att vi är transparenta, öppna och diskuterar utfallet för att hitta styrkor och svagheter för att kunna förstärka och förbättra.

Här behandlas alla lika

Grunden till jämställdhetsarbetet ligger i jämställdhetsplanen. Flexibla arbetstider och goda villkor för föräldraledighet medför bra förutsättningar för en balans mellan arbetsliv och fritid. I medarbetarundersökningen har vi höga resultat på frågor som berör likabehandling och mångfald. Ju större mångfald vi har desto bättre service kan vi erbjuda. Under året har vi anställt 17 personer i både återanställningar och nyskapade tjänster.

100%

AV MEDARBETARNA HÅLLER MED OM ATT VI
ÄR BRA PÅ ATT FIRA SPECIELLA TILLFÄLLEN



Kompetensutveckling

I samband med utvecklingssamtalen varje år samt på regelbundna avstämningar pratar vi om utbildningsbehov och utvecklingsmöjligheter. Alla medarbetare har möjlighet att genomföra utbildningar och kurser varje år för att främja sin egen kompetensutveckling. För att ha ett gemensamt synsätt i chefsgruppen samt utveckla chefernas ledarskap hålls chefsforum löpande under verksamhetsåret.

Miljömässigt hållbara val

Vår organisation har en tydlig miljöinriktning och alla medarbetare är väl medvetna om hur och vilka hållbara val som kan göras både i arbetet och privat. Vi har bland annat en elcykel som alla kan nyttja, vi sorterar matavfall och källsorterar förpackningar och elavfall på kontoret samt väljer alltid ekologiska och/eller miljömärkta produkter när det är möjligt.

97%

TYCKER ATT DE HAR EN FYSISKT SÄKER ARBETSPLATS

Mötesstruktur

Vi är väldigt stolta över vår mötesstruktur. Ambitionen är att alla på företaget ska få information samtidigt. Det som särskiljer oss från andra företag är att cheferna har regelbundna avstämningar med varje medarbetare med ett intervall på 2-3 veckor. På så sätt skapas en större förståelse för var och ens arbete samt ger en god och öppen relation mellan chef och medarbetare.

Hälsa och friskvård

2018 har varit Hälsans år med syftet att ytterligare främja goda levnadsvanor och inspirera till en mer hälsosam livsstil. Året har bjudit på en friskvårdsdag, föreläsningar inom sömn och kost samt frivilliga hälsoundersökningar. Alla medarbetare har även rätt till företagshälsövård, en halvtimmes friskvårdstid per månad, friskvårdsbidrag samt massage på arbetsplatsen. Vi har en friskvårdsgrupp och en kamratklubb som främjar gemenskap och håller i aktiviteter.

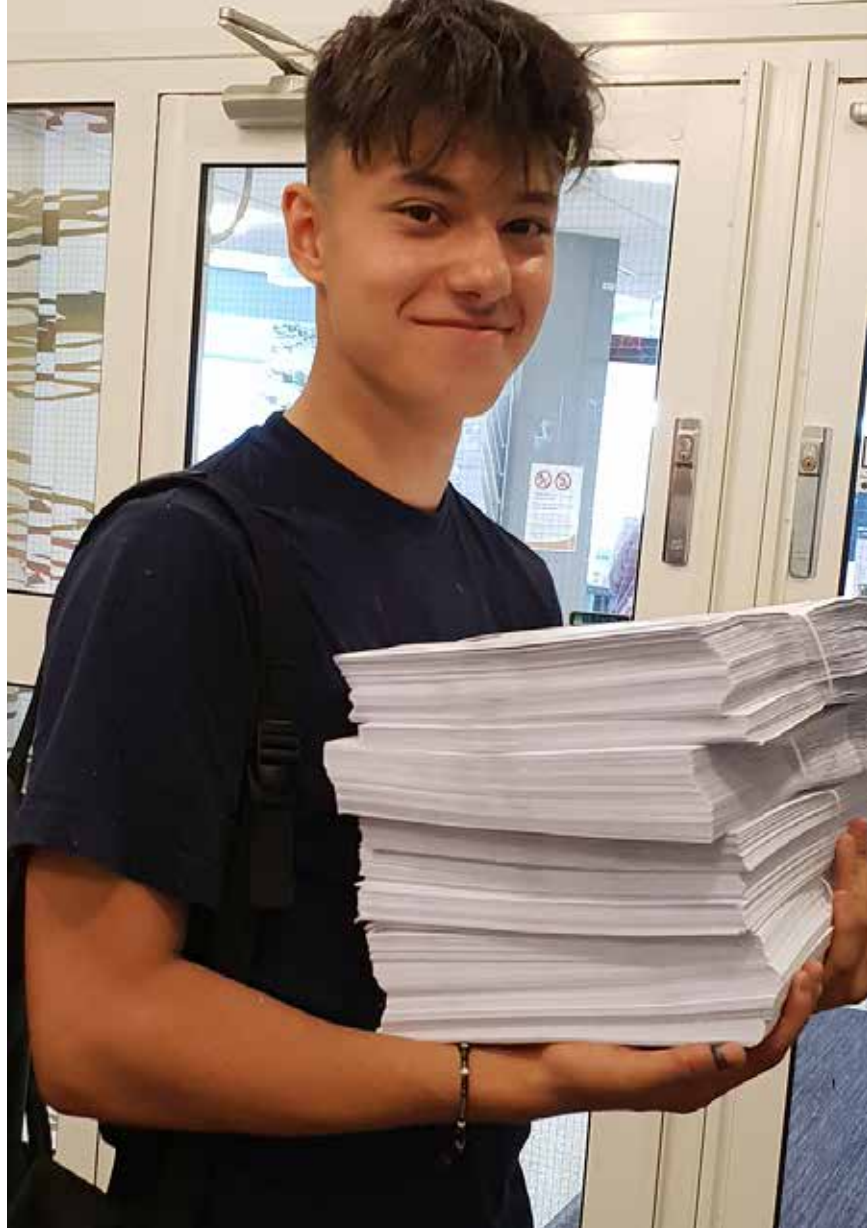


97%

AV MEDARBETARNA HAR SVARAT JA PÅ PÅSTÅENDET
"ALLT SAMMANTAGET, SKULLE JAG SÄGA ATT DET HÄR
ÄR EN MYCKET BRA ARBETSPLATS"

Lovjobb och praktik

Varje sommar anställer vi ungdomar som hjälper oss med arbetet i ute våra områden och på kontoret med allt från målning och trädgårdsarbete till kontorsarbete. Vi vill bidra till att ungdomar i kommunen har något meningsfullt att göra under ledigheten samtidigt som de hjälper oss att bibehålla en trevlig miljö för våra kunder. Under 2018 anställdes 50 ungdomar och tre arbetsledare som arbetade hos oss under olika perioder. Målet efter avslutad anställning är att minst 80 % ska rekommendera Väsbyhem som arbetsgivare. Sommararbetet ger ungdomarna en chans att få in en fot i arbetslivet och en chans för Väsbyhem att hitta unga talanger som i framtiden kan bli medarbetare hos oss. Vi har ett flertal anställda medarbetare som började sin karriär som sommarjobbare. Utöver sommarjobb tar vi in ungdomar under övriga lov när det finns behov samt bistår med praktikplatser till skolorna i kommunen. Vi håller även på att utveckla ett praktikprogram som kommer att starta upp under 2019.





Riskhantering

I samband med den utvärdering av processer som genomförs minst en gång per år går eventuella risker igenom. Vi arbetar även med förebyggande arbete på avdelningsnivå. Här presenteras några av de risker som har identifierats.

Ekonomisk hållbarhet	Risk	Åtgärd/förebyggande arbete
Mutor, bestickning, korruption	Medarbetare på Väsbyhem mottager muta, bestickning eller missbrukar företagets makt för egen vinning	Väsbyhem har nolltolerans. Vi bedömer dock att risken är relativt begränsad och kan uppkomma framförallt i samband med inköp och i samarbeten med leverantörer samt gentemot kunder. Vi har en tydlig policy och riktlinjer för att motverka riskerna. För att säkerställa att dessa efterlevs genomförs löpande intern kontroll av ansvariga chefer
Vakanser	Ökad konkurrens på bostadsmarknaden. Risk för vakanser i både lägenheter och lokaler om inte bostadsområdena förblir attraktiva	Vi bedömer att risken för ökade vakanser är relativt låg när det gäller det vanliga bostadsbeståndet. I dagsläget befinner sig 32 026 personer registrerade i Väsbyhem bostadskö. Vid uthyrning av studentbostäder har vi dock märkt en minskad efterfrågan vilket kan medföra risker i kommande nyproduktionsprojekt där studentbostäder är planerade. För att undvika vakanser måste vi säkerställa att vi bygger attraktiva bostäder med rätt storlek, läge och funktion som passar våra kunders förutsättningar. Det säkerställs genom kontinuerliga avstämningar med uthyrningen samt genom samarbete med olika delar av verksamheten i projektprocessen. För att undvika vakanser i både bostäder och lokaler arbetar vi med att skapa trivsel i våra bostadsområden
Högre räntor	Ökade räntekostnader	Ränteläget har under en längre tid legat på en historiskt låg nivå och risken att räntan stiger de kommande åren är hög. För att vara medvetna om hur ränteökningar påverkar bolaget har en känslighetsanalys utförts och studerats vilket skapat en tydlig bild hos ledning samt styrelse kring vilka åtgärder som bör vidtas vid en markant ränteökning
Kvalitet och miljömässig hållbarhet		
Kvalitet	Levererar inte i tid, avvikelser i underhållsplanen	Vårt processinriktade arbetssätt säkerställer att vi levererar och arbetar på ett optimalt sätt. Vi har lagt ner ett grundligt arbete på att beskriva våra processer och för att säkerställa att dessa är optimala genomförs utvärdering minst en gång per år. Riskbaserat tänkande genomförs ständigt i det dagliga arbetet samt i beslutsprocessen.
Energiförbrukning	Negativ miljöpåverkan genom hög energiförbrukning	För att minimera vår energiförbrukning arbetar vi bland annat med att installera LED-belysning, rörelsestyrd belysning och solceller. Vi har koldioxidfri el och från och med nästa år även klimatneutral fjärrvärme. Målet är att minska energiförbrukningen årligen med 1 % och sedan 2011 har en total minskning med 13,97 % uppnåtts
Byggnation	Negativ miljöpåverkan genom nyproduktion och förnyelse	Byggnation är den process där vi kan styra vår miljöpåverkan i en betydande omfattning i nyproduktion och förnyelse. Vi följer miljökrav i både upphandling och inköp samt utreder varifrån tex byggmaterialet kommer, hur det tillverkas och transporteras. Vi ser till att vi beställer rätt mängd för att minska svinn och avfall samt bygger hus där rivningsavfallet är mindre komplicerat att hantera.

Sveriges nöjdaste kunder	Risk	Åtgärd/förebyggande arbete
Otrygghet	Ökad känsla av otrygghet, attraktiviteten minskar och fastigheterna tappar värde	För att våra kunder ska känna sig trygga arbetar vi systematiskt med trivsel. Åtgärder genomförda under året är tex kameror i trapphus, ronderingar i samband med trivselvandringar, checklistor, trivselvärdar, samarbete med lokalpolis och Hyresgästföreningen samt analys av kundenkäten för att identifiera otrygga platser. Under året har vi tillskapat en enhet som riktar sig mot dessa frågor och under kommande år kommer vi att fortsätta med extra satsningar på trivsel och trygghet.
Digitalisering	Brister i kommunikation gentemot kund i samband med ett mer digitaliserat samhälle	Att allt går snabbt och smidigt uppskattar de flesta men när vi börjar använda nya system och nya sätt att kommunicera finns det en risk att en del kunder inte hänger med i utvecklingen och missar viktig information. För att motverka detta ser vi till att vara lyhörda. Under året har vi bland annat börjat med digitala utskick av hyresaviser vilket har varit positivt både ur miljö- och resurssynpunkt, under kommande år arbetar vi ännu mer systematiskt med digitalisering för att främja kundnyttan och samtidigt effektivisera verksamheten.
Bemötande	Försämrat varumärke	Ett av våra högsta resultat i kundenkäten har vi gällande bemötande. 97 % av våra kunder tycker att felanmälan fungerar bra och 93 % tycker att bemötandet under den senaste kontakten har varit bra. Bemötande och service är dock en flytande fråga som måste arbetas med kontinuerligt för att bibehålla goda resultat. Genom att såväl utbilda vår egen personal som våra entreprenörer säkerställer vi att alla kundmöten hanteras ansvarstagande, lyhört och med en positiv inställning.

En av Sveriges bästa arbetsplatser

Kompetensförsörjning	Konkurrens på arbetsmarknaden	För att locka till oss nya medarbetare är det viktigt att erbjuda ett utvecklande och positivt arbetsklimat samt en drivande medarbetarutveckling. Vi arbetar med tydliga individ- och företagsövergripande mål samt tydliga värderingar och en tydlig vision. Kamratskap och gemenskap är två starka ord hos Väsbyhem vilket vi under flera år har fokuserat på för att bibehålla en attraktiv arbetsplats, sticka ut och locka till oss nya talanger.
Diskriminering	Försämrad arbetsmiljö, minskad produktivitet, svårighet att rekrytera och behålla personal	Väsbyhem har nolltolerans mot diskriminering och strävar efter en kultur som präglas av jämställdhet och mångfald. Arbetet mot diskriminering regleras i jämställdhetspolicyn och jämställdhetsplanen och förebyggande arbete utförs i bland annat chefsforum och genom olika case.
Respekt för mänskliga rättigheter	Negativ miljöpåverkan genom nyproduktion och förnyelse	Väsbyhems analys visar att risker för brott mot de mänskliga rättigheterna är kopplade till riskerna för diskriminering.



VÄSBYHEM 70 ÅR

Under året fyllde Väsbyhem 70 år. Det firade vi med en Väsbyhemdag tillsammans med våra kunder. Dagen bjöd på uppträdanden av olika artister, korv, popcorn och 70 meter tårta tillsammans med roliga och spännande aktiviteter som agility, klättring, klapphage och hoppborg. Dagen var mycket uppskattad av både kunder och medarbetare.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning för AB Väsbyhem org.nr. 556476-7233 för räkenskapsåret 2018.

AB Väsbyhem är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs i sin helhet av Upplands Väsby kommun. Väsbyhem äger och förvaltar cirka 4 500 lägenheter och cirka 31 300 kvm lokaler i Upplands Väsby.

Väsbyhem har flera olika boendeformer för att tillmötesgå de önskemål och behov som finns vid olika tidpunkter i livet. I beståndet finns särskilda allergibostäder, ungdomsbostäder, seniorbostäder/55+, trygghetsbostäder/65+, studentbostäder och rökfria bostäder.

Under året har Väsbyhem arbetat med ett flertal detaljplaner samt projekterat för 386 st nya lägenheter, däribland bostäder till studenter och ungdomar. Bolaget har tillsammans med styrelsen arbetat med en långsiktig plan för framtida byggrätter och markförvärv som sträcker sig till 2040 i syfte att säkerställa en projektportfölj som möjliggör fortsatt nyproduktion under lång tid framöver.

Väsbyhem har de senaste åren genomfört omfattande förnyelse och nyproduktion i kommunen. Under året fortsatte Väsbyhem att upprätthålla en hög nyproduktionstakt för att i möjligaste mån tillmötesgå behovet av bostäder i kommunen. Bland annat sker nyproduktion av cirka 380 lägenheter i flerfamiljshus och radhus i Eds Allé, första inflyttande hyresgästerna tillträdde i december 2018. I Upplands Väsby stadsutvecklingsprojekt Fyrklövern planerar Väsbyhem att uppföra cirka 85 lägenheter med byggstart 2019. I Åhusen vid Järnvägsparken planeras det för ca 170 lägenheter i blandad upplåtelseform, ex student- och ungdomsbostäder, med byggstart 2019. De kommande fem åren prognostiseras en total produktionsvolym om cirka 1 000 lägenheter.

Väsbyhem har en egen bostadskö som per sista december innehöll 32 023 personer (2017: 34 068 2016: 25 566, 2015: 28 040). Cirka 30 % av dessa bor i kommunen (2017: 29% 2016: 36%, 2015: 38%). Inga uthyrningsbara bostadslägenheter var vakanta vid årsskiftet och efterfrågan på bostäder beräknas vara fortsatt stark under 2019.

På lokalhyresmarknaden är efterfrågan god. Marknadsnivåer för kontor och butiker visar en svagt uppåtgående trend. Väsbyhems ekonomiska vakansgrad var 3,1 %.

Förhandlingarna med Hyresgästföreningen pågick under hösten 2017 och blev klara i februari 2018. Parterna träffade en tvåårig överenskommelse som innebar att bostadshyrorna för 2018 höjdes med i snitt 1 % och för 2019 höjdes hyrorna med i snitt 1,41 %. Parkeringsplatser höjdes med 20 kr per månad och varmgarage höjdes med 10 kr per månad från och med 1 mars 2018.

ÖVERSIKT ÖVER RESULTAT OCH STÄLLNING

Moderbolaget AB Väsbyhem har fyra helägda dotterbolag, Väsbyhem Fastighets AB, Väsbyhems Parkerings AB, Väsbyhem Övra Runby AB och Rapsängen Gul Holding i Upplands Väsby AB. Väsbyhem Övra Runby AB äger dotterbolaget Nadislos AB och Rapsängen Gul Holding i Upplands Väsby AB äger Rapsängen Gul i Upplands Väsby AB. Årets resultat för koncernen uppgick till 87 278 (90 424) tkr. Moderbolagets resultat uppgick till 87 324 (88 363) tkr. I detta belopp ingår ett koncernbidrag med 501 (75) tkr från dotterbolaget Väsbyhems Fastighets AB.

Från och med 2014 upprättas års- och koncernredovisning med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fastigheternas bokförda värde uppgick till 2 899 809 (2 922 707) tkr. Vid en intern värdering av fastighetsbeståndet genom analysverket Datscha per 31 december 2018, bedöms fastigheternas marknadsvärde till ca 6,5 mdr (5,6 mdr). Det ger ett övervärde om ca 3,6 mdr (ej skattejusterat) jämfört med de bokförda värdena. Förändringen jämfört med tidigare år beror på att avkastningskraven i Upplands Väsby har sänkts av Värderingsinstitut. Lån till kreditinstitut har under året ökat med 90 miljoner, detta är en följd av den nyproduktion som pågår i Eds Allé, totalt 380 lägenheter. Snittråntan i låneportföljen uppgick till 1,11 % under året.

Avkastningen mätt på fastigheternas marknadsvärde per 2018-12-31 visar en direktavkastning på 2,6%. Om avkastningen mäts mot Ingående Marknadsvärde år 2017, budgeterat värde, är direktavkastningen 3%. Justerad soliditet med redovisade marknadsvärden skulle uppgå till 72% på koncernnivå. Det visar att bolaget har en god avkastningsnivå och fortsatt har en finansiellt mycket stark ställning.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (I KR) I MODERBOLAGET

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	919 890 446
Överföring Bostadsociala ändamål	- 6 000 000
Årets vinst	87 323 819
	<u>1 001 214 265</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

• att till aktieägarna utdelas	858 400
• att i ny räkning balanseras	<u>1 000 355 865</u>

YTTERLIGARE VÄRDEÖVERFÖRINGAR

Bolaget har genomfört överföringar för bostadssociala ändamål enligt lagen om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag till ägaren med 6 000 tkr. Värdeöverföringen föreslår styrelsen att AB Väsbyhem fortsätter genomföra kommande år, förutsatt att bolagets ekonomiska balans upprätthåller en pålitlig nivå.

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA UTDELNINGEN

Den föreslagna utdelningen och de överföringar som bolaget genomfört resulterar i att bolagets soliditet 2018 mäter 33,46 %. Soliditeten är, mot bakgrund av bolagets verksamhet betryggande, särskilt om hänsyn tas till den justerade soliditeten. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen och överföringarna inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt och inte heller från att genomföra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).



WASBYHED

FEMÅRSÖVERSIKT MODERBOLAGET

	2018	2017	2016	2015	2014
Allmänt (tkr)					
Rörelsens intäkter	426 516	429 417	410 712	375 140	390 447
Balansomslutning	3 459 024	3 164 666	3 075 700	3 027 564	2 616 766
Fastigheternas bokförda värden inkl. mark/markanläggning	2 899 809	2 922 706	2 936 038	2 702 830	2 311 695
Taxeringsvärden	3 561 559	3 610 004	3 533 849	2 968 918	2 970 996
Genomsnittligt ägd och förvaltd bostads-och lokalyta	333 517	328 562	328 530	313 695	312 542
Medeltal årsanställda	76	71	63	62	61
Från resultaträkningar (tkr)					
Hyror bostäder brutto	373 906	368 655	360 096	331 048	324 460
Hysesbortfall bostäder	-3 564	-1 945	-3 912	-5 455	2 677
Underhåll	53 341	50 259	68 089	58 082	65 331
Driftkostnader	194 920	188 962	186 105	166 270	161 531
Driftnetto*	167 900	190 398	165 041	154 809	168 289
Finansnetto	-23 699	-25 324	-29 680	-39 801	-46 926
Resultat efter finansiella poster	91 328	91 951	50 494	41 408	35 051
Nyckeltal - kr/kvm					
Fastigheternas bokförda värden inkl. mark	8 695	8 895	8 937	8 616	7 396
Hyror bostäder brutto	1 256	1 240	1 212	1 170	1 151
Hysesbortfall bostäder	12	7	13	19	10
Underhåll	160	153	207	185	209
Driftkostnader	584	575	566	530	517
Driftnetto*	503	579	502	494	538
Finansnetto	-71	-77	-90	-127	-150
Resultat efter finansiella poster	274	280	154	132	112
Nyckeltal - %					
Direktavkastning bokfört värde fastigheter	5,77	6,50	5,85	6,17	7,28
Direktavkastning marknadsvärde fastigheter	2,58	3,39	2,90	2,95	3,51
Genomsnittlig skuldränta netto	1,11	1,24	1,54	1,96	3,03
Soliditet	33,46	34,03	32,34	31,42	34,63
Soliditet koncern**	48,55	50,45	49,25	48,09	51,91

* År 2014 reducerat med resultat fastighetsförsäljning

** Se förvaltningsberättelse för justerad soliditet

DEFINITIONER

Medeltal årsanställda – Medelantal anställda personer (inklusive tidsbegränsat anställda).

Hysesbortfall bostäder – Hysesbortfall på grund av vakanser och rabatter.

Driftnetto – Rörelseresultat exklusive centraladministration, före avskrivningar och fastighetsförsäljningar.

Finansnetto - Ränteintäkter minus räntekostnader.

Direktavkastning bokfört värde fastigheter – Driftnetto genom bokfört värde på fastigheterna.

Direktavkastning marknadsvärde fastigheter - Driftnetto genom bedömt marknadsvärde per 31 december.

Genomsnittlig skuldränta, netto – Räntekostnader i relation till genomsnittlig lånevolym.

Soliditet – Eget kapital inkl. 78 % av obeskattade reserver i relation till balansomslutning.

RESULTATRÄKNING (TKR)

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2018	2017	2018	2017
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	2	417 111	412 289	416 898	412 145
Resultat vid försäljning av koncernföretag		-	2 210	-	-
Övriga förvaltningsintäkter	3	9 608	17 282	9 618	17 272
Summa rörelsens intäkter		426 719	431 781	426 516	429 417
Rörelsens kostnader					
Underhåll	4	-53 341	-50 259	-53 341	-50 259
Taxebundna kostnader	5	-29 592	-28 676	-29 592	-28 676
Uppvärmning		-31 405	-30 277	-31 405	-30 277
Fastighetsskatt		-7 762	-7 387	-7 762	-7 387
Övriga externa kostnader	6	-82 433	-83 466	-82 257	-83 300
Förlust vid avyttring av fastigheter/inventarier	6	-	-	-	-
Personalkostnader	7	-53 909	-46 709	-53 909	-46 709
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	11,13,14	-74 981	-72 252	-74 981	-72 252
Återföring/nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	11,13	21 758	6 718	21 758	6 718
Utrangering av materiella anläggningstillgångar	6	-	-	-	-
Summa rörelsens kostnader		-311 665	-312 308	-311 489	-312 142
Rörelseresultat		115 054	119 473	115 027	117 275
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	548	347	548	347
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-23 819	-25 616	-24 247	-25 671
Summa finansiella poster		-23 271	-25 269	-23 699	-25 324
Resultat efter finansiella poster		91 783	94 204	91 328	91 951
Bokslutsdispositioner	9	-	-	501	75
Skatt på årets resultat	10	-4 505	-3 780	-4 505	-3 663
ÅRETS RESULTAT		87 278	90 424	87 324	88 363

BALANSRÄKNING (TKR)

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader	11	2 637 266	2 653 947	2 637 266	2 653 947
Mark	12	167 041	167 041	167 041	167 041
Markanläggning	13	95 502	101 719	95 502	101 719
Inventarier	14	20 715	13 569	20 715	13 569
Pågående nyanläggningar	15	520 899	156 564	520 899	156 564
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag		-	-	300	250
Långfristiga värdepappersinnehav	16	130	130	130	130
Långfristiga fordringar	16	255	24 963	255	24 963
Summa anläggningstillgångar		3 441 808	3 117 933	3 442 108	3 118 183
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		5 694	1 359	5 664	1 333
Skattefordran					
Fordran på koncernföretag	17	-	-	577	75
Övriga fordringar	17	129 177	163 439	4 577	39 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	3 996	2 743	3 895	2 641
Övriga kortfristiga placeringar		-	263	-	263
<i>Kassa och bank</i>					
Kassa och bank		10 934	11 263	2 203	2 498
Summa omsättningstillgångar		149 801	179 067	16 916	46 483
SUMMA TILLGÅNGAR		3 591 609	3 297 000	3 459 024	3 164 666

BALANSRÄKNING (TKR)

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	19				
Aktiekapital		130 000	130 000	130 000	130 000
Övrigt tillskjutet kapital		26 183	26 183	26 183	26 183
Annat eget kapital inkl. årets resultat		1 587 709	1 507 307	1 001 214	920 766
Summa eget kapital		1 743 892	1 663 490	1 157 397	1 076 949
Avsättningar mm					
Avsättningar för pensioner		230	230	230	230
Uppskjuten skatt	21	32 648	28 197	32 648	28 197
Summa avsättningar		32 878	28 427	32 878	28 427
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	20	1 560 000	1 470 000	1 560 000	1 470 000
Skulder till koncernföretag	20	-	-	454 150	454 150
Övriga långfristiga skulder	20	3 257	3 257	3 257	3 257
Summa långfristiga skulder		1 563 257	1 473 257	2 017 407	1 927 407
Kortfristiga skulder					
Koncernkonto hos Upplands Väsby Kommun		124 797	-	124 797	-
Leverantörsskulder		63 420	75 622	63 420	75 328
Skuld till koncernföretag		-	-	27	77
Skatteskuld		254	-	254	-
Övriga kortfristiga skulder		2 350	1 474	2 309	1 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	60 761	54 730	60 535	54 551
Summa kortfristiga skulder		251 582	131 826	251 342	131 883
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 591 609	3 297 000	3 459 024	3 164 666

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

KONCERNEN	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2018-01-01	130 000	26 183	1 507 307	1 663 490
Årets resultat			87 278	87 278
Värdeöverföring till ägaren för bostadssociala ändamål			-6 000	-6 000
Utdelning till ägarna			-876	-876
Eget kapital 2018-12-31	130 000	26 183	1 587 709	1 743 892

MODERFÖRETAGET	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
	Aktie- kapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	
Eget kapital 2018-01-01	130 000	26 183	920 766	1 076 949
Årets resultat			87 324	87 324
Värdeöverföring till ägaren för bostadssociala ändamål			-6 000	-6 000
Utdelning till ägarna			-876	-876
Eget kapital 2018-12-31	130 000	26 183	1 001 214	1 157 397

KASSAFLÖDESANALYS (TKR)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	91 783	94 204	91 328	91 951
Avskrivningar	74 981	72 252	74 981	72 252
Förändring pensionsskuld	-	-	-	-
Nedskrivningar fastigheter	-	262	-	262
Återföring av nedskrivningar	-21 758	-6 980	-21 758	-6 980
Skillnad mellan kostnadsförd ränta och betald ränta	-	-	-	-
Utrangering av inventarier	959	15	959	15
Utrangering av fastighet	-	-	-	-
Realisationsförlust sålda fastigheter	-	-	-	-
Realisationsvinst sålda fastigheter	-	-9 047	-	-6 837
Omklassificering av investering	-	-	-	-
Realisationsvinst sålda inventarier	-350	-61	-350	-61
Realisationsvinst sålda koncernbolag	-	-	-	-
	145 615	150 645	145 160	150 602
Betald skatt	-628	-959	-	-
	144 987	149 686	145 160	150 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	144 987	149 686	145 160	150 602
Ökning-/minskning+ kundfordringar	-4 335	1 309	-4 331	1 318
Ökning-/minskning+ av kortfristiga fordringar	33 272	-28 450	33 340	-30 783
Ökning+/minskning- av leverantörsskulder	-12 202	16 974	-11 908	17 060
Ökning+/minskning- av kortfristiga skulder	7 042	6 374	6 570	6 506
	23 777	-3 793	23 671	-5 899
Kassaflöde från den löpande verksamheten	168 764	145 893	168 831	144 703
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-402 819	-135 286	-402 819	-135 286
Investeringar i dotterbolag	-	-2 351	-	-
Försäljning av anläggningstillgångar	350	19 177	350	16 281
Försäljning av koncernbolag	-	-	-	-
Ökning-/minskning+ långfristiga finansiella placeringar	24 708	2 402	24 658	2 402
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-377 761	-116 058	-377 811	-116 603
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Ökning av skuld	90 000	225 000	90 000	225 000
Förändring av skuld koncernkonto Upplands Väsby Kommun	124 797	-245 449	124 797	-245 449
Erhållet koncernbidrag	-	-	501	75
Förändring koncernmellanhavanden	-	-	-	-
Värdeöverföring från eget kapital enl not 18	-6 000	-5 400	-6 000	-5 400
Utbetald utdelning	-876	-777	-876	-777
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	207 921	-26 626	208 422	-26 551
Årets kassaflöde	-1 076	3 209	-558	1 549
Likvida medel inkl. koncernkonto vid årets början	135 281	132 072	2 761	1 212
Likvida medel inkl. koncernkonto vid årets slut	134 205	135 281	2 203	2 761

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

Not 1

VÄRDERINGS- OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas års- och koncernredovisningarna med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFENAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

INTÄKTER

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Bostadslägenheter har en uppsägningstid på tre månader.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader, markanläggningar och inventarier har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för planenlig avskrivning. I samband med övergången till K3 sker avskrivningar på byggnader och markanläggningar per komponent över tillgångens nyttjandeperiod ner till beräknat restvärde.

FÖLJANDE AVSKRIVNINGSTIDER TILLÄMPAS:

Komponenter Byggnad	Livslängd
Stomme	100 år
Fasad - Tegel, plåt, betong, sten	75 år
Fasad - Trä, puts	50 år
Yttertak	50 år
Ventilation	25 år
El, Va, Vs	40 år
Fönster, portar	50 år
Badrum	30 år
Restpost	50 år
Markanläggning	Livslängd
Markanläggning	20 år
Maskiner och Inventarier	Livslängd
Maskiner och Inventarier	5 år
Systembyte IT	12 år

Nyttjandetiden/livslängden på ovan angivna komponenter är grundregeln, avvikelser förekommer efter bedömning av fastighetens konstruktion och material. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

NEDSKRIVNINGAR

I samband med bokslutet görs en intern värdering per fastighet. Värderingsmodellen bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå och uthyrningsgrad. För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuella bedömda verkliga värdet görs en nedskrivning med erforderligt belopp. Tidigare nedskrivningar prövas vid varje bokslut om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

LEASINGAVTAL

De finansiella leasingavtalen utgör en mindre del av den totala leasingkostnaden och anses därför som oväsentliga. Samtliga leasingavtal oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella hyresavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Operationell leasing AB Väsbyhem som leasingtagare

Hyres-/leasingavgifter (avtalstid längre än 3 år)	2018-12-31	2017-12-31
Hyreskostnad inom ett år	1071	875
Hyreskostnad senare än ett år men inom fem år	840	687

FINANSIELLA INSTRUMENT

Avtal om ränteswappar ingås i syfte att uppnå önskad räntebindningstid samt att minimera ränterisker. Intäkter och kostnader för ränteswappar nettoredovisas under ränkekostnader. Marknadsvärdeförändringar under swapavtalens löptid redovisas inte i resultatet.

Redovisning av finansiella instrument sker enligt kapitel 11 i K3 vilket innebär tillämpning av säkringsredovisning. Ändamålsenlig dokumentation, ekonomisk relation mellan säkringsinstrument och säkrad post samt effektiv säkring är krav som skall uppfyllas för säkringsredovisning.

Säkringsredovisning	
Nominell nettovolym säkringsinstrument	775
Lånevolym med rörlig ränta	1 000
Ej säkrad volym	225
Inga av de ingående instrumenten har en rörlig ränta överstigande 3 månader.	

I not 20 redovisas räntebindning inklusive finansiella instrument och genomsnittlig räntebindningstid är 4,36 år. På balansdagen fanns ränteswappar på nominellt 775 000 tkr. Forwardswappar om 275 mkr startar under 2019 (100 mkr) samt 2020 (175 mkr) och ersätter befintliga ränteswappar som förfaller. Det innebär att den volym som ej är säkrad är 225 mkr.

Marknadsvärdet har beräknats som de kostnader/intäkter som har uppstått om kontrakten stängts på balansdagen. Marknadsvärden harerhållits från respektive bank där derivatkontrakt finns. Swapportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till till -36 193 tkr (-29 926 tkr) exkl. ränta och -39 000 tkr (-33 479 tkr) inkl. upplupen ränta.

FORDRINGAR OCH SKULDER

Fordringar och skulder har efter individuell bedömning upptagits till de belopp, varmed de beräknas inflyta respektive betalas.

INKOMSTSKATTER

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt och förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen.

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Den temporära skillnaden är hänförlig till anläggningstillgångar samt balansläneposter. Uppskjuten skattefordran redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga resultat kommer att kunna kvittas mot de temporära skillnaderna.

KONCERNREDOVISNING

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet. I moderbolagets bokslut redovisas andelar i dotterföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Som utdelning från dotterföretag redovisas endast erhållna utdelningar av vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Inga inköp eller försäljningar har skett med kvarvarande koncernföretag.

ANTAGANDEN OCH BERÄKNINGAR

Vid värderingen av fastigheterna har den så kallade kassaflödesmetoden använts. Metoden nuvärdesberäknar framtida in- och utbetalningar på en 10 års period och är en vanligt förekommande metod för värdering i fastighetsbolag. Värderingen utgår från verkliga hyresintäkter och för driftkostnaderna används schabloniserade värden, undantaget är de fastigheter som är nyproducerade under de senaste 10 åren. För dessa fastigheter har schablonkostnaden sänkts. Analysverktyget Datscha har använts som stöd i värderingen.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Spärrade medel klassificeras inte som likvida medel. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Koncernen och moderbolaget har även medel på koncernkonto hos Upplands Väsby Kommun. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen och som likvida medel i kassaflödesanalysen. Om saldot på koncernkontot är negativt klassificeras det som skuld i både balansräkningen och kassaflödesanalysen.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning

I koncernen förekommer avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

Erstättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en antälld accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot en sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna en sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Not 2 Hyresintäkter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Bostäder	372 682	367 455	373 906	368 655
Lokaler	32 629	31 663	32 617	31 653
Övriga objekt	17 576	17 836	16 001	16 252
Hyresintäkter, brutto	422 887	416 954	422 524	416 560
Hyresbortfall/rabatter bostäder	-3 564	-1 945	-3 564	-1 945
Hyresbortfall/rabatter lokaler	-1 590	-1 929	-1 578	-1 919
Hyresbortfall övriga objekt	-622	-791	-484	-551
Summa hyresbortfall/rabatter	-5 776	-4 665	-5 626	-4 415
Summa hyresintäkter	417 111	412 289	416 898	412 145

Lokalkontraktens förfallostruktur beräknat som årshyra av kontrakt som förfaller i relation till total årshyra.

	2018	2017
Hyreskontrakt inom ett år	25,1%	16,3%
Hyreskontrakt senare än ett år men inom fem år	59,3%	65,2%
Hyreskontrakt senare än fem år	0,4%	2,1%
Vakanta lokaler	3,1%	3,6%
Egna lokaler	12,1%	12,8%
Totalt	100%	100%

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter	2018	2017	2018	2017
Ersättning från hyresgäster	1 662	1 161	1 672	1 160
Övrig extern försäljning	6 801	8 770	6 801	8 770
Övriga rörelseintäkter	795	453	795	444
Summa övriga förvaltningsintäkter	9 258	10 384	9 268	10 374
Vinst vid avyttring av inventarier	350	61	350	61
Vinst vid avyttring av fastigheter och mark	-	6837	-	6837
Summa övriga förvaltningsintäkter	9 608	17 282	9 618	17 272

Not 4 Underhåll				
Förnyelse/planerat underhåll	41 477	37 283	41 477	37 283
Löpande underhåll	11 864	12 976	11 864	12 976
Summa underhåll	53 341	50 259	53 341	50 259

Not 5 Taxebundna kostnader				
El	9 382	8 921	9 382	8 921
Vatten	12 240	12 374	12 240	12 374
Sophantering	7 970	7 381	7 970	7 381
Summa taxebundna kostnader	29 592	28 676	29 592	28 676

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

Not 6 Övriga externa kostnader	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Reparationer	20 154	24 861	20 154	24 861
Skötsel	37 421	33 600	37 421	33 600
Administration	15 909	14 628	15 703	14 488
Risikkostnader	4 384	3 330	4 384	3 330
Kundförluster	1 071	2 798	1 071	2 798
HGF-medel	2 396	2 177	2 396	2 177
Kabel-TV	840	829	840	829
Övriga kostnader	258	1 243	288	1 217
Summa övriga externa kostnader	82 433	83 466	82 257	83 300

I övriga kostnader ingår:

HGF-medel

Förhandlingsersättning,				
Fritidsverksamhet, Boinflytande	1 302	1 106	1 302	1 106
Kostnader för lokaler mm	1 094	1 071	1 094	1 071
	2 396	2 177	2 396	2 177

Arvoden till Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB - PWC (ingår i administrationen)

Revisionsuppdrag	665	361	585	334
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga tjänster	226	-	226	-
Totalt ersättning till PWC	891	361	811	334

Not 7 Personalkostnader

Medeltal årsanställda kvinnor och män

Kvinnor	31	29	31	29
Män	45	42	45	42
Totalt medeltal årsanställda	76	71	76	71

Löner, ersättningar och sociala kostnader

Styrelse, vd	2 801	2 528	2 801	2 528
Övriga anställda	32 959	29 043	32 959	29 043
Sociala kostnader exklusive pension	11 079	9 173	11 079	9 173
Pensionskostnader styrelse och vd	430	474	430	474
Pensionskostnader övriga anställda	3 684	2 978	3 684	2 978
Summa löner, ersättningar och sociala kostnader	50 953	44 196	50 953	44 196

Styrelsen och andra ledande befattningshavare består av

Styrelseledamöter och suppleanter				
i moderbolag 14 st varav 4 kvinnor	28,6%	30,7%	28,6%	30,7%
Ledningsgrupp 4 st, varav 2 kvinnor	50%	50%	50%	50%
Vd, 1 st kvinna	100%	100%	100%	100%

Vd's anställningsavtal innebär rätt till ersättning under 18 månader efter uppsägningens utgång, med avdrag för ersättning som tjänats på annat håll för de sista 12 månaderna.

Not 8 Resultat från finansiella poster	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter	548	347	548	347
Summa ränteintäkter mm	548	347	548	347
Fastighetsräntor	-17 098	-19 311	-17 098	-19 311
Övriga räntekostnader	-6 721	-6 305	-7 149	-6 360
Summa räntekostnader mm	-23 819	-25 616	-24 247	-25 671
Summa resultat från finansiella poster	-23 271	-25 269	-23 699	-25 324

Not 9 Bokslutsdispositioner

Erhållet Koncernbidrag	-	-	501	75
Summa bokfört värde	-	-	501	75

Not 10 Skatt på årets resultat

Akutell skatt	54	117	54	-
Uppskjuten skatt	4 451	3 663	4 451	3 663
Summa bokfört värde	4 505	3 780	4 505	3 663

Not 11 Byggnader

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 490 176	3 461 719	3 489 874	3 461 417
Förvärv av fastighet	-	-	-	-
Omklassificering från pågående till nyanläggningar	24 331	27 480	24 331	27 480
Omklassificering från underhåll	735	977	735	977
Avyttring/utrangering av fastighet	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 515 242	3 490 176	3 514 940	3 489 874
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-779 748	-716 104	-779 446	-715 802
Avyttring/utrangering av fastighet	-	-	-	-
Årets avskrivning	-63 505	-63 644	-63 505	-63 644
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-843 253	-779 748	-842 951	-779 446
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-56 481	-63 461	-56 481	-63 461
Årets nedskrivningar	-	-	-	-
Årets återföringar av tidigare nedskrivningar	21 758	6 980	21 758	6 980
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-34 723	-56 481	-34 723	-56 481
Summa bokfört värde	2 637 266	2 653 947	2 637 266	2 653 947

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

Not 12 Mark	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	167 041	167 383	167 041	167 383
Avyttring av mark	-	-342	-	-342
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 041	167 041	167 041	167 041
Summa bokfört värde	167 041	167 041	167 041	167 041
Not 13 Markanläggning				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	129 222	108 080	129 222	108 080
Omklassificering från pågående nyanläggningar	-	21 142	-	21 142
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 222	129 222	129 222	129 222
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-27 241	-21 579	-27 241	-21 579
Avyttring/utrangering	-	-	-	-
Årets avskrivning	-6 217	-5 662	-6 217	-5 662
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-33 458	-27 241	-33 458	-27 241
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-262	-	-262	-
Årets nedskrivningar	-	-262	-	-262
Årets återföringar av tidigare nedskrivningar	-	-	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-262	-262	-262	-262
Summa bokfört värde	95 502	101 719	95 502	101 719
Not 14 Inventarier				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 534	17 808	30 534	17 808
Årets investering	12 405	12 907	12 405	12 907
Avyttring/utrangering	-959	-181	-959	-181
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 980	30 534	41 980	30 534
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 965	-14 185	-16 965	-14 185
Avyttring/utrangering	959	166	959	166
Årets avskrivning	-5 259	-2 946	-5 259	-2 946
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 265	-16 965	-21 265	-16 965
Summa bokfört värde enligt plan	20 715	13 569	20 715	13 569
Not 15 Pågående nyanläggningar				
Ingående pågående nyanläggningar	156 564	92 825	156 564	92 825
Årets nedlagda kostnader	380 885	117 980	380 885	117 980
Omklassificering till byggnad	-24 331	-31 694	-24 331	-31 694
Omklassificering till markanläggning	-	-21 142	-	-21 142
Omklassificering till kostnad/underhåll	-5 737	-1 405	-5 737	-1 405
Omklassificering till inventarier	-10 982	-	-10 982	-
Omklassificering från långfristig fordran	24 500	-	24 500	-
Utgående pågående nyanläggningar	520 899	156 564	520 899	156 564
Summa bokfört värde	520 899	156 564	520 899	156 564

Not 16 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET	2018	2017
Ingående balans	250	250
Förändring under året	50	-
Utgående balans	300	250

KONCERNEN	Org.nr	Säte	Kapitalandel
Väsbyhem Fastighets AB	556728-3519	Upplands Väsby	100%
Väsbyhem Parkerings AB	556781-9213	Upplands Väsby	100%
Väsbyhem Övra Runby AB	559012-5117	Upplands Väsby	100%
Nadislos AB	559009-6508	Upplands Väsby	100%
Rapsängen Gul Holding i Upplands Väsby AB	559174-5897	Upplands Väsby	100%
Rapsängen Gul i Upplands Väsby AB	559174-5913	Upplands Väsby	100%

MODERBOLAGET	Kapitalandel	Röstandel	Antal aktier	Redovisat värde 2018	Redovisat värde 2017
Väsbyhem Fastighets AB	100%	100%	1 000	100	100
Väsbyhem Parkerings AB	100%	100%	1 000	100	100
Väsbyhem Övra Runby AB	100%	100%	500	50	50
Rapsängen Gul Holding i Upplands Väsby AB	100%	100%	500	50	50
Summa				300	300

Långfristiga värdepappersinnehav

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	130	130	130	130
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130	130	130	130

Långfristiga fordringar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	24 963	27 365	24 963	27 365
Tillkommande fordringar	181	115	181	115
Avgående fordringar	-24 889	-2 517	-24 889	-2 517
Utgående redovisat värde	255	24 963	255	24 963

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

Not 17 Fordran på koncernföretag och övriga fordringar	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
<i>Fordran på koncernföretag</i>				
Mottaget koncernbidrag	-	-	577	75
Summa bokfört värde	-	-	577	75
<i>Övriga fordringar</i>				
Momsfordran	2 618	3 483	2 618	3 483
Skattekonto avräkning	2 376	196	1 678	184
Fordringar koncernmellanhavanden	123 271	126 439	-	2 685
Fordran UVK	-	31 650	-	31 650
Övriga fordringar	912	1 671	281	1 671
	129 177	163 439	4 577	39 673
Summa bokfört värde	129 177	163 439	4 577	39 673
Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda övriga kostnader	530	802	429	700
Upplupna övriga intäkter	3 466	1 941	3 466	1 941
Summa bokfört värde	3 996	2 743	3 895	2 641

Not 19 Eget kapital**Aktiekapital**

Per den 31 december 2018 omfattade det registrerade aktiekapitalet 130 000 stamaktier (130 000) med ett kvotvärde om 1 000 kr. Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie. Alla aktier har samma rätt till AB Väsbyhems kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av bolaget själv eller dess dotterbolag.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Not 20 Skulder till kreditinstitut	2018	2017	2018	2017
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder som förfaller till betalning mellan 1 och 5 år efter balansdagen:				
Skulder till kreditinstitut	1 560 000	1 470 000	1 560 000	1 470 000
Skulder till koncernföretag	-	-	454 150	454 150
Övrig långfristiga skulder	3 257	3 257	3 257	3 257
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen:				
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Summa bokfört värde	1 563 257	1 473 257	2 017 407	1 927 407
Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid inklusive finansiella instrument				
Räntebindning till	Lånebelopp	Lånebelopp	Lånebelopp	Lånebelopp
2018	-	435 000	-	435 000
2019	399 802	50 000	399 802	50 000
2020	-	-	-	-
2021	160 000	160 000	160 000	160 000
2022-2028	1 125 000	825 000	1 125 000	825 000
Totalt	1 684 802	1 470 000	1 684 802	1 470 000

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

Not 21 Uppskjuten skattefordran/-skuld	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Ingående skattefordran/-skuld	28 197	24 534	28 197	24 534
Förändring av skattefordran/-skuld	4 451	3 663	4 451	3 663
Uppskjuten skattefordran/-skuld som redovisas i BR	32 648	28 197	32 648	28 197

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika.

Temporära skillnader avseende följande poster har resulterat i uppskjutna skattefordringar och skulder

Temporär skillnad byggnad	-123 341	-93 891	-123 341	-93 891
Temporär skillnad mark	-44 646	-44 646	-44 646	-44 646
Temporär skillnad markanläggning	245	-	245	-
Temporär skillnad balanslånepost	9 258	10 369	9 258	10 369
Summa temporära skillnader	-158 484	-128 168	-158 484	-128 168

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018	2017	2018	2017
Upplupna räntor	5 085	4 330	5 085	4 401
Upplupna löner, semester ersättning/sociala avgifter	4 613	3 837	4 613	3 837
Upplupna övriga kostnader	16 116	15 542	15 996	15 406
Förutbetalda hyresintäkter	34 947	31 021	34 841	30 907
Summa bokfört värde	60 761	54 730	60 535	54 551

Not 23 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder	2018	2017	2018	2017
Avseende Skuld till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	397 500	397 500	397 500	397 500
Summa ställda säkerheter	397 500	397 500	397 500	397 500

Not 24 Eventualförpliktelser

	2018	2017	2018	2017
Ansvarsbelopp Fastigo	628	576	628	576

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Eds Allé, Paradisängen, Åhusen, Soltäppan/Näckrosen och Hasselnöten är Nybyggnadsprojekt som kommer att påverka 2019 och tiden framöver. Produktionen i Eds Allé är i full gång och planeras innehålla cirka 380 bostäder, första inflytt var i december 2018 och under 2019 kommer ytterligare 100-140 lägenheter vara inflyttade. Total produktionsvolym beräknas bli cirka 1 000 lägenheter de kommande fem åren.

Väsbyhem står inför en hög nyproduktionstakt. Det är stor efterfrågan på arbetskraft i Sverige och prisbildningen för att producera bostäder har ökat i högre takt än inflation och index. En ökad nyproduktion kommer att belasta bolaget och även kommunkoncernen finansiellt. De investeringar som bolaget genomför måste därför vara långsiktigt hållbara. Tillsammans med finansieringen kommer den stora utmaningen vara att utveckla dessa projekt så att alla inblandade parter, hyresgäst, hyresvärd och entreprenör, kan bli nöjda samtidigt som projekten är ekonomiskt hållbara.

Ekonomi ser god ut i den löpande driften och det finns inga skäl att inte förvänta sig stabila kassaflöden i den löpande verksamheten framöver.

Not 26 Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition (i kr) i moderbolaget

Till bolagsstämans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	919 890 446
Överföring Bostadssociala ändamål	-6 000 000
Årets resultat	87 323 819
	<u>1 001 214 265</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

- att till aktieägarna utdelas

- att i ny räkning balanseras

	858 400
	<u>1 000 355 865</u>

För 2018 beslutades om utdelning till ägarna om 858 400 kr.

Ytterligare värdeöverföringar

Bolaget har genomfört överföringar för bostadssociala ändamål enligt lagen om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag till ägaren om 6 000 tkr (5 400 tkr).

Upplands-Väsby 2019-02-19



Per-Erik Kanström



Roland Storm



Azadeh Gustafsson Rojhan



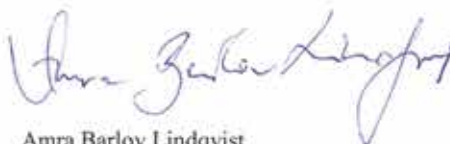
Johan Magnusson



Jessica Klemetsson Persson



Lennart Olsen


Amra Barlov Lindqvist
VD

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2019-02-27


Lars Wallén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Väsbyhem, org.nr 556476-7233

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Väsbyhem för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Väsbyhem för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm 2019-02-22



Lars Wallén
Auktoriserad revisor



Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Väsbyhem AB, org.nr 556476-7233

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2018 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Min granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att min granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mitt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Kista den 22 Februari 2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lars Wallén', is written over a horizontal line.

Lars Wallén
Auktoriserad revisor

**Lekmannarevisorerna
i Väsbyhem AB**

Till fullmäktige i Upplands Väsby kommun

Till årsstämman i Väsbyhem AB
org nr 556476-7233

Granskningsrapport för år 2018

Vi av fullmäktige i Upplands Väsby kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Väsbyhem AB:s verksamhet.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

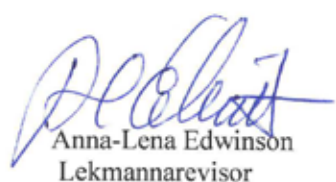
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente och god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Under året har vi träffat bolagets ledning och gått igenom väsentliga frågor i syfte att bedöma om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vidare har vi genomläst styrelseprotokoll och andra väsentliga ledningsdokument. Vi har också träffat den auktoriserade revisorn i bolaget för att stämma av våra respektive granskningsinsatser och resultatet av dessa.

Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Upplands Väsby den 4/3 2019


Kent Hjalmarsson
Lekmannarevisor


Anna-Lena Edwinson
Lekmannarevisor

FASTIGHETSTABELL 2018-12-31

Fastighetsbeteckning	Nybyggn. år	Förnyelse år	1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok +	Bostäder		Lokaler		Varmgarage		Övr. bilplats	Mark anskaff- ningsvärde	
								antal	m2	antal	m2	antal	m2			
Gamla Väsby Björkvallav.Centralv.Genv. Finspångsv.																
Vilunda	1:255	1951		13	27	9		49	2 518	6	189				195 472	
Vilunda	10:1	1958		12	15	30	3	60	3 645	8	654	13	192	36	814 150	
Vilunda	6:4	1955	2001	18	27	9		54	2 835	5	184	4	64	31	221 070	
Summa område 11				43	69	48	3	163	8 998	19	1 027	17	256	67	1 230 692	
Runby Allév. Runbyv. Oxundav. Hagv. Trädgårdsv.																
Övra Runby	1:74	1960	2006-07	10	12	20		42	2 613	4	147				3 336 776	
Övra Runby	1:74	2013		1	1	8	7	17	1 479					41		
Övra Runby	2:242	1964	2007-08	17	31	49	6	103	6 359	24	473	8	152	65	3 493 784	
Övra Runby	4:1	1964	2008-09		45	55	20	120	8 904	31	336	56	1 064	81	5 139 209	
Övra Runby	2:231	1964	2008	33	31	32		96	5 500	13	483			88	3 862 236	
Övra Runby	2:231	1985			10			10	590							
	11:1 &															
Övra Runby	2:243	1965	2009-10	6	74	117		197	14 048	52	979			112	7 714 351	
Nedra Runby	1:25	-												44	74 232	
Övra Runby	2:27	1960	2005-06	19	16	17	3	55	2 847	29	293	5	87	16	1 489 601	
Nedra Runby	1:23															
Summa område 12				86	220	298	36	640	42 340	153	2 711	69	1 303	447	25 110 189	
Apotekskogen I Hammarbyvägen, Hjortvägen																
Vilunda	28:8	2015			53	33	8	1	95	6 068				11	2 081 785	
Vilunda	28:11	1966-67	2015	38	66	28	26	5	163	9 623	23	4 015	17	238	45	4 550 784
Vilunda	28:28	1967	2011-12	10	33	51	21	6	121	8 943	55	788	16	276	124	7 233 779
Vilunda	28:16	1968	2012-13	16	8	36	46	1	107	7 864	4	156	16	313	62	2 344 469
Vilunda	28:15	1967	2010	4	6	48	18	6	82	6 617	28	606	14	268	46	3 211 249
Vilunda	28:32	-												26	15 544	
Summa område 13				68	166	196	119	19	568	39 115	110	5 565	63	1 095	314	19 437 610
Väsbykogen Hasselgatan																
	8:62(fd)															
Hammarby	8:4)	2015		25	44	3	25		97	6 504	1	2 790		32	304 176	
Hammarby	8:6	1974		42	85	103	30		260	17 513	8	229			765 786	
Hammarby	8:8	1976		31	64	134	31		260	18 241	12	148		42	880 907	
Hammarby	8:7	-									5	325		261	394 946	
Hammarby	8:5	1988												89	262 156	
Hammarby	8:2	1975									7	1 403			1 508 717	
Summa område 16				98	193	240	86		617	42 258	33	4 895		424	4 116 688	
Hagängen Hagängsvägen, Lövängsvägen																
Hammarby	2:2	1967		42	50	1	26		119	6 599	5	188			2 992 694	
Hammarby	1:3	1955		2	11	7	12	1	33	2 475	10	218			2 433 024	
Hammarby	1:5	1984			48	35	20		103	6 440				233	13 340 265	
Summa område 20				44	109	43	58	1	255	15 514	15	406		233	18 765 983	

Byggnad anskaff- ningsvärde	Markanl. anskaff- ningsvärde	Byggnad totalt anskaff- ningsvärde	Byggnad Ack.avskr.	Markanl. Ack.avskr.	Totalt bokfört restvärde	Taxeringsvärde (omräknat)			Grundmedel- hyra bostäder i kr/år	Grund- medelhyra bost kr/m2	Marknads- värde (tkr)
						Mark (tkr)	Byggnad (tkr)	Totalt Tkr			
6 018 813		6 214 285	2 231 707		3 982 578	7 288	18 903	26 191	2 942 107	1 168	45 561
4 494 781		5 308 931	1 487 731		3 821 200	10 746	27 999	38 745	4 221 961	1 158	70 804
7 414 793	1 544 725	9 180 588	2 539 878	900 071	5 740 639	7 400	22 563	29 963	3 531 842	1 246	59 389
17 928 387	1 544 725	20 703 804	6 259 316	900 071	13 544 417	25 434	69 465	94 899	10 695 910	1 189	175 754
20 937 421	2 930 837	27 205 034	5 176 887	301 256	21 726 891	7 162	22 267	29 429	3 232 104	1 237	99 098
33 874 684	5 962 000	39 836 684	3 695 192	1 689 234	34 452 258	3 638	17 600	21 238	2 278 229	1 540	
59 365 369	457 023	63 316 176	13 325 814	187 569	49 802 793	17 925	57 373	75 298	8 236 881	1 295	143 859
95 938 198	457 023	101 534 430	21 702 469	187 569	79 644 392	26 584	85 899	112 483	11 010 180	1 237	183 585
82 158 492	457 023	86 477 751	19 502 947	187 569	66 787 235	14 954	53 221	68 175	6 941 260	1 262	135 368
5 856 068		5 856 068	2 682 660		3 173 408	1 540	4 141	5 681	621 610	1 054	
122 208 416	761 705	130 684 472	26 090 323	312 615	104 281 534	38 885	135 384	174 269	18 164 256	1 293	330 753
		74 232			74 232						
23 519 192	827 835	25 836 628	3 752 430	103 799	21 980 399	7 995	22 826	30 821	3 521 071	1 237	54 455
15 400 743		15 400 743	15 400 743								
459 258 583	11 853 446	496 222 218	111 329 465	2 969 611	381 923 142	118 683	398 711	517 394	54 005 591	1 276	947 118
157 864 741	9 872 625	169 819 151	10 440 965	1 740 076	157 638 110	20 000	83 000	103 000	10 396 871	1 713	208 312
274 027 896	21 023 682	299 602 362	38 244 693	5 199 053	256 158 616	29 192	130 478	159 670	15 351 245	1 595	288 257
127 023 173	2 395 168	136 652 120	22 811 527	682 711	113 157 882	24 400	86 849	111 249	11 957 745	1 337	221 915
210 316 540	1 547 565	214 208 574	25 701 421	195 818	188 311 335	21 969	89 999	111 968	11 420 319	1 452	212 019
80 993 909	71 188	84 276 346	15 789 123	7 118	68 480 105	18 000	66 899	84 899	8 684 333	1 312	153 515
		15 544			15 544						
850 226 259	34 910 228	904 574 097	112 987 729	7 824 776	783 761 592	113 561	457 225	570 786	57 810 513	1 478	1 084 018
204 161 361	13 011 533	217 477 070	9 814 058	1 906 611	205 756 401	33 352	35 637	68 989	10 733 649	1 650	210 928
48 358 185	4 850 001	53 973 972	20 035 895	1 717 701	32 220 376	43 353	115 746	159 099	17 775 298	1 015	271 297
54 130 199	6 002 499	61 013 605	21 539 647	2 241 128	37 232 830	46 163	119 191	165 354	18 175 794	996	266 216
2 900 000		3 294 946	313 192		2 981 754						16 778
8 314 364	69 288	8 645 808	8 314 364	69 276	262 168						0
1 652 583		3 161 300	1 748 192		1 413 108						
319 516 692	23 933 321	347 566 701	61 765 348	5 934 716	279 866 637	122 868	270 574	393 442	46 684 741	1 105	765 219
19 606 381	421 847	23 020 922	8 978 234	22 909	14 019 779	18 332	46 699	65 031	6 998 427	1 061	98 626
6 399 133	1 897 687	10 729 844	2 868 490	103 056	7 758 298	6 259	16 484	22 743	2 503 409	1 011	34 509
37 731 266	2 058 371	53 129 902	17 175 672	475 693	35 478 537	26 419	32 787	59 206	6 416 201	996	94 264
63 736 780	4 377 905	86 880 668	29 022 396	601 658	57 256 614	51 010	95 970	146 980	15 918 037	1 026	227 399

FASTIGHETSTABELL 2018-12-31

Fastighetsbeteckning	Nybygg- år	Förnyelse år	1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok +	Bostäder antal	Lokaler m2	Varmgarage antal	Övr. bilplats	Mark anskaff- ningsvärde			
Prästgårdsmarken	Prästgårdsvägen, Prästgårdsallén														
Eds Prästgård	1:101	1983	1	56	28	28		113	8 016	5	107	113	1 914 421		
Eds Prästgård	1:99	1984	11	42	32	16	5	106	6 604	3	58	80	755 691		
Eds Prästgård	1:98	1984	13	42	40	16		111	6 667	4	56	101	1 503 841		
	1:97 &														
Eds Prästgård	1:102	1983	19	36	37	16	2	110	6 632	7	650	94	1 728 946		
Eds Prästgård	1:104	1983										22	63 001		
Eds Prästgård	1:100	2004		12	4	4		20	1 116			9	394 100		
Eds Prästgård	1:110	2004		14	6	2		22	1 168				245 000		
Summa område 21			44	202	147	82	7	482	30 203	19	871	419	6 605 000		
Zamoras Kulle	Edsvägen														
Nedra Runby	1:60	1993		18	18			36	1 890			34	322 692		
Summa område 22				18	18			36	1 890			34	322 692		
Vilunda II	Dragonvägen														
	6:22 &														
Vilunda	6:24	1971	2015	37	95	328	84	24	568	41 238	60	3 333	296	6 265 904	
Vilunda	6:57	1971		12	18	6		36	2 118	3	2 410				
Summa område 25				49	113	334	84	24	604	43 356	63	5 743	296	6 265 904	
Odensgården	Odenvägen, Rosendalsvägen, Lokevägen														
Odenslunda	1:598	1992		1	14	8	7	30	2 217	4	1 164	36	2 770 000		
Odenslunda	1:163	2014		12	13	2		27	1 419			13	3 100 000		
Summa område 27				13	27	10	7	57	3 636	4	1 164	49	5 870 000		
Smedby II	Sadelgatan, Ryttargatan														
Ekebo	8:9	1976			40	39	5	84	6 107			127	3 404 965		
Ekebo	8:10	1976		4	28	38	5	75	5 428				1 934 177		
Hammarby Smedby	1:125	1977		4	14	23	12	53	4 001				1 799 634		
Summa område 28				8	82	100	22	212	15 536			127	7 138 776		
Hammarby Smedby	1:130	1978		2	36	44	11	93	6 905	2	192	184	3 720 020		
Hammarby Smedby	1:128	1978		2	38	43	11	94	6 950	1	98		2 750 810		
Hammarby Smedby	1:127	1977		6	24	35	10	75	5 457			120	2 574 189		
Summa område 29				10	98	122	32	262	19 312	3	290	304	9 045 019		
Korpkulla	Centralvägen														
Vilunda	16:30	1990								28	7 340	15	315	18	15 748 700
Summa område 31										28	7 340	15	315	18	15 748 700
Sandagipen	Sandavägen														
Sanda	1:127	2004			40			40	1 760	1	15	25	900 000		
Summa område 37					40			40	1 760	1	15	25	900 000		
Smedby III	Travgatan														
Hammarby-Smedby	1:4	2004													
Summa område 38															

* = Värme ingår ej i dessa medelhyror

Byggnad anskaff- ningsvärde	Markanl. anskaff- ningsvärde	Byggnad totalt anskaff-	Byggnad Ack.avskr.	Markanl. Ack.avskr.	Totalt bokfört restvärde	Taxeringsvärde (omräknat)			Grundmedel- hyra bostäder i kr/år	Grund- medelhyra bost kr/m2	Marknads- värde (tkr)
						Mark (tkr)	Byggnad (tkr)	Totalt Tkr			
45 527 302		47 441 723	22 270 629		25 171 094	22 330	58 356	80 686	9 075 744	1 132	147 987
63 139 109	1 001 026	64 895 826	21 791 766	141 907	42 962 153	15 678	46 212	61 890	7 076 182	1 071	114 348
52 111 503	1 017 382	54 632 726	23 797 777	143 542	30 691 407	39 230	78 236	117 466	7 741 138	1 161	126 668
54 756 091	1 015 747	57 500 784	24 299 156	143 380	33 058 248	18 158	50 344	68 502	7 738 436	1 167	129 929
80 449		143 450	7 755		135 695						
14 235 874	3 400 000	18 029 974	4 260 840	2 501 562	11 267 572	3 069	12 000	15 069	1 607 818	1 441	29 521
15 525 933	3 900 000	19 670 933	4 355 913	2 886 000	12 429 020	3 212	12 600	15 812	1 702 500	1 458	29 501
245 376 261	10 334 155	262 315 416	100 783 836	5 816 391	155 715 189	101 677	257 748	359 425	34 941 818	1 157	577 954
21 894 069		22 216 761	9 191 523		13 025 238	5 000	15 200	20 200	2 250 666	1 191*	38 280
21 894 069		22 216 761	9 191 523		13 025 238	5 000	15 200	20 200	2 250 666	1 191	38 280
293 031 094	22 466 637	321 763 635	67 152 720	2 249 021	252 361 894	118 352	316 000	434 352	43 124 271	1 046	653 383
137 943 900		137 943 900	22 712 187		115 231 713	12 200	61 000	73 200	3 229 914	1 525	128 511
430 974 994	22 466 637	459 707 535	89 864 907	2 249 021	367 593 607	130 552	377 000	507 552	46 354 185	1 069	781 894
42 329 256		45 099 256	15 686 760		29 412 496	6 087	18 894	24 981	2 737 363	1 235	54 318
48 856 807	5 000 000	56 956 807	4 354 968	1 166 666	51 435 173	3 902	21 800	25 702	2 734 886	1 927	55 766
91 186 063	5 000 000	102 056 063	20 041 728	1 166 666	80 847 669	9 989	40 694	50 683	5 472 249	1 505	110 084
26 841 001	432 293	30 678 259	7 070 657	125 644	23 481 958	17 123	51 996	69 119	7 446 286	1 219	127 199
25 062 198		26 996 375	7 099 209		19 897 166	13 600	45 000	58 600	6 617 386	1 219	115 665
17 678 019		19 477 653	4 792 381		14 685 272	10 000	33 000	43 000	4 824 211	1 206	81 356
69 581 218	432 293	77 152 287	18 962 247	125 644	58 064 396	40 723	129 996	170 719	18 887 883	1 216	324 220
38 172 863	774 934	42 667 817	11 342 074	234 072	31 091 671	18 715	59 425	78 140	8 363 919	1 211	144 847
34 133 020		36 883 830	10 626 289		26 257 541	19 153	57 243	76 396	8 413 522	1 211	142 460
26 766 731	465 853	29 806 773	9 455 511	137 740	20 213 522	13 800	45 000	58 800	6 671 688	1 223	112 471
99 072 614	1 240 787	109 358 420	31 423 874	371 812	77 562 734	51 668	161 668	213 336	23 449 129	1 214	399 778
61 580 871		77 329 571	22 469 776		54 859 795	17 200	52 000	69 200			121 052
61 580 871		77 329 571	22 469 776		54 859 795	17 200	52 000	69 200			121 052
45 577 850	4 551 825	51 029 675	25 654 057	2 763 165	22 612 453	2 640	18 400	21 040	2 451 640	1 393	46 062
45 577 850	4 551 825	51 029 675	25 654 057	2 763 165	22 612 453	2 640	18 400	21 040	2 451 640	1 393	46 062
8 573 596		8 573 596	8 573 596		0		5 800	5 800			21 470
8 573 596		8 573 596	8 573 596		0		5 800	5 800			21 470

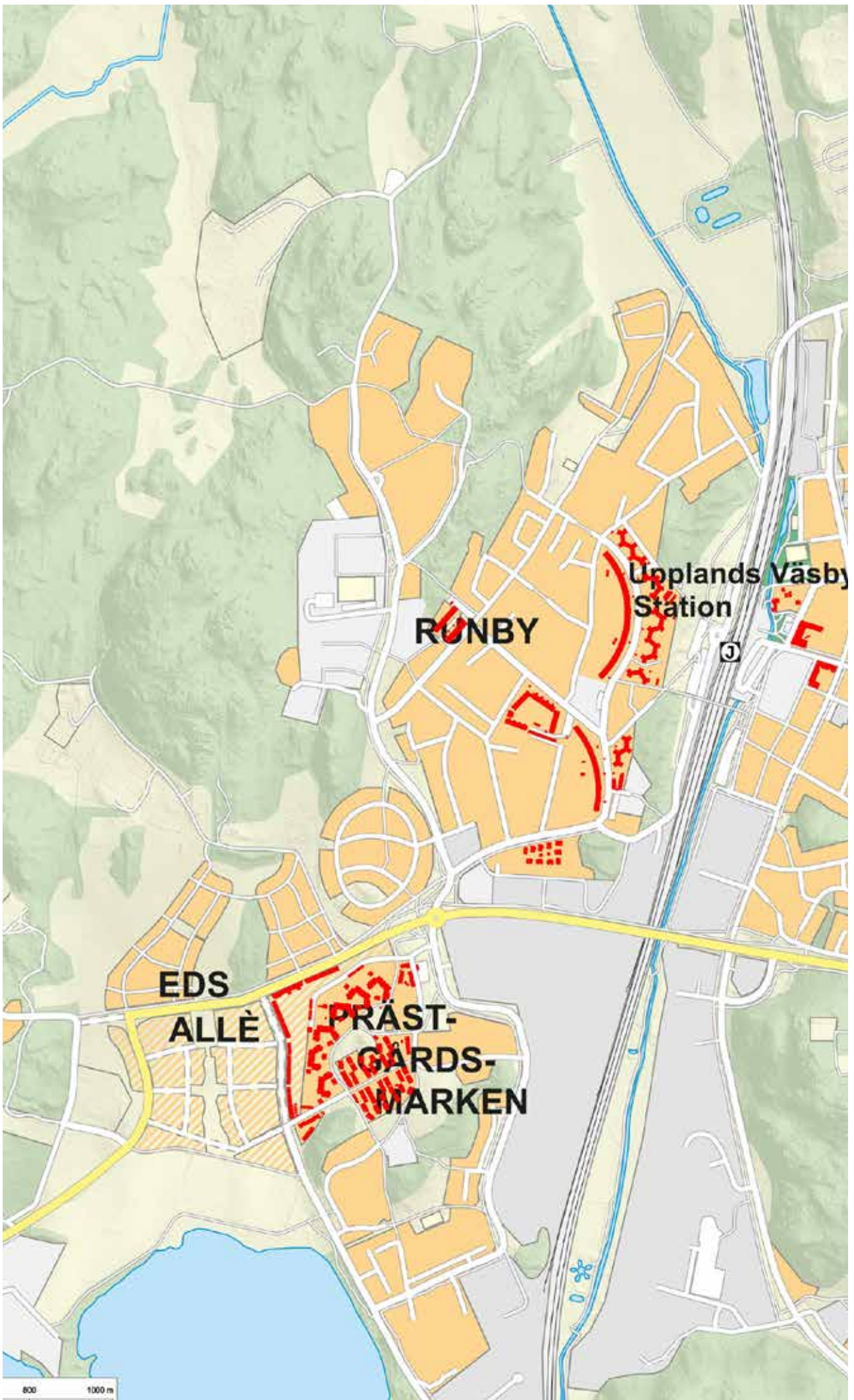
FASTIGHETSTABELL 2018-12-31

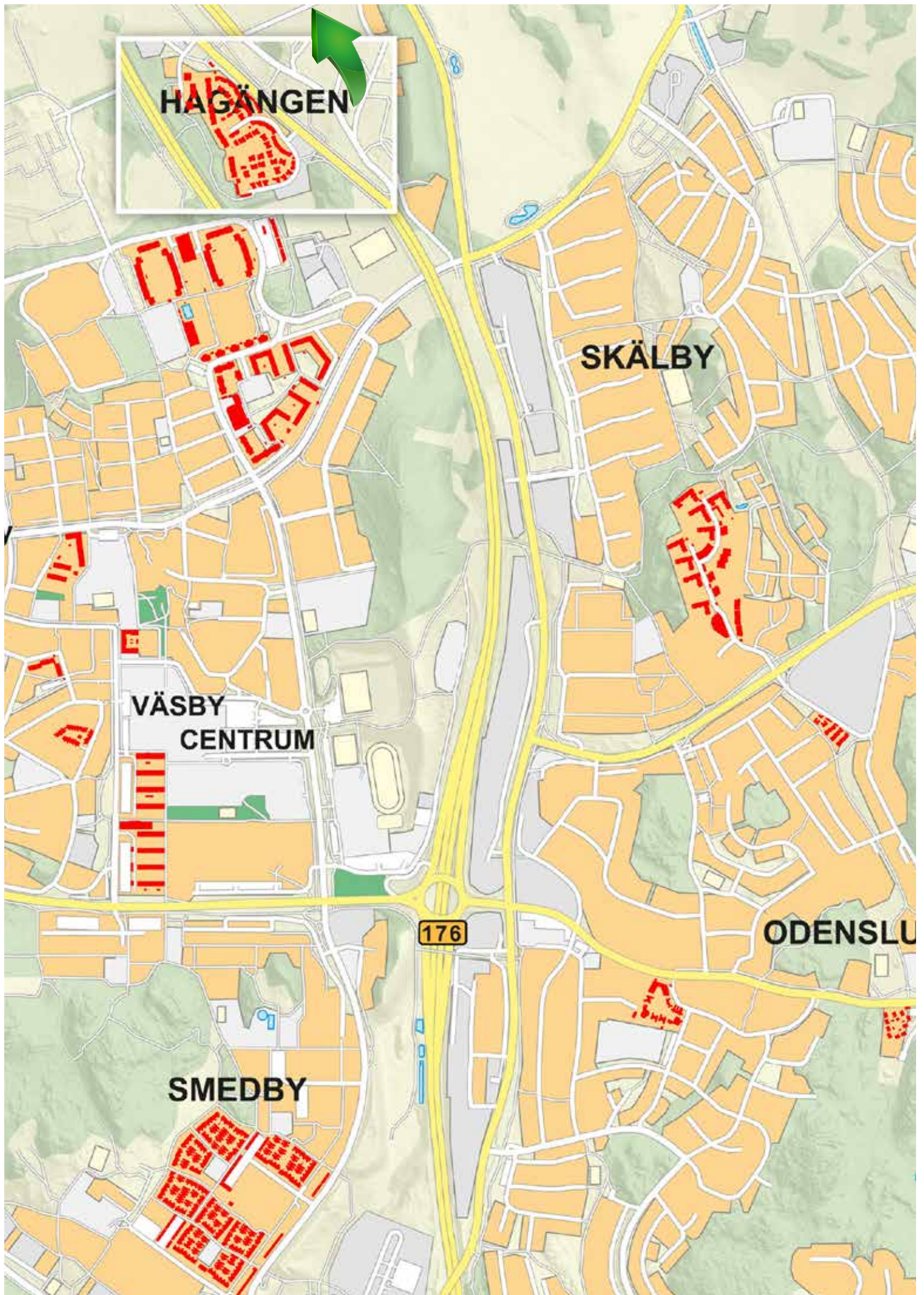
Fastighetsbeteckning	Nybyggn. år	Förnyelse år	1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok +	Bostäder antal	Lokaler m2	Varmgarage antal	Varmgarage m2	Övr. bilplats	Mark anskaff- ningsvärde		
Folkparksberget	Vilundavägen														
Vilunda	1:231	1988		10	12			22	1 394	1	60	12	2 000 000		
Summa område 41				10	12			22	1 394	1	60	12	2 000 000		
Carlslund III	Solbergsvägen														
Brunnby	1:269	1992	15	156	60	10		241	15 384	50	1 182	248	16 947 500		
Summa område 44			15	156	60	10		241	15 384	50	1 182	248	16 947 500		
Hästhagen	Hästhagsvägen														
Odenslunda	1:644	2005		18	4	10		32	1 768			32	900 000		
Summa område 47				18	4	10		32	1 768			32	900 000		
Brunnby Park	Solbergsvägen														
Brunnby	1:269	2006	21	31				52	2 282	19	248	52	3 636 000		
Brunnby	1:269	2010		36	6	30		72	4 938			22			
Summa område 54			21	67	6	30		124	7 220	19	248	74	3 636 000		
Norr om Kyrkvägen	Kyrkv. Dragonv. Centralv.														
Vilunda	25:3	2010		17	26	8	6	57	4 342	8	1 933	5	7 500 000		
Summa område 65				17	26	8	6	57	4 342	8	1 933	5	7 500 000		
Messingen	Upplysningensv. Centralv.														
Vilunda	19:3	2011	36	20	14	9		79	3 714	7	2 875		15 000 000		
Summa område 71			36	20	14	9		79	3 714	7	2 875		15 000 000		
Vilunda	6:65	2012											500 000		
													500 000		
Summa totalt			535	1 625	1 678	596	57	4 491	297 740	533	36 325	164	2 969	3 128	167 040 753

* = Värme ingår ej i dessa medelhyror

Byggnad anskaff- ningsvärde	Markanl. anskaff- ningsvärde	Byggnad totalt anskaff-	Byggnad Ack.avskr.	Markanl. Ack.avskr.	Totalt bokfört restvärde	Taxeringsvärde (omräknat)			Grundmedel- hyra bostäder i kr/år	Grund- medelhyra bost kr/m2	Marknads- värde (tkr)
						Mark (tkr)	Byggnad (tkr)	Totalt Tkr			
17 384 454		19 384 454	7 702 321		11 682 133	15 696	14 204	29 900	1 499 891	1 076 *	19 411
17 384 454		19 384 454	7 702 321		11 682 133	15 696	14 204	29 900	1 499 891	1 076	19 411
209 016 655	4 433 625	230 397 780	75 986 659	310 471	154 100 650	45 110	125 464	170 574	17 997 712	1 170	314 058
209 016 655	4 433 625	230 397 780	75 986 659	310 471	154 100 650	45 110	125 464	170 574	17 997 712	1 170	314 058
31 712 108	3 476 105	36 088 213	8 143 517	2 257 594	25 687 102	4 862	19 200	24 062	2 575 928	1 457	47 983
31 712 108	3 476 105	36 088 213	8 143 517	2 257 594	25 687 102	4 862	19 200	24 062	2 575 928	1 457	47 983
43 748 882	406 973	47 791 855	10 566 300	167 879	37 057 676	6 573	22 738	29 311	3 349 978	1 468	207 233
106 664 311		106 664 311	17 264 636		89 399 675	13 414	60 025	73 439	7 681 038	1 555	
150 413 193	406 973	154 456 166	27 830 936	167 879	126 457 351	19 987	82 763	102 750	11 031 016	1 528	207 233
120 182 337		127 682 337	18 889 005		108 793 332	13 081	61 800	74 881	7 052 259	1 624	153 357
120 182 337		127 682 337	18 889 005		108 793 332	13 081	61 800	74 881	7 052 259	1 624	153 357
128 852 529		143 852 529	17 897 283		125 955 246	13 125	59 285	72 410	6 866 282	1 849	153 183
128 852 529		143 852 529	17 897 283		125 955 246	13 125	59 285	72 410	6 866 282	1 849	153 183
		500 000			500 000						
		500 000			500 000						
3 442 045 513	128 962 025	3 738 048 291	804 779 519	33 459 475	2 899 809 297	902 866	2 713 167	3 616 033	365 945 450	1 229	6 515 527

VÄSBYHEMS FASTIGHETSINNEHAV





HAGÄNGEN

SKÄLBY

**VÄSBY
CENTRUM**

176

ODENSLU

SMEDBY



Box 125, 194 22 Upplands Väsby
Tel 08-590 980 00 Fax 08-590 981 65
www.vasbyhem.se post@vasbyhem.se