

2019
ÅRSREDOVISNING





INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDANDE ORD	3
HÅLLBARHETSRAPPORT	4
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	26
FEMÅRSÖVERSIKT	28
RESULTATRÄKNING	29
BALANSRÄKNING	30
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	32
KASSAFLÖDESANALYS	33
NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	34
REVISIONSBERÄTTELSE	46
GRANSKNINGSRAPPORT	49
FASTIGHETSTABELL	50
KARTA ÖVER FASTIGHETSINNEHAV	56

LEDNING

VD	AMRA BARLOV LINDQVIST
AFFÄRSUTVECKLINGSCHEF	JENNY RUD SEL
FÖRVALTNINGSCHEF	JOAKIM BYSELL
FASTIGHETSUTVECKLINGSCHEF	MATS LOWÉN

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

STÖRSTA LYFT I SERVICEINDEX

2019 har varit ett spännande och händelserikt år där vi har tagit några viktiga kliv mot våra långsiktiga mål.

KUNDKRISTALLEN

Under året som gått har vi hållit en fortsatt hög kvalitet i alla delar av verksamheten, med extra fokus på våra kunders upplevelse av Väsbyhem som hyresvärd. För det arbetet har vi blivit belönade med det prestigefyllda priset Kundkristallen för största lyft i serviceindex bland bolag i vår storlekssklass. Som ett tydligt bidrag till att nå vår målsättning om Sveriges nöjdaste kunder har Väsbyhem under året satsat 15 miljoner extra på trygghets- och trivselskapande åtgärder. Vi är övertygade om att denna satsning, tillsammans med övrig verksamhet, kommer att leda till att vi når vårt mål om Sveriges nöjdaste kunder år 2022.

MOTOR I SAMHÄLLSUTVECKLINGEN

I sin roll som ett allmännyttigt bostadsbolag agerar Väsbyhem motor i samhällsutvecklingen och bidrar samtidigt till utvecklingen av bostadsmarknaden i Upplands Väsby. Upplands Väsby är en kommun i stark tillväxt med siktet inställt på en modernare utformning - Väsby stad. Stort fokus ligger på frågor som integration, trygghet, bostäder, skola, kvalitet, miljö och utveckling. För att kunna tillmötesgå krav från både kunder och ägare satsar Väsbyhem på såväl produktion av nya bostäder som förnyelse av befintligt bestånd. En satsning som innebär en produktionstakt som överträffar bolagets ägarens direktiv om att producera i snitt 100 lägenheter per år. Under året som gått färdigställdes 139 nya bostäder. Samtidigt som vi fortsätter att expandera genom nyproduktion, förädlar vi också vårt befintliga bestånd med tonvikt på 60- och 70-talsfastigheter. Vi har kommit långt i vårt arbete med att rusta upp befintliga fastigheter och genom att även fortsatt planera för underhåll fördelat över tid kan vi realisera planer för hantering av framtida renoveringsbehov på ett systematiskt sätt.

STÄNDIGA FÖRBÄTTRINGAR

Vi fortsätter att ta ett stort ekonomiskt, miljömässigt, socialt och etiskt ansvar. Vi är fortsatt miljö- och kvalitetscertifierade vilket ger oss bekräftelse på att vi är på rätt väg i vårt arbete med ständiga förbättringar. Vi har under de senaste åren arbetat med att utveckla utvinningen av energi från solceller. I dagsläget har vi en större anläggning i ett av våra områden i Sigma och inför varje nyproduktionsprojekt utvärderas lämpligheten kring installation av solceller i fastigheten. Även installation av solceller i det befintliga beståndet pågår. I framtiden ser vi möjligheter bland annat inom utvecklingen av lagring av egenproducerad elenergi.

HÅLLBAR SAMHÄLLSUTVECKLING

Som ett led i vårt arbete att bidra till hållbar samhällsutveckling erbjuder vi under 2019 lovjobb till över 70 ungdomar samt anordnade sommarkollo för våra hyresgästers barn. Vi försöker även underlätta för ungdomar och studenter att kunna etablera sig på bostadsmarknaden. Detta gör vi dels genom att öronmärka delar av befintliga bostäder just för den här målgruppen och dels genom nyproduktion. Nyproduktionsprojektet Åhusen medför 194 nya bostäder till mestadels ungdomar, med en preliminär första inflyttning under början av 2021. Under året infördes även konceptet "Kompisboende" som ytterligare ett sätt att underlätta ungas intåg på bostadsmarknaden.

SVERIGES NÖJDASTE MEDARBETARE & KUNDER

Vår målsättning är att vara en av de bästa arbetsplatserna i Sverige. Vi vill ha en sund arbetsplats där både den fysiska arbetsmiljön, såväl som den psykosociala, är god, trygg och stimulerande och där medarbetarna är delaktiga i både arbetssätt och beslut. En fortsatt tydlig satsning på medarbetarskap och arbetsgivarvarumärke utgör grunden i det personalstrategiska arbetet. Vårt arbete för att skapa en god arbetsplatskultur har resulterat i att vi under 2017 för första gången blev certifierade som en utmärkt arbetsplats enligt Great Place to Work. Under 2019 behöll vi återigen certifieringen och lyckades även med att klättra från plats 25 på listan till plats nummer 22. Detta är ett steg i rätt riktning mot målet att placera oss bland topp fem i klassen mellan stora bolag samt en förutsättning för att nå vårt långsiktiga mål om Sveriges nöjdaste kunder, då motiverade medarbetare och nöjda kunder går hand i hand.

UTMANINGAR

Framöver ser vi ett antal områden som utmanar oss. Ett av dem är att producera nya bostäder till en rimlig produktionskostnad. Under en tid har det varit hög efterfrågan på byggtreprenörer vilket har lett till ökade prisnivåer. Även om den utvecklingen har stagnerat har inte prisnivån påverkats nämnbart ännu. Vi fortsätter att arbeta långsiktigt för att hitta skickliga samarbetspartners och i dialog med dessa hitta bra lösningar för byggnation och förvaltning av husen för såväl våra kunder som för bolagets ekonomi.

ÖKA TRYGGHET OCH TRIVSEL

Även trygghetsfrågan ser vi fortsatt som en stor utmaning och en av våra viktigaste prioriteringar. Med anledning av detta har vi inlett bildandet av ett BID, Business Improvement District, ett beprövat arbetssätt i syfte att öka tryggheten och trivseln i de centrala delarna av Väsby. Inom BID är samarbete nyckeln och där krävs det att nyckelaktörer såsom Väsbyhem, kommunen, polisen, näringslivet, föreningar med flera krokar arm och samverkar mot ett gemensamt mål; ett tryggare och mer trivsamt Väsby.

Sammantaget har vi en del framtida utmaningar att ta oss an, men vi är väl rustade för dessa då vi har byggt upp starka finanser, väl underhållet bestånd, motiverade medarbetare och nöjda kunder.

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till alla duktiga medarbetare på Väsbyhem för deras otroliga engagemang samt till Styrelsen för ett väldigt bra samarbete under året.

Amra Barlov Lindqvist
VD
Amra Barlov Lindqvist



Väsbyhem belönades med Kundkristallen för största lyft i serviceindex bland bolag i samma storlekssklass



OM VÄSBYHEM

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

Affärsidé & slogan

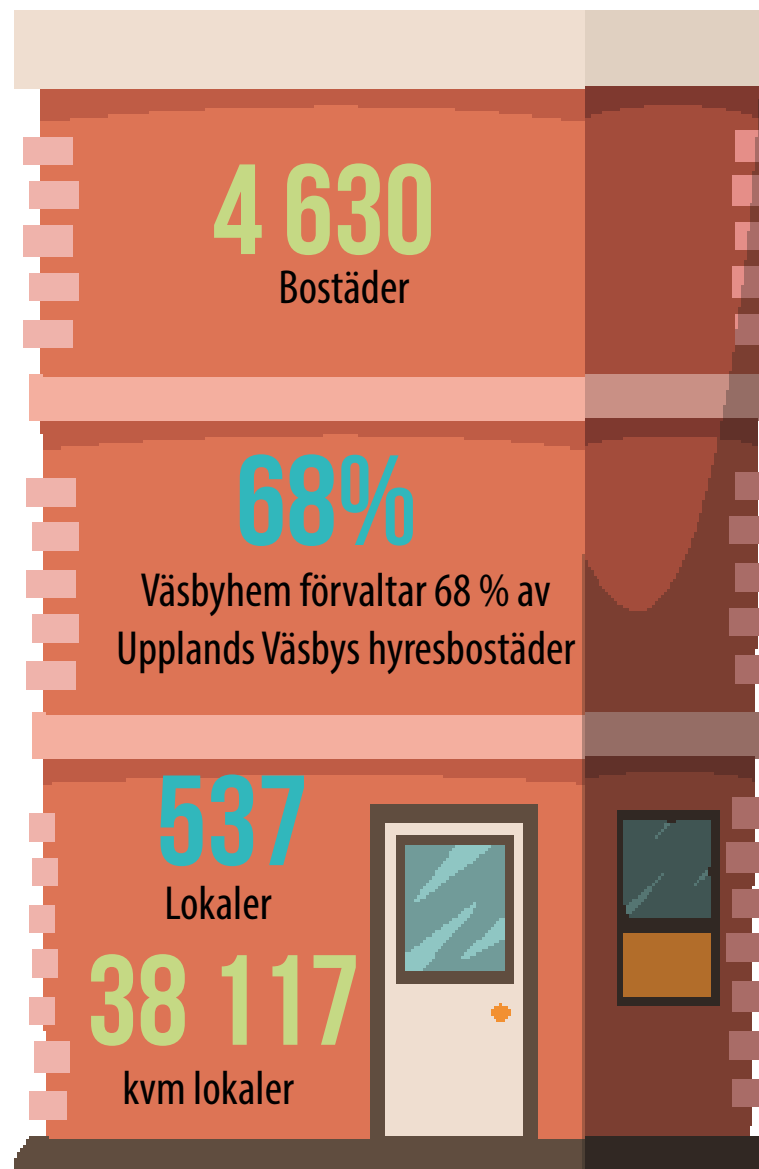
Väsbyhems affärsidé är att med fokus på sund ekonomisk och miljömässig hållbarhet bygga och förvalta ett variationsrikt bestånd av bostäder i Upplands Väsby samt säkerställa kundnöjdhet genom positivt bemötande och lyhördhet för kundens behov.

Väsbyhems slogan och vision är att vara

"En värd för alla"

Väsentliga frågor

- Miljö
- Sociala förhållanden
- Ekonomi
- Styrning



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 alla rapporterar till VD.

Antal anställda 78

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).

Affärsutveckling

Driver Väsbyhems utveckling framåt samt säkerställer att vi ligger i framkant avseende bland annat hållbarhet samt har en långsiktig lönsamhet och en stabil ekonomi. I avdelningen ingår Kundgruppen med uthyrning 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. Identifierar och utför trivsel- och trygghetsskapande åtgärder för att säkerställa att våra kunder har en trygg plats att bo på.

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 modern 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 bostäder som förnyelse av befintligt bestånd.

Nyproduktion

Under året har projektering för 449 bostäder och detaljplanearbete för 565 bostäder pågått utifrån vår långsiktiga projektplanering. Under de kommande fem åren planeras 864 nya bostäder att färdigställas.



Eds Allé

20 radhus och 119 lägenheter 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 215 lägenheter och en förskola. Beräknad inflyttning 2023-2024

Förnyelse och stambyten

Hasselgatan och Hagängen

Under 2018 påbörjades ett stambytesprojekt på Hasselgatan, Hagängsvägen och Lövängsvägen. Stambytet har under 2019 fortsatt och planeras pågå under ytterligare två år. Vi arbetar för renovering och stambyte av sammanlagt 648 bostäder.



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 2019 och omfattar moderbolaget AB Väsbyhem och samtliga bolag som konsolideras i AB Väsbyhems koncernredovisning för samma period. Hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med bestämmelserna i ÅRL 6:e kapitel. Styrelsen avger och definierar denna hållbarhetsrapport.

Väsentlighetsanalys

Företagsledningen har genomfört en analys över vilka aspekter inom hållbart företagande som är av mest 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.

Ekonomisk, kvalitets- och miljömässig samt social hållbarhet går hand i hand med nöjda kunder och nöjda medarbetare. Vi har därför valt att redovisa vårt hållbarhetsarbete utifrån följande uppdelning.

- Ekonomisk hållbarhet
- Kvalitets- 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, ledord, policyer, riktlinjer och styrande dokument ligger till grund för allt arbete. I samband med de senaste revisionerna av miljö- och kvalitetsarbetet 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 bostäder 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 i denna rapport.

Ekonomisk hållbarhet

Mot bakgrund av att vi planerar för en historiskt hög nyproduktionsvolym är det av yttersta vikt att projekten genomförs 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.

De definierade väsentliga hållbarhetsaspekterna inom ekonomisk hållbarhet har fastställts till regelefterlevnad, motverkan av 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 %

Utfall 2019: 2,9 %

Soliditet 30 %

Utfall 2018: 50 %

Utfall 2019: 46 %

Bolaget ska tillhöra bästa kvartilen på driftnettonivå i Sveriges allmännyttas mätning

Utfall 2018: JA

Utfall 2019: Nyckeltalet uppnås inte under 2019
Det långsiktiga målet till 2022 kvarstår

Nyproduktion max 36 500 kr/kvm

Utfall 2018: JA

Utfall 2019: Nyckeltalet uppnås inte under 2019
Det långsiktiga målet till 2022 kvarstår

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 förlängningen 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 Gröna lån i projektkategorierna gröna byggnader och energieffektivisering. 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 förnyelse samt i den årliga hyresförhandlingen för att säkerställa att en skäligheten och korrekt hyra sätts. Detta genomförs via förhandlingar med Hyresgästföreningen inför kommande projekt, men även löpande under året. Den generella hyreshöjningen under 2019 var 1,41 % som differentierades ut över beståndet. 80,9 % 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 genom efterlevnad av policyn mot mutor och bestickning, vilket säkerställs genom interna kontroller. Inga fall inom området korruption har upptäckts under året.

Driftkostnader 2019



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 entreprenörens personal 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 uppgaderades 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. Omcertifiering sker under 2020. Varje år mellan certifieringsrevisionerna genomför revisorerna en enklare periodisk revision av verksamhetsledningssystemet. Vid den senaste periodiska revisionen 2019 fick vi ett antal avvikelser, som vi ser som förbättringsförslag, vilket hjälper oss att ständigt förbättra vårt arbete för att uppnå minimal miljöpåverkan och maximal kvalitet i vår verksamhet.

Definierade hållbarhetsaspekter

De definierade väsentliga hållbarhetsaspekterna inom kvalitets- 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.

- **Verksamhetspolicy** (beskriver hur Väsbyhems verksamhet ska bedrivas utifrån ett övergripande resultatorienterat, systematiskt och processinriktat arbetssätt)
- **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).
- **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 Utfall 2019: 139 st

Minska energiförbrukningen med 1 % årligen
Utfall 2018: 0,94 % Utfall 2019: ökat med 3 %.
Totalt sedan 2011 11,36 %

Underhålla fastighetsbeståndet enligt en långsiktig hållbarhetsplan
Utfall 2018: JA Utfall 2019: JA

Miljö- och klimatprofilera bolaget
Utfall 2018: JA Utfall 2019: JA

Arbeta för att långsiktigt främja social hållbarhet
Utfall 2018: JA Utfall 2019: 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 kvalitets- och miljömässig hållbarhet.

Miljömål

Utöver våra långsiktiga mål tar miljørådet (som består av minst en representant från varje avdelning) årligen fram förslag till miljömål som är förenliga med vår verksamhetspolicy, inklusive de åtaganden vi gör i den. När vi upprättar målen tar vi hänsyn till de bindande krav vi berörs av, lik-som 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.

Miljökrav vid inköp

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. Vid upphandling har vi en checklista för miljökrav samt en rutin för inköp.

Klimatmål

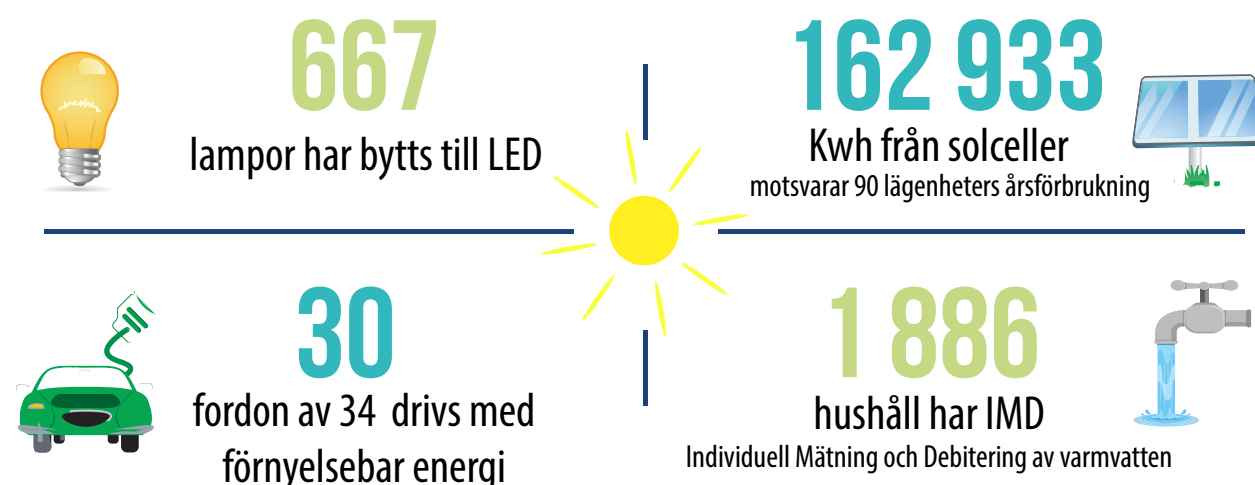
Väsbyhem har tidigare inte haft ett uttalat klimatmål men från och med 2020 sätts ett klimatmål upp i samband med nyproduktionsprojekt Hasselnöten. Klimatpåverkan uttrycks vanligen i hur mycket växthusgaser (framförallt koldioxid) per BTA som släpps ut. Ett förarbete startade under året med hjälp av Skanska, som ska ta reda på klimatpåverkan genom att utföra livscykelanalyser (LCA) för de två olika husen i nyproduktionsprojektet Hasselnöten. Det ena huset byggs i betong, det andra i trä. Skanska ska även försöka ta reda på klimatpåverkan i förvaltningsskedet. Resultatet kommer att hjälpa oss att välja rätt produktionsmetoder och materialval i framtida nyproduktion.

Minskad kemikalieanvändning

Vi har löpande kontroll av vår kemikalieanvändning för att minska vår negativa miljöpåverkan. Under många år har vi arbetat med minskad kemikalieanvändning och sedan 2013 har vi minskat antalet miljönegativa produkter med 155 st. Sedan vi införde miljöledningssystemet räknar vi med att vi har tagit bort nästan 500 kemiska produkter.

Solceller

Vi driver sedan tidigare fem solcellsanläggningar som finns på våra fastigheter i bostadsområdet Sigma. Under året har installation av ytterligare 2 solcellsanläggningar färdigställts 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 om det är lämpligt med installation av solceller.





Klimatsmart mobilitet

Invånare och företag i Upplands Väsby ges möjlighet att välja klimatsmart mobilitet som minskar negativa utsläpp genom att Väsbyhem utökar sina laddplatser för elbilar. Utspritt över beståndet har vi 36 st parkeringsplatser med laddningsmöjlighet för elbilar. 18 st av dessa är publika och 18 st är enbart tillgängliga för våra kunder och Väsbyhems personal. Vid efterfrågan från kunder möjliggör vi tillgänglighet till parkeringsplatser med laddningsmöjlighet. Med hjälp av Klimatklivets investeringsstöd är vi med och bidrar till en hållbar stadsutveckling genom de publika laddningspunkter vi satt upp i Upplands Väsby. Samtidigt bygger vi för framtiden när vi bygger ut antalet laddningspunkter i våra bostadsområden.

IMD

För att minska varmvattenförbrukningen arbetar vi med Individuell Mätning och Debitering av varmvatten. Det innebär att en mätare är installerad för varje bostad som mäter hur mycket varmvatten som förbrukas och 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. Hittills har vi infört IMD i halva beståndet och fortsätter i så snabb takt som möjligt. Sedan 2011 då vi införde IMD i de första fastigheterna har vi sänkt vår varmvattenförbrukning tillsammans med hyresgästerna med 19 %.

Klimatneutral fjärrvärme

Ett steg närmare ett mer hållbart företagande togs under året då vi införde 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.

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.

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 rest- 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. Avfallshantering har en stor miljöpåverkan och är även en ekonomisk fråga då det är ytterst kostsamt för oss att åtgärda felsorterat avfall. 92,4 % av kunderna uppger i kundenkäten att det finns bra möjligheter till källsortering.

Biologisk luktkontroll

Att kliva in i ett källsorteringsrum är inte alltid en trevlig upplevelse. För att öka trivseln samt minska otrevlig lukt har vi under året testat en helt biologisk metod som tar bort lukt på naturlig väg. Genom att tillföra gynnsamma bakterier som effektivt bryter ned fett och matrester tas lukterna bort. Metoden är helt miljövänlig och går i linje med vårt miljöarbete. Systemet som används är ORS Bio-system.

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 nyanställda medarbetare har under året genomfört en utbildning som heter Miljöörkortet. 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 sker 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.

Klimatkompensation

Vi klimatkompenserar våra tjänsteresor med flyg genom att betala in en avgift (motsvarande 1 SEK per kg utsläppt CO₂) för 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.

Ekosystemtjänster

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

Radon

Enligt lagkrav ska samtliga bostäder ha ett värde som understiger 200 Bq/m³ senast år 2020. För att säkerställa att våra bostäder och fastigheter lever upp till kraven har vi under många år genomfört en löpande radoninventering i hela beståndet och sedan 2012 har vi sanerat där värdena har överstigit godkänd nivå. Några bostäder återstår dock där vi av olika skäl inte haft möjlighet att utföra mätning eller där utförda åtgärder inte har varit tillräckliga för att få ner för höga värden till godkänd nivå. Väsbyhem kommer att klara av lagkravet för att säkerställa att radonvärdet håller sig under 200 Bq/m³. Även i framtiden kommer vi att utföra stickprovsmätningar löpande. I all nyproduktion radonsäkrar vi vid byggnation men även dessa bostäder mäts för att säkerställa att radon inte läcker in i någon bostad.

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.

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 ungdomsbostäder och ett projekt som är i produktion är Åhusen vilket medför ca 168 nya bostäder till ungdomar och studenter.

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 2018 valde vi att anställa en medarbetare via Just Arrived. Väsbyhem har under året ytterligare utökat samarbetet med Just Arrived. Den mest utmärkande satsningen har varit anställningen av två trivselsvärdar och en kontorsvärd. Trivselsvärdarna ger vuxennärvaro i våra bostadsområden och är en del av Väsbyhems stora trivselsatsning. Kontorsvärden arbetar på Väsbyhems huvudkontor.

Barnkonventionen

Från och med 1 januari 2020 är barnkonventionen lag i Sverige vilket kräver att barnens rättigheter ska prioriteras. För att ta hänsyn till barnperspektivet i Väsbyhems verksamhet har vi infört en extra kontroll som säkerställer om vi har, kan eller bör ta hänsyn till barnperspektivet i varje beslut som tas på ledningsnivå och styrelsenivå.

Sveriges nöjdaste kunder

Att erbjuda kunden 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 oss om våra kunder och vår ambition är att tydliggöra detta ytterligare de kommande åren. Våra kunder ska känna sig trygga, viktiga, prioriterade och som känner 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 företagen i vår storleksklass. Under 2019 startades Väsbyhems digitala kundresa som ska hjälpa oss att nå våra högt uppsatta mål.

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 % Utfall 2019: 84,5 %

 **32 247**
besvarade samtal i kundcenter

 **489**
förmedlade bostadskontrakt

 **2 346**
perenner planterade

742
buskar planterade

706
följare Instagram 

4
trivselsvandringar 

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)
- **Riktlinjer för extern kommunikation** (Väsbyhems kommunikationsarbete syftar till att stödja organisationens övergripande mål och strategier, möta kommunikationsbehovet 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

Framförallt finns Väsbyhem tillgängliga både i telefon och i vårt kundcenter. Vår hemsida fungerar också som informationskanal för kunder och bostadssökande. Det är 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 uppges 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 hyresgäster har haft möjlighet att svara under tvåårsperioden. Hela personalstyrkan hos Väsbyhem hjälps åt att dela ut enkäten vilket vi tror är en framgångsfaktor till varför vi får så hög svarsfrekvens (65,3 %). Enkäten är indelad i olika index och vårt mål Sveriges nöjdaste kunder mäter sig gentemot serviceindex. Resultatet för 2019 hamnade på 84,5 %. Utifrån årets resultat är vi nominerade av AktivBo att vinna Kundkristallen för det största lyftet av serviceindex i vår storleksklass! Skillnaden mot föregående år är att vi nu 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.



Kundo & chatt

I samband med vår digitaliseringssatsning har vi kompletterat vår kundtjänst med ett forum som heter Kundo. Kundo finns på vår hemsida och ger hyresgästerna möjlighet att få svar på sina frågor snabbt och enkelt. Vi har listat de vanligaste frågor med svar och om den som söker svar inte hittar det i forumet går det bra att ställa en ny fråga som vi sedan utökar forumet med. Vi har sett en positiv reaktion på införandet av vårt kundforum och hoppas att det hjälper våra kunder på ett effektivt sätt. Vi har även under hösten testat chatt för våra kunder, om en medarbetare hos Väsbyhem är inloggad i chattforumet kommer det upp en ruta på vår hemsida som kunden kan klicka in på, där ställer kunden sin fråga. De vanligaste frågorna hittills är frågor om hemsidan (mina sidor) och uthyrningsfrågor.

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 bostadsområdena 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 bostadsområden. Under året har vi haft fyra boendedialoger i bostadsområdena Hasselgatan, Hagängen, Dragonvägen och Smedby. Fokus under dessa dialoger har varit att öka tryggheten samtidigt som vi kan samla in förslag om hur vi kan förbättra närområdet. Vi passar även på att informera 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 bostäder kan man använda hemsidan eller Väsbyhems APP för lediga bostäder. Vi har även en APP för bokning av tider i tvättstugan samt när man väl är i tvättstugan kan en felanmälan skickas in via bokningsskärmen på ett enkelt och smidigt sätt. Vi värdesätter även den dagliga kontakten med kunder ute i våra bostadsområden. 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 (63 st), seniorboende (340 st), student- och ungdomsbostäder (295 st) samt allergiboende (28 st). Vi lyssnar på våra kunder genom kundenkäter, boendedialoger, bomöten och genom alla vardagliga möten så som bostadsbesiktningar, kontraktsskrivningar eller en pratstund i trapphuset eller på gården. Våra kunders feedback och frågor utvecklar vår verksamhet.



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 elektronisk 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.

Rökfritt

Sedan 2009 har Väsbyhem erbjudit rökfritt boende i utvalda fastigheter. För att minska förslitning i våra bostäder, skapa mer hälsosamma bostäder och öka trivselen i våra fastigheter inför vi rökfritt boende i all vår kommande nyproduktion med start under 2020.

Kompiskontrakt

Förutom att underlätta för den som är ung att få en bostad genom att utöka antalet ungdomsbostäder har vi under året infört så kallade kompiskontrakt. Det innebär att två personer kan gå ihop och hyra en bostad tillsammans även om de inte avser att ingå samboskap. Den största andelen bostäder på Sveriges marknad är 3:or och som ung kan det vara svårt att klara av hyran för en sådan bostad. Med hjälp av varandra har de möjligheten att hyra eftersom de delar på kostnaderna. Kontraktet är begränsat till max fyra år och man får behålla sin kötid för att senare kunna söka en ny bostad med lite längre kötid. Tre st kompiskontrakt har hyrts ut under 2019.



Föreningar

Väsbyhem har samarbete med 14 olika föreningar som verkar för att främja hälsa och gemenskap, främst hos ungdomar, i Väsbyhems bostadsområden och i övriga kommunen. Under 2019 har vi utökat samarbetet med fler föreningar samt utvecklat befintliga samarbeten för att ta ett ännu större samhällsansvar.

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 bostadsområdena, 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 bostadsområdena 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 nere 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 bostäder årligen som kan erbjudas i vår bostadskö.

TRIVSEL- OCH TRYGGHETSSATSNING 2019

Väsbyhem har under 2019 investerat totalt 15 Mkr i trivsel- och trygghetsskapande åtgärder. Syftet med satsningen är att säkerställa att våra bostadsområden är trygga och trivsamma. Genom att analysera kundenkäten har vi identifierat vilka aktiviteter som vi tror ger mest effekt och utfört åtgärder i de bostadsområden och fastigheter där kunderna har efterfrågat förbättringar. Vi har genomfört uppgraderingar och säkerhetsåtgärder för att förebygga brott och öka trivselen.

Aktivitetshuset

Aktivitetshuset är en satsning som startade under 2018 som sedan har byggts upp till en samlingsplats för olika aktiviteter. Aktivitetshuset skapades för att fånga upp ungdomar i närområdet Sigma med syftet att minska utanförskap samt öka integration och öka fysisk hälsa. De verksamheter som har varit med från start är Cykelköket (cykelreparationer), Parsian IF och Futebol då förça (fotboll för unga). Under året har aktivitetshuset utökats med bland annat en verksamhet som sysslar med friskvårdsfrämjande aktiviteter "En frisk generation", dj-utbildning, musikskola och basket.

Fotbollsskola

Vi har under många år arbetat aktivt med sponsring till våra lokala sportklubbar. I år spetsade vi till arbetet genom att erbjuda fotbollsintresserade barn fotbollsskola som anordnades i samarbete med de lokala fotbollsklubbarna Bollstanäs SK, Runby IF och Parsian IF. Förutom lyckade fotbollsskolor bidrog detta även till sommarjobb åt de ledare som ansvarade för aktiviteten.

Smedby hundklubb

I ett led att öka trivselen och tryggheten i Smedby har Väsbyhem, Stena Fastigheter och Smedby Hundklubb startat upp ett samarbete. Samarbetet utgår från att bostadsbolagen har sponsrat hundklubben med en hundrastgård och som motprestation utför hundklubben trivselvandringar i bostadsområdet ett par gånger i veckan. Syftet med vandringarna är att öka trivselen genom ökad vuxennärvaro i bostadsområdet.

Trivselvärdar

Väsbyhem har under året anställt två trivselvärdar vars uppgift är att röra sig ute i våra bostadsområden, samla in idéer och önskemål från våra kunder om hur trivselen kan förbättras i närområdet samt skapa kontakt med ungdomar. Syftet med trivselvärdarna har främst varit att öka vuxennärvaron i utvalda bostadsområden, men som en bonus har de även kunnat rapportera in skadegörelse och annat så som lampor som behöver bytas ut.



Väsbyhemdagen och Smedbydagen

Varje år anordnar vi Väsbyhemdagen. Syftet med dagen är att främja gemenskap och lära känna våra kunder, vi passar även på att informera om viktiga och aktuella ämnen så som vår nyproduktion och avfallshantering. I år belystes även ämnet mobbning, utanförskap och samhörighet med hjälp av Sean Banan som bjöd på en lyckad föreställning. Förutom den välkända Väsbyhemdagen bjöd våren även på det återkommande inslaget Smedbydagen där vi är en av flera deltagare. Smedbydagen bjöd på mängder av hamburgare och glass samtidigt som en loppis och ett springlopp var igång.

Julmarknad

För allra första gången anordnade Väsbyhem och Upplands Väsby kommun en julmarknad i Järnvägsparken. Syftet var att öka gemenskapen i kommunen och skapa trivsel kring stationsområdet. Julmarknaden bjöd på jul-sånger, marknadsstånd, hantverk och mycket mer. Inför marknaden smyckades parken upp med julbelysning som hänger kvar under hela vintern för att lysa upp under årets mörkaste dagar.

Sommarkollo

Under sommaren fick 16 barn från kommunen möjlighet att delta i Väsbyhems sommarkollo. Barnen fick vara delaktiga i spännande och roliga aktiviteter under sommarlovet så som bland annat bowling, bakning, pyssel och besök på badhus samt olika museer.



Källare

Mörka och trånga källare har förvandlats till ljusa och trevliga efter att vi har målat dem i ljusa reflekterande färger. Vi har även förstärkt säkerheten med att utöka vår RCO, bytt ut gamla hönsnätsförråd till starka Troaxgrindar, satt upp sektionfördelning i förråden, spärrat av passage för obehöriga samt i vissa källare satt upp kameraövervakning. Allt arbete ska skapa mer säkerhet kring förråden samt vara förebyggande mot inbrott.

Trafiksäkerhet

En stor satsning av ökad trafiksäkerhet har genomförts i Smedby, ett bostadsområde som tidigare har upplevts som osäkert ur trafiksynpunkt då fordon har kunnat köra snabbt igenom de tätbebyggda husen. För att öka säkerheten har vi ställt ut blomlådor och trevligt målade betonghästar som ska sänka hastigheten. Vi har även installerat elektroniska bommar för att minska trafiken på gårdarna samt utökat antalet bommar för mindre framkomlighet för obehöriga fordon.



Embrace

För att kunna arbeta ännu mer strategiskt med trygghet har vi under året börjat arbeta med ett digitalt brottsförebyggande analysverktyg som heter Embrace. Tillsammans med Upplands Väsby kommun och Polisen tas en lägesbild fram där vi kan analysera och utvärdera insatser i olika bostadsområden. Effekterna utifrån arbetet blir att vi kan bli ännu snabbare kring trygghetsskapande åtgärder, vi har samma lägesbild som Polisen och kan arbeta ännu bättre med samordning, vi kan förebygga brott genom att utöka larm och lås, kameraövervakning, rensa sly eller sätta upp belysning.

Källsorteringsrum

För att göra källsorteringsrummen trivsammare har vi arbetat med foliering av väggar, extratömningar och extraronderingar, installerat högtalare med trevligt fågelkvitter samt installerat biologisk luktkontroll. För att kunna ha trevliga källsorteringsrum har även ett samarbete med M29 inletts, som är ett fastighetsskötselsföretag med socialt ansvarstagande i fokus. De anställer personer med långtidsarbetslöshet eller som aldrig tidigare arbetat. M29 ser till att källsorteringsrummen är fräscha, trevliga och fria från felsorterat avfall.



Tvättstugelyft

Samtliga tvättstugor i Väsbyhems bostadsområden har genomgått ett lyft för att öka trygghet och framförallt skapa trivsel. All städutrustning har fått en tilldelad plats genom att städutrustningstavlor har satts upp för bättre ordning på städutrustningen. Tvättstugorna har också gjorts trivsammare genom en inredd trivselhörna med fätölj och trivsam belysning.



Belysning

Ett av de stora fokusområdena under året har varit att arbeta med belysningen i våra bostadsområden. Vi har inventerat samtliga bostadsområden för att öka grundbelysningen samtidigt som vi har genomfört extrainsatser i bostadsområden som efterfrågar ökad belysning, en vetenskap som har kommit till vår kännedom genom den årliga kundundersökningen. För att ytterligare öka tryggheten arbetar vi med stämningsbelysning genom att belysa träd och fasader.

Våld i nära relationer

Under året inleddes en kampanj som riktar sig till våldsutsatta personer med information kring var man kan vända sig om man själv eller en närstående är drabbad av våld i en nära relation. Kampanjen är ett samarbete med Upplands Väsby kommun med syfte att öka kunskapen om våld i nära relationer. Informationen finns i Väsbyhems samtliga tvättstugor.

Trapphus

Ett trapphus kan upplevas som tråkigt. För att lyfta trapphuset som en del av boendet har vi arbetat med att fräscha upp utvalda trapphus genom målning och utsmyckning. Vi har satt upp kameraövervakning i utvalda trapphus och hållit snabba trapphusdialoger med hyresgästerna för att öka närvaron och tryggheten i trapphuset.



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, trygg och utvecklande arbetsmiljö. För oss är det viktigt att varje medarbetare känner stolthet och trygghet till sitt arbete. 93 % 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.

- **Rutin och riktlinjer för kränkande särbehandling** (framtagna under 2019 för att stärka vårt arbete att motverka, förebygga och hantera kränkande särbehandling)
- **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)

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"

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.

Resultatet i medarbetarundersökningen HME minst 88
Utfall 2018: 88 Utfall 2019: 86

Frisknärvaro minst 95 %
Utfall 2018: 96,9 % Utfall 2019: 96,0 %

Fortsätta vara certifierade som en utmärkt arbetsplats samt vara topp fem på GPTWs lista
Utfall 2018: Certifierade som en utmärkt arbetsplats & plats 25 på GPTWs topplista Utfall 2019: Certifierade som en utmärkt arbetsplats & plats 22 på GPTWs topplista

Personalomsättning max 7 %
Utfall 2018: 10,5 % Utfall 2019: 6,0 %

Arbeta för att främja mångfald (könsfördelning 40/60 samt 20 % med utländsk bakgrund - bland medarbetarna och i ledande positioner).

Utfall 2018: Könsfördelning 40/60 och utländsk bakgrund 26 % Utfall 2019: Könsfördelning 43/57 och utländsk bakgrund 24,4 %

Chefer ska ha minst 80 i ledarskapsindex i HME-undersökningen
Utfall 2018: 89 Utfall 2019: 88

Medarbetarundersökningar

Varje år genomför vi två olika undersökningar för att förbättra arbetsmiljön och trivselen; Great Place To Work (GPTW) och Hållbart Medarbetarindex (HME). Vi har tidigare varit certifierade som en utmärkt arbetsplats av GPTW och under 2018 lyckades vi även ta oss in på listan över de 25 bästa arbetsplatserna i Sverige. Under 2019 klättrade vi upp tre platser, till plats 22. 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. 2019 års resultat hamnar marginellt under vår målbild men eftersom vi ser utvecklingspotential i resultatet är vi helt övertygade att vi når det långsiktiga målet 2022.

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 åtta personer i både återanställningar och nyskapade tjänster. För att ytterligare spetsa till vårt arbete med likabehandling har vi under året genomfört en arbetsmiljöutbildning för chefer och fackliga representanter. Vi har även fortsatt att företagsövergripande arbeta med diskriminering och arbetsmiljö i form av föreläsningar och grupparbeten för att identifiera riskområden och lyfta problem. För att säkerställa att lönediskriminering inte äger rum på Väsbyhem genomförs varje år en lönekartläggning. Under årets kartläggning upptäcktes inte några osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor.

100%

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



Kompetensutveckling

I samband med utvecklingssamtalet 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 max 3 veckor. På så sätt skapas en större förståelse för vars och ens arbete samt ger en god och öppen relation mellan chef och medarbetare.

Hälsa och friskvård

Väsbyhem har en väldigt stark friskvårdsprofil med syftet att främja goda levnadsvanor och inspirera till en mer hälsosam livsstil. Året har bjudit på en friskvårdsdag, föreläsningar och friskvårdsaktiviteter. Alla medarbetare har även rätt till företagshälsovård, en halvtimmes friskvårdstid per månad, friskvårdsbidrag samt massage på arbetsplatsen. Vi har en friskvårdsgrupp som ansvarar för friskvårdsarbetet samt en kamratklubb som främjar gemenskap.



97%

AV MEDARBETARNA HAR SVARAT JA PÅ PÅSTÄNDET "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 bostadsområden 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 sommaren 2019 anställdes 50 ungdomar och fyra arbetsledare som arbetade hos oss under olika perioder. Målet efter avslutad anställning är att minst 80 % ska rekommendera Väsbyhem som arbetsgivare. 86 % av årets sommarungdomar rekommenderar oss. 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 även in ungdomar under övriga lov när det finns behov samt bistår med praktikplatser till skolungdomar i kommunen.



Riskhantering

I samband med den utvärdering av processer som genomförs minst en gång per år gås 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. Inget fall av muta, bestickning eller korruption har förekommit under året.
Vakanser	Ökad konkurrens på bostadsmarknaden. Risk för vakanser i både bostäder 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 33 262 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 befintliga 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 och 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 löpande av samtliga processer. 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 detta år även klimatneutral fjärrvärme. Målet är att minska energiförbrukningen årligen med 1 % och sedan 2011 har en total minskning med 11,36 % uppnåtts. Under 2020 spetsar vi till vårt energimål genom att dela upp nyproduktion och befintligt bestånd var för sig för att kunna arbeta ännu mer systematiskt med energiförbättrande åtgärder.
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 och kommuninvånare ska känna sig trygga arbetar vi systematiskt med trivsel och trygghet. Under 2019 har vi satsat 15 Mkr extra på trivsel- och trygghetsskapande åtgärder.
Information	Brister i kommunikation gentemot kund, försämrat varumärke	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. Vilket kan leda till försämrat varumärke och i förlängning svårare att hyra ut bostäder. För att motverka detta ser vi till att vara lyhörda gentemot våra kunder. Under året har vi påbörjat en digital kundresa i syfte att främja kundnyttan och samtidigt effektivisera verksamheten.
Bemötande	Försämrat varumärke	Ett av våra högsta resultat i kundenkäten har vi gällande bemötande. 93,9 % 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 utbilda såväl 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, svårigheter att rekrytera	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, jämställdhetsplanen samt hanteras enligt den nyligen framtagna rutinen och riktlinjerna för kränkande särbehandling. För att motverka diskriminering har vi bland annat genomfört en lönekartläggning för att säkerställa att kvinnor och män inte har några löneskillnader. Inga osakliga löneskillnader upptäcktes under årets kartläggning.
Respekt för mänskliga rättigheter	Medarbetare på Väsbyhem eller anställd hos leverantör behandlas inte med respekt enligt mänskliga rättigheter	Väsbyhems analys visar att risker för brott mot de mänskliga rättigheterna är kopplade till riskerna för diskriminering. Vid fall där brott mot mänskliga rättigheter inträffar hanteras de enligt rutin och riktlinjer för kränkande särbehandling. Under året har inga brott mot mänskliga rättigheter upptäckts.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning för AB Väsbyhem org.nr. 556476-7233 för räkenskapsåret 2019.

AB Väsbyhem är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs i sin helhet av Upplands Väsby kommun. Väsbyhem äger och förvaltar cirka 4 630 lägenheter och cirka 38 117 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 449st 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 och under 2019 har 139st radhus och lägenheter blivit färdigställda för uthyrning. I Upplands Väsby stads utvecklingsprojekt Fyrklövern planerar Väsbyhem att uppföra cirka 87 lägenheter med byggstart 2020. I Åhusen vid Järnvägs-parken planeras det för ca 194 lägenheter i blandad upplåtelseform, ex student- och ungdomsbostäder, med byggstart 2020. Även projekt Hasselnöten beräknas produktionsstarta under år 2020 totalt skall i detta projekt byggas ca 215 lägenheter. De kommande fem åren prognostiseras en total produktionsvolym om cirka 850 lägenheter.

Väsbyhem står inför en hög produktionstakt. Det är stor efterfrågan på arbetskraft i Sverige och prisbilden för att producera bostäder har ökat i högre takt än inflation och index. En ökad nyproduktion kommer att belasta bolaget och även kommun-koncernen finansiellt. De investeringar som bolaget genomför måste därför vara långsiktigt hållbara. Tillsammans med finansieringen kommer även 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. Ekonomin ser god ut i den löpande driften och det finns inga skäl att inte förvänta sig stabila kassaflöden i den löpande verksamheten framöver.

Väsbyhem har en egen bostadskö som per sista december innehöll 33 270 personer (2018: 32 023 2017: 34 068 2016: 25 566.). Cirka 32 % av dessa bor i kommunen (2018: 30% 2017: 29% 2016: 36%). Inga uthyrningsbara bostadslägenheter var vakanta vid årsskiftet och efterfrågan på bostäder beräknas vara fortsatt stark under 2020.

På lokalhyresmarknaden är efterfrågan god. Marknadsnivåer för kontor och butiker visar en svagt uppåtgående trend. Väsbyhems ekonomiska vakansgrad var 4,9 %.

Förhandlingarna med Hyresgästföreningen pågick under hösten 2019 och blev klara i januari 2020. Parterna träffade en tvåårig överenskommelse som innebar att bostadshyrorna för 2020 höjdes med i snitt 2,3 % (fr. 1 Feb.) och för 2021 höjs hyrorna med i snitt 2,1 %. Parkeringsplatser höjdes med 20 kr per månad och varmgarage höjdes med 10 kr per månad från och med 1 februari 2020.

ÖVERSIKT ÖVER RESULTAT OCH STÄLLNING

Moderbolaget AB Väsbyhem har fyra helägda dotterbolag, Väsbyhem Fastighets AB, Väsbyhems Parkerings AB, Väsbyhem Övra Runby AB och Sparängen Holding AB. Väsbyhem Övra Runby AB äger dotterbolaget Nadislos AB och Sparängen Holding AB äger Sparängen AB. Årets resultat för koncernen uppgick till 6 832 (87 278) tkr. Moderbolagets resultat uppgick till 6 534 (87 324) tkr. Väsbyhem har mottagit ett koncernbidrag på 2 379 871kr från Fastighets AB.

Väsbyhem har i sin tur lämnat koncernbidrag till Övra Runby AB, Nadislos, Sparängen och Sparängen Holding AB med ett totalt belopp om 770 541kr.

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

Fastigheternas bokförda värde uppgick till 3 217 302 (2 899 809) tkr. Vid en intern värdering av fastighetsbeståndet genom analysverktyget Datscha per 31 december 2019, bedöms fastigheternas marknadsvärde till ca 7,0 mdr (6,5 mdr). Det ger ett övervärde om ca 3,8 mdr (ej skattejusterat) jämfört med de bokförda värdena. Förändringen jämfört med tidigare års värdering beror på att Projekt Eds Allé har tillkommit i beståndet med ca 400 Mkr. Lån till kreditinstitut har under året ökat med 300 miljoner, detta är en följd av den nyproduktion som pågår i Eds Allé, totalt 380 lägenheter. Snitträntan i låneportföljen uppgick till 1,08 % under året.

Projektet Eds Allé har under året gjort en nedskrivning på 50 161 tkr. Anledningen är fördyringar i projektet som ej var kända vid projektstart.

Avkastningen mätt på fastigheternas marknadsvärde per 2019-12-31 visar en direktavkastning på 2,34%. Om avkastningen mäts mot ingående marknadsvärde år 2019, budgeterat värde, är direktavkastningen 2,5%. Justerad soliditet med redovisade marknadsvärden skulle uppgå till 79% på koncernnivå. Det visar att bolaget har en god avkastningsnivå och fortsatt har en finansiellt mycket stark ställning.

HÅLLBARHETSRAPPORT

En hållbarhetsrapport har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagens krav

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (I KR) I MODERBOLAGET

TILL BOLAGSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE VINSTMEDEL:

Balanserad vinst	994 355 865
Årets vinst	6 534 492
	1 000 890 357

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

-att till aktieägarna utdelas	597 400
-att till bostadssociala ändamål överföra	6 000 000
-att i ny räkning balanseras	994 292 957
	1 000 890 357

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 2019 mäter 31,41 %. 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).



FEMÅRSÖVERSIKT MODERBOLAGET

	2019	2018	2017	2016	2015
Allmänt (tkr)					
Rörelsens intäkter	446 746	426 516	429 417	410 712	375 140
Balansomslutning	3 684 175	3 459 024	3 164 666	3 075 700	3 027 564
Fastigheternas bokförda värden inkl. mark/markanläggning	3 217 301	2 899 809	2 922 706	2 936 038	2 702 830
Taxeringsvärden	4 634 919	3 561 559	3 610 004	3 533 849	2 968 918
Genomsnittligt ägd och förvaltd bostads-och lokalyta	339 993	333 517	328 562	328 530	313 695
Medeltal årsanställda	79	76	71	63	62
Från resultaträkningar (tkr)					
Hyror bostäder brutto	392 404	373 906	368 655	360 096	331 048
Hyesbortfall bostäder	-4 221	-3 564	-1 945	-3 912	-5 455
Underhåll	66 433	53 341	50 259	68 089	58 082
Driftkostnader	204 639	194 920	188 962	186 105	166 270
Driftnetto*	162 977	167 900	190 398	165 041	154 809
Finansnetto	-31 474	-23 699	-25 324	-29 680	-39 801
Resultat efter finansiella poster	275	91 328	91 951	50 494	41 408
Nyckeltal - kr/kvm					
Fastigheternas bokförda värden inkl. mark	9 463	8 695	8 895	8 937	8 616
Hyror bostäder brutto	1 296	1 256	1 240	1 212	1 170
Hyesbortfall bostäder	14	12	7	13	19
Underhåll	195	160	153	207	185
Driftkostnader	602	584	575	566	530
Driftnetto*	479	503	579	502	494
Finansnetto	-93	-71	-77	-90	-127
Resultat efter finansiella poster	1	274	280	154	132
Nyckeltal - %					
Direktavkastning bokfört värde fastigheter	5,33	5,77	6,50	5,85	6,17
Direktavkastning marknadsvärde fastigheter	2,34	2,58	3,39	2,90	2,95
Genomsnittlig skuldränta netto	1,34	1,11	1,24	1,54	1,96
Soliditet	31,41	33,46	34,03	32,34	31,42
Soliditet koncern**	45,69	48,55	50,45	49,25	48,09

** Se förvaltningsberättelse för justerad soliditet

DEFINITIONER

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

Hyesbortfall bostäder – Hyresbortfall på grund av vakanser och rabatter.

Driftnetto – Rörelseresultat exklusive centraladministration, före avskrivningar och fastighetsförsäljningar.

Finansnetto - Ränteintäkter minus räntekostnader.

Direktavkastning bokfört värde fastigheter – Driftnetto genom genomsnittligt bokfört värde på fastigheterna de senaste två åren.

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)

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	Not	2019	2018	2019	2018
Rörelsens intäkter					
Hyesintäkter	3	436 747	417 111	436 586	416 898
Övriga förvaltningsintäkter	4	10 113	9 608	10 160	9 618
Summa rörelsens intäkter		446 860	426 719	446 746	426 516
Rörelsens kostnader					
Underhåll	5	-66 433	-53 341	-66 433	-53 341
Taxebundna kostnader	6	-30 328	-29 592	-30 328	-29 592
Uppvärmning		-33 460	-31 405	-33 460	-31 405
Fastighetsskatt		-9 402	-7 762	-9 402	-7 762
Övriga externa kostnader	7	-83 823	-82 433	-83 624	-82 257
Personalkostnader	8	-60 393	-53 909	-60 393	-53 909
Avskrivning av materiella anlägg.n.tillgångar	12,14,15	-80 171	-74 981	-80 171	-74 981
Återföring/nedskrivning av materiella anlägg.n.tillgångar	12	-	21 758	-	21 758
Nedskrivning av pågående projekt	16	-50 161		-50 161	
Utrangering av materiella anlägg.n.tillgångar	7	-1 025	-	-1 025	
Summa rörelsens kostnader		-415 196	-311 665	-414 997	-311 489
Rörelseresultat		31 664	115 054	31 749	115 027
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	454	548	434	548
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-29 936	-23 819	-31 908	-24 247
Summa finansiella poster		-29 482	-23 271	-31 474	-23 699
Resultat efter finansiella poster		2 182	91 783	275	91 328
Bokslutsdispositioner	10	-	-	1 609	501
Skatt på årets resultat	11	4 650	-4 505	4 650	-4 505
ÅRETS RESULTAT		6 832	87 278	6 534	87 324

BALANSRÄKNING (TKR)

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	Not	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	12	2 960 975	2 637 266	2 960 975	2 637 266
Mark	13	167 041	167 041	167 041	167 041
Markanläggning	14	89 285	95 502	89 285	95 502
Inventarier	15	18 929	20 715	18 929	20 715
Pågående nyanläggningar	16	437 155	520 899	437 155	520 899
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	17	-	-	300	300
Långfristiga värdepappersinnehav	17	130	130	130	130
Långfristiga fordringar	17	406	255	412	255
Summa anläggningstillgångar		3 673 921	3 441 808	3 674 227	3 442 108
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		2 245	5 694	2 223	5 664
Fordran på koncernföretag	18	-	-	2 379	577
Övriga fordringar	18	3 441	129 177	1 999	4 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	3 063	3 996	2 923	3 895
Kassa och bank					
Kassa och bank		133 705	10 934	424	2 203
Summa omsättningstillgångar		142 454	149 801	9 948	16 916
SUMMA TILLGÅNGAR		3 816 375	3 591 609	3 684 175	3 459 024

BALANSRÄKNING (TKR)

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	Not	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
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		1 587 682	1 587 709	1 000 890	1 001 214
Summa eget kapital		1 743 865	1 743 892	1 157 073	1 157 397
Avsättningar mm					
Avsättningar för pensioner		230	230	230	230
Uppskjuten skatt	22	28 549	32 648	28 549	32 648
Summa avsättningar		28 779	32 878	28 779	32 878
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	21	1 860 000	1 560 000	1 860 000	1 560 000
Skulder till koncernföretag	21	-	-	454 150	454 150
Övriga långfristiga skulder	21	3 257	3 257	3 257	3 257
Summa långfristiga skulder		1 863 257	1 563 257	2 317 407	2 017 407
Kortfristiga skulder					
Skuld till ägaren		58 085	124 797	58 085	124 797
Leverantörsskulder		63 962	63 420	63 962	63 420
Skuld till koncernföretag		-	-	797	27
Skatteskuld		2 249	254	2 249	254
Övriga kortfristiga skulder		2 403	2 350	2 373	2 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	53 775	60 761	53 450	60 535
Summa kortfristiga skulder		180 474	251 582	180 916	251 342
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 816 375	3 591 609	3 684 175	3 459 024

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
KONCERNEN				
Eget kapital 2019-01-01	130 000	26 183	1 587 709	1 743 892
Årets resultat			6 832	6 832
Värdeöverföring till ägaren för bostadssociala ändamål			-6 000	-6 000
Utdelning till ägarna			-858	-858
Eget kapital 2019-12-31	130 000	26 183	1 587 682	1 743 865

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
MODERFÖRETAGET	Aktie- kapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	
Eget kapital 2019-01-01	130 000	26 183	1 001 214	1 157 397
Årets resultat			6 534	6 534
Värdeöverföring till ägaren för bostadssociala ändamål			-6 000	-6 000
Utdelning till ägarna			-858	-858
Eget kapital 2019-12-31	130 000	26 183	1 000 890	1 157 073

KASSAFLÖDESANALYS (TKR)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	2 182	91 783	275	91 328
Avskrivningar	80 171	74 981	80 171	74 981
Återföring av nedskrivningar	-	-21 758	-	-21 758
Nedskrivningar pågående projekt	50 161	-	50 161	-
Utrangering av materiella anlägg.n.tillgångar	1 025	959	1 025	959
Realisationsresultat sålda inventarier	-128	-350	-128	-350
	133 411	145 615	131 504	145 160
Betald skatt	2 546	-628	2 546	-
	135 957	144 987	134 050	145 160
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	135 957	144 987	134 050	145 160
Ökning-/minskning+ kundfordringar	3 449	-4 335	3 442	-4 331
Ökning-/minskning+ av kortfristiga fordringar	3 396	33 272	1 746	33 340
Ökning+/minskning- av leverantörsskulder	542	-12 202	542	-11 908
Ökning+/minskning- av kortfristiga skulder	-6 933	7 042	-6 251	6 570
	454	23 777	-521	23 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten	136 411	168 764	133 529	168 831
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-363 318	-402 819	-363 318	-402 819
Försäljning av anläggningstillgångar	128	350	128	350
Ökning-/minskning+ långfristiga finansiella placeringar	-151	24 708	-157	24 658
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-363 341	-377 761	-363 347	-377 811
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagna lån	300 000	90 000	300 000	90 000
Förändring av skuld till ägaren	-66 712	124 797	-66 712	124 797
Mottaget koncernbidrag	-	-	2 379	501
Lämnat koncernbidrag	-	-	-770	-
Värdeöverföring från eget kapital	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Utbetald utdelning	-858	-876	-858	-876
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	226 430	207 921	228 039	208 422
Årets kassaflöde	-500	-1 076	-1 779	-558
Likvida medel vid årets början	134 205	135 281	2 203	2 761
Likvida medel vid årets slut	133 705	134 205	424	2 203

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

Not 1

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas års- och koncern-redovisningarna med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderbolaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

LEASING

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Företagets uthyrning av lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

ANDELAR I DOTTERBOLAG

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I ankaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de lämnas. Utdelning från dotterbolag redovisas som intäkt.

EGET KAPITAL

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningslagens inledning.

OBESKATTADE RESERVER

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

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, utrangeras 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.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Avtal om ränteswappar ingås i syfte att uppnå önskad räntebindingstid samt att minimera ränterisker. Intäkter och kostnader för ränteswappar nettoredovisas under räntekostnader. 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	825
Lånevolym med rörlig ränta	1 220
Ej säkrad volym	395
Inga av de ingående instrumenten har en rörlig ränta överstigande 3 månader.	

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

I not 21 redovisas räntebindning inklusive finansiella instrument och genomsnittlig räntebindingstid är 3,35 år. På balansdagen fanns ränteswappar på nominellt 825 000 tkr exkl. forwardstartade swappar på 175 mkr som startar under 2020 samt och ersätter befintliga ränteswappar som förfaller. Det innebär att den volym som ej är säkrad är 395 mkr.

Marknadsvärdet har beräknats som de kostnader/intäkter som har uppstått om kontrakten stängts på balansdagen. Marknadsvärden har erhållits från respektive bank där derivatkontrakt finns. Swapportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till -52 029 tkr (-36 193 tkr) exkl. ränta och -47 907 tkr (-39 000 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. 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 balanslåneposter. 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.

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 marknadspåls 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, 2018 klassificeras posten 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. I år klassificeras posten som likvida medel.

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.

Ersättningar 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 antäld 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.

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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 schabonkostnaden sänkts. Analysverktyget Datscha har använts som stöd i värderingen.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Not 3 Hyresintäkter	2019	2018	2019	2018
Bostäder	391 007	372 682	392 404	373 906
Lokaler	34 333	32 629	34 321	32 617
Övriga objekt	18 811	17 576	16 923	16 001
Hyresintäkter, brutto	444 151	422 887	443 648	422 524
Hyresbortfall/rabatter bostäder	-4 221	-3 564	-4 221	-3 564
Hyresbortfall/rabatter lokaler	-2 318	-1 590	-2 305	-1 578
Hyresbortfall övriga objekt	-865	-622	-536	-484
Summa hyresbortfall/rabatter	-7 404	-5 776	-7 062	-5 626
Summa hyresintäkter	436 747	417 111	436 586	416 898

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

	2019	2018
Hyreskontrakt inom ett år	32,7%	25,1%
Hyreskontrakt senare än ett år men inom fem år	49,1%	59,3%
Hyreskontrakt senare än fem år	0,4%	0,4%
Vakanta lokaler	5,8%	3,1%
Egna lokaler	12,0%	12,1%
Totalt	100,0%	100,0%

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter	2019	2018	2019	2018
Ersättning från hyresgäster	1 809	1 662	1 856	1 672
Övrig extern försäljning	7 447	6 801	7 447	6 801
Övriga rörelseintäkter	729	795	729	795
Summa övriga förvaltningsintäkter	9 985	9 258	10 032	9 268
Vinst vid avyttring av inventarier	128	350	128	350
Vinst vid avyttring av fastigheter och mark	-	-	-	-
Summa övriga förvaltningsintäkter	10 113	9 608	10 160	9 618

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Not 5 Underhåll	2019	2018	2019	2018
Förnyelse/planerat underhåll	50 292	41 477	50 292	41 477
Löpande underhåll	16 141	11 864	16 141	11 864
Summa underhåll	66 433	53 341	66 433	53 341

Not 6 Taxebundna kostnader	2019	2018	2019	2018
El	10 161	9 382	10 161	9 382
Vatten	12 334	12 240	12 334	12 240
Sophantering	7 833	7 970	7 833	7 970
Summa taxebundna kostnader	30 328	29 592	30 328	29 592

Not 7 Övriga externa kostnader	2019	2018	2019	2018
Reparationer	20 783	20 154	20 783	20 154
Skötsel	34 163	37 421	34 163	37 421
Administration	16 372	15 909	16 110	15 703
Riskkostnader	4 271	4 384	4 271	4 384
Kundförluster	2 091	1 071	2 091	1 071
HGF-medel	3 055	2 396	3 055	2 396
Kabel-TV	852	840	852	840
Övriga kostnader	2 236	258	2 299	288
Summa övriga externa kostnader	83 823	82 433	83 624	82 257

Utrangering av materiella anläggn.tillgångar	1 025	-	1 025	-
	1 025	-	1 025	-

I övriga kostnader ingår:

HGF-medel	2019	2018	2019	2018
Förhandlingsersättning,				
Fritidsverksamhet, Boinflytande	1 961	1 302	1 961	1 302
Kostnader för lokaler mm	1 094	1 094	1 094	1 094
	3 055	2 396	3 055	2 396

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

Revisionsuppdrag	568	665	423	585
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget		-		-
Skatterådgivning	159	-	159	-
Övriga tjänster	64	226	64	226
Totalt ersättning till PWC	791	891	646	811

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 därför som hyresavtal (operationella hyresavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

	2019	2018	2019	2018
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	1 233	1 071	1 233	1 071
Förfaller till betalning senare än om ett men inom fem år	1 099	840	1 099	840
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-	-	-
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	849	653	849	653

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Not 8 Personalkostnader				
Medeltal årsanställda kvinnor och män				
	2019	2018	2019	2018
Kvinnor	34	31	34	31
Män	45	45	45	45
Totalt medeltal årsanställda	79	76	79	76
Löner, ersättningar och sociala kostnader				
Styrelse, vd	2 945	2 801	2 945	2 801
Övriga anställda	36 201	32 959	36 201	32 959
Sociala kostnader exklusive pension	12 745	11 079	12 745	11 079
Pensionskostnader styrelse och vd	632	430	632	430
Pensionskostnader övriga anställda	4 370	3 684	4 370	3 684
Summa löner, ersättningar och sociala kostnader	56 893	50 953	56 893	50 953
Styrelsen och andra ledande befattningshavare består av				
Styrelseledamöter och suppleanter				
i moderbolag 14 st varav 3 kvinnor	21,4%	28,6%	21,4%	28,6%
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.				

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Not 9 Resultat från finansiella poster	2019	2018	2019	2018
Ränteintäkter	454	548	434	548
Summa ränteintäkter mm	454	548	434	548
Fastighetsräntor	-20 539	-17 098	-20 539	-17 098
Övriga räntekostnader	-9 397	-6 721	-11 369	-7 149
Summa räntekostnader mm	-29 936	-23 819	-31 908	-24 247
Not 10 Bokslutsdispositioner				
Erhållet Koncernbidrag	-	-	2 379	501
Lämnat Koncernbidrag	-	-	-770	-
Summa bokfört värde	-	-	1 609	501
Not 11 Skatt på årets resultat				
Akutell skatt	551	-54	551	-54
Uppskjuten skatt	4 099	-4 451	4 099	-4 451
Summa bokfört värde	4 650	-4 505	4 650	-4 505
Not 12 Byggnader				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 515 242	3 490 176	3 514 940	3 489 874
Omklassificering från pågående till nyanläggningar	391 533	24 331	391 533	24 331
Omklassificering från underhåll	1 404	735	1 404	735
Avyttring/utrangering av fastighet	-1 919	-	-1 919	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 906 260	3 515 242	3 905 958	3 514 940
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-843 253	-779 748	-842 951	-779 446
Avyttring/utrangering av fastighet	894	-	894	-
Årets avskrivning	-68 203	-63 505	-68 203	-63 505
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-910 562	-843 253	-910 260	-842 951
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-34 723	-56 481	-34 723	-56 481
Årets nedskrivningar	-	-	-	-
Årets återföringar av tidigare nedskrivningar	-	21 758	-	21 758
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-34 723	-34 723	-34 723	-34 723
Summa bokfört värde	2 960 975	2 637 266	2 960 975	2 637 266

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

Not 13 Mark	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	167 041	167 041	167 041	167 041
Avyttring av mark	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 041	167 041	167 041	167 041
Summa bokfört värde	167 041	167 041	167 041	167 041
Not 14 Markanläggning				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	129 222	129 222	129 222	129 222
Omklassificering från pågående nyanläggningar	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 222	129 222	129 222	129 222
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-33 458	-27 241	-33 458	-27 241
Avyttring/utrangering				-
Årets avskrivning	-6 217	-6 217	-6 217	-6 217
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-39 675	-33 458	-39 675	-33 458
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-262	-262	-262	-262
Årets nedskrivningar	-	-	-	-
Årets återföringar av tidigare nedskrivningar	-	-	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-262	-262	-262	-262
Summa bokfört värde	89 285	95 502	89 285	95 502
Not 15 Inventarier				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	41 980	30 534	41 980	30 534
Årets investering	3 423	12 405	3 423	12 405
Omklassificering från kostnad	542		542	
Avyttring/utrangering	-572	-959	-572	-959
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 373	41 980	45 373	41 980
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 265	-16 965	-21 265	-16 965
Avyttring/utrangering	572	959	572	959
Årets avskrivning	-5 751	-5 259	-5 751	-5 259
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-26 444	-21 265	-26 444	-21 265
Summa bokfört värde enligt plan	18 929	20 715	18 929	20 715
Not 16 Pågående nyanläggningar				
Ingående pågående nyanläggningar	520 899	156 564	520 899	156 564
Årets nedlagda kostnader	363 314	380 885	363 314	380 885
Omklassificering till byggnad	-391 532	-24 331	-391 532	-24 331
Omklassificering till markanläggning		-		-
Omklassificering till kostnad/underhåll	-1 942	-5 737	-1 942	-5 737
Omklassificering till inventarier	-3 423	-10 982	-3 423	-10 982
Omklassificering från långfristig fordran	-	24 500	-	24 500
Utgående pågående nyanläggningar	487 316	520 899	487 316	520 899
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-	-	-	-
Årets nedskrivningar	-50 161	-	-50 161	-
Summa bokfört värde	437 155	520 899	437 155	520 899

Not 17 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET	2019	2018
Ingående balans	300	250
Förändring under året		50
Utgående balans	300	300

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%
Sparängen Holding AB	559174-5897	Upplands Väsby	100%
Sparängen AB	559174-5913	Upplands Väsby	100%

MODERBOLAGET	Kapitalandel	Röstandel	Antal aktier	Redovisat värde 2019	Redovisat värde 2018
Väsbyhem Fastighets AB	100%	100%	1 000	100	100
Väsbyhem Parkerings AB	100%	100%	1 000	100	100
Väsbyhem Övra Runby AB	100%	100%	50 000	50	50
Sparängen Holding AB	100%	100%	50 000	50	50
Summa				300	300

Långfristiga värdepappersinnehav

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	130	130	130	130
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130	130	130	130

Långfristiga fordringar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	255	24 963	255	24 963
Tillkommande fordringar	246	181	252	181
Avgående fordringar	-95	-24 889	-95	-24 889
Utgående redovisat värde	406	255	412	255

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

Not 18 Fordran på koncernföretag och övriga fordringar

	2019	2018	2019	2018
<i>Fordran på koncernföretag</i>				
Mottaget koncernbidrag	-	-	2 379	577
Summa bokfört värde	-	-	2 379	577
<i>Övriga fordringar</i>				
Momsfordran	1 564	2 618	1 564	2 618
Skattekonto avräkning	1 689	2 376	248	1 678
Fordringar koncernmellanhavanden	-	123 271	-	-
Övriga fordringar	187	912	187	281
	3 441	129 177	1 999	4 577
Summa bokfört värde	3 441	129 177	1 999	4 577

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda övriga kostnader	703	530	563	429
Upplupna övriga intäkter	2 360	3 466	2 360	3 466
Summa bokfört värde	3 063	3 996	2 923	3 895

Not 20 Eget kapital

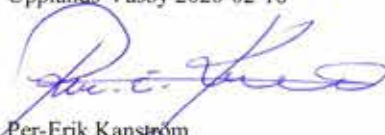
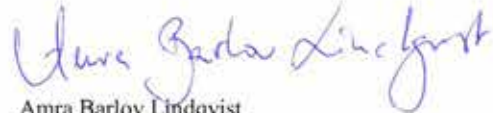
Aktiekapital

Per den 31 december 2019 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 21 Skulder till kreditinstitut				
	2019	2018	2019	2018
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder som förfaller till betalning mellan 1 och 5 år efter balansdagen:				
Skulder till kreditinstiut	1 860 000	1 560 000	1 860 000	1 560 000
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	1 863 257	1 563 257	2 317 407	2 017 407
Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid inklusive finansiella instrument				
Räntebindning till	Lånebelopp	Lånebelopp	Lånebelopp	Lånebelopp
2019		399 802		399 802
2020	458 085	0	458 085	0
2021	160 000	160 000	160 000	160 000
2022	280 000	100 000	280 000	100 000
2023-2029	1 025 000	1 025 000	1 025 000	1 025 000
Totalt	1 923 085	1 684 802	1 923 085	1 684 802

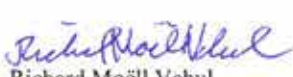
NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

Not 22 Uppskjuten skattefordran/-skuld	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Ingående skattefordran/-skuld	32 648	28 197	32 648	28 197
Förändring av skattefordran/-skuld	-4 099	4 451	-4 099	4 451
Uppskjuten skattefordran/-skuld som redovisas i BR	28 549	32 648	28 549	32 648
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	-152 478	-123 341	-152 478	-123 341
Temporär skillnad mark	-44 646	-44 646	-44 646	-44 646
Temporär skillnad markanläggning	229	245	229	245
Temporär skillnad balanslånepost	8 148	9 258	8 148	9 258
Temporär skillnad pågående projekt	50 161	-	50 161	-
Summa temporära skillnader	-138 586	-158 484	-138 586	-158 484
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	2019	2018	2019	2018
Upplupna räntor	6 821	5 085	6 821	5 085
Upplupna löner, semester ersättning/sociala avgifter	4 908	4 613	4 908	4 613
Upplupna övriga kostnader	10 140	16 116	9 980	15 996
Förutbetalda hyresintäkter	31 906	34 947	31 741	34 841
Summa bokfört värde	53 775	60 761	53 450	60 535
Not 24 Ställda säkerheter				
För egna avsättningar och skulder	2019	2018	2019	2018
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 25 Eventualförpliktelser				
	2019	2018	2019	2018
Ansvarsbelopp Fastigo	683	628	683	628

Not 26 Vinstdisposition	
Förslag till vinstdisposition (i kr) i moderbolaget	
Till bolagsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserad vinst	994 355 865
Årets resultat	6 534 492
	1 000 890 357
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
- att till aktieägarna utdelas	597 400
- att till bostadssociala ändamål överföra	6 000 000
- att i ny räkning balanseras	994 292 957
	1 000 890 357
Upplands-Väsby 2020-02-18	
	
Per-Erik Kanström	Roland Storm
	
Johan Magnusson	Azadeh Rojhan Gustafsson
	
Inge Engström	Jessica Klemetsson Persson
	
	Lennart Olsen
	
	Amra Barlov Lindqvist
	VD

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-02 - 28
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Lena Hasselborn
Huvudansvarig Auktoriserad revisor


Richard Moëll Vahul
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Väsbyhem för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen 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 misstag.

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt 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 vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Väsbyhem för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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

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

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

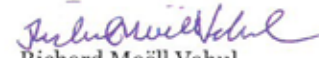
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 28 februari 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Lena Hasselborn
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor


Richard Moëll Vahul
Auktoriserad revisor



Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2019 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

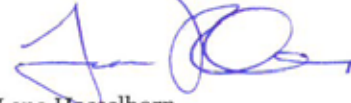
Granskningens inriktning och omfattning

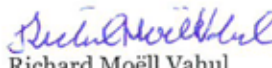
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 28 Februari 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Lena Hasselborn
Huvudansvarig Auktoriserad revisor


Richard Moëll Vahul
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorerna i Väsbyhem AB

Till fullmäktige i Upplands Väsby kommun

Till årsstämman i Väsbyhem AB
org nr 556476-7233

Granskningsrapport för år 2019

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 stämna 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 28/2 2020


Anna-Lena Edwinston
Lekmannarevisor


Jan Fäldt
Lekmannarevisor

Fördjupade granskningar:

Underhåll av tillgångar

FASTIGHETSTABELL 2019-12-31

Fastighetsbeteckning	Nybyggn. år		Förnyelse år	1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok + större	Bostäder		Lokaler		Varmgarage		Övr. bilplats	Mark anskaffningsvärde	Byggnad anskaffningsvärde	Markanl. anskaffningsvärde	Byggnad totalt anskaffningsvärde	Byggnad Ack.avskr.	Markanl. Ack.avskr.	Totalt bokfört restvärde	Taxeringsvärde (omräknat)			Grundmedelhyra bostäder i kr/år	Grund medelhyra bost kr/m2	
	Mark (tkr)	Byggnad (tkr)							Totalt Tkr																			
Gamla Väsby																												
Björkvallav.Centralv.Genv. Finspångsv.																												
Vilunda	1:255	1951		13	27	9			49	2 518	6	189				195 472	6 018 813		6 214 285	2 351 599		3 862 686	9 600	23 197	32 797	3 052 598	1 212	
Vilunda	10:1	1958		12	15	30	3		60	3 645	8	654	13	192	36	814 150	4 521 656		5 335 806	1 587 720		3 748 086	15 030	33 616	48 646	4 362 041	1 197	
Vilunda	6:4	1955	2001	18	27	9			54	2 835	5	184	4	64	31	221 070	7 414 793	1 544 725	9 180 588	2 699 922	977 315	5 503 351	9 800	28 547	38 347	3 649 274	1 287	
Summa område 11				43	69	48	3		163	8 998	19	1 027	17	256	67	1 230 692	17 955 262	1 544 725	20 730 679	6 639 241	977 315	13 114 123	34 430	85 360	119 790	11 063 913	1 230	
Runby																												
Allév. Runbyv. Oxundav. Hagv. Trädgårdsv.																												
Övra Runby	1:74	1960	2006-07	10	12	20			42	2 613	4	147				3 336 776	20 960 950	2 930 837	27 228 563	5 546 899	447 812	21 233 852	14 000	48 573	62 573	3 210 457	1 229	
Övra Runby	1:74	2013		1	1	8	7		17	1 479					40		33 874 684	5 962 000		39 836 684	4 347 572	1 987 338	33 501 774				2 260 039	1 528
Övra Runby	2:242	1964	2007-08	17	31	49	6		103	6 359	24	473	8	152	64	3 493 784	59 411 754	457 023	63 362 561	14 418 561	210 417	48 733 583	22 886	69 884	92 770	8 232 792	1 295	
Övra Runby	4:1	1964	2008-09		45	55	20		120	8 904	32	336	56	1 064	81	5 139 209	96 036 178	457 023	101 632 410	23 458 863	210 417	77 963 130	33 240	103 522	136 762	11 028 413	1 239	
Övra Runby	2:231	1964	2008	33	31	32			96	5 500	13	483			88	3 862 236	82 191 367	457 023	86 510 626	21 094 009	210 417	65 206 200	21 146	71 667	92 813	6 953 093	1 264	
Övra Runby	2:231	1985			10				10	590							5 856 068			5 856 068	2 789 700		3 066 368				640 370	1 085 *
	11:1 &																											
Övra Runby	2:243	1965	2009-10	6	74	117			197	14 048	52	979			112	7 714 351	122 251 416	761 705	130 727 472	28 211 307	350 715	102 165 450	49 579	165 590	215 169	18 507 937	1 317	
Nedra Runby	1:25	-													44	74 232	15 503		89 735	388		89 347			0			
Övra Runby	2:27	1960	2005-06	19	16	17	3		55	2 847	29	293	5	87	16	1 489 601	23 547 018	827 835	25 864 454	4 224 740	148 943	21 490 771	12 810	38 348	51 158	3 569 560	1 254	
Nedra Runby	1:23															15 400 743			15 400 743	15 400 743								
Summa område 12				86	220	298	36		640	42 340	154	2 711	69	1 303	445	25 110 189	459 545 681	11 853 446	496 509 316	119 492 782	3 566 059	373 450 475	153 661	497 584	651 245	54 402 661	1 285	
Apotekskogen I																												
Hammarbyvägen, Hjortvägen																												
Vilunda	28:8	2015			53	33	8	1	95	6 068					11	2 081 785	157 864 741	9 872 625	169 819 151	13 392 113	2 233 720	154 193 318	25 000	99 000	124 000	10 302 615	1 698	
Vilunda	28:11	1966-67	2015	38	66	28	26	5	163	9 623	24	4 019	17	238	45	4 550 784	274 097 375	21 023 682	299 671 841	43 067 468	6 254 213	250 350 160	36 976	162 674	199 650	15 284 249	1 588	
Vilunda	28:28	1967	2011-12	10	33	51	21	6	121	8 943	55	796	16	276	124	7 233 779	127 046 069	2 395 168	136 675 016	25 032 896	802 471	110 839 649	31 000	106 986	137 986	12 102 173	1 353	
Vilunda	28:16	1968	2012-13	16	8	36	46	1	107	7 864	4	156	16	313	62	2 344 469	210 316 540	1 547 565	214 208 574	29 675 329	273 206	184 260 039	27 482	111 923	139 405	11 613 898	1 477	
Vilunda	28:15	1967	2010	4	6	48	18	6	82	6 617	28	606	14	268	46	3 211 249	80 993 909	71 188	84 276 346	17 237 487	10 682	67 028 177	22 800	83 073	105 873	8 791 197	1 329	
Vilunda	28:32	-													26	15 544			15 544			15 544						
Summa område 13				68	166	196	119	19	568	39 115	111	5 577	63	1 095	314	19 437 610	850 318 634	34 910 228	904 666 472	128 405 293	9 574 292	766 686 887	143 258	563 656	706 914	58 094 132	1 485	
Väsbyskogen																												
Hasselgatan																												
	8:62(fld)																											
Hammarby	8:4)	2015		25	44	3	25		97	6 504	1	2 790			32	304 176	204 531 427	13 011 533	217 847 136	13 206 704	2 557 191	202 083 241	22 600	104 991	127 591	10 633 654	1 635	
Hammarby	8:6	1974		42	85	103	30		260	17 513	8	229				765 786	48 995 330	4 850 001	54 611 117	20 941 024	1 960 197	31 709 896	55 462	143 917	199 379	18 303 116	1 045	
Hammarby	8:8	1976		31	64	134	31		260	18 241	12	148			42	880 907	54 566 785	6 002 499	61 450 191	22 442 590	2 541 248	36 466 353	58 214	148 249	206 463	19 274 326	1 057	
Hammarby	8:7	-									5	325			262	394 946	2 900 000		3 294 946	358 432		2 936 514						
Hammarby	8:5	1988													91	262 156	8 314 364	69 288	8 645 808	8 314 364	69 264	262 180	5 000	17 800	22 800			
Hammarby	8:2	1975							7	1 403						1 508 717	1 652 583		3 161 300	1 745 888		1 415 412						
Summa område 16				98	193	240	86		617	42 258	33	4 895			427	4 116 688	320 960 489	23 933 321	349 010 498	67 009 002	7 127 900	274 873 596	141 276	414 957	556 233	48 211 096	1 141	
Hagängen																												
Hagängsvägen, Lövängsvägen																												
Hammarby	2:2	1967		42	50	1	26		119	6 599	5	188				2 992 694	58 894 484	421 847	62 309 025	8 617 766	44 005	53 647 254	23 384	56 801	80 185	7 131 991	1 081	
Hammarby	1:3	1955		2	11	7	12	1	33	2 475	10	218				2 433 024	6 414 704	1 897 687	10 745 415	2 986 090	197 940	7 561 385	8 078	20 232	28 310	2 563 246	1 036	
Hammarby	1:5	1984			48	35	20		103	6 440					233	13 340 265	37 731 266	2 058 371	53 129 902	17 908 968	578 605	34 642 329	29 857	38 683	68 540	6 579 997	1 022 *	
Summa område 20				44	109	43	58	1	255	15 514	15	406			233	18 765 983	103 040 454	4 377 905	126 184 342	29 512 824	820 550	95 850 968	61 319	115 716	177 035	16 275 234	1 049	

* Värme ingår ej i dessa medelhyror

FASTIGHETSTABELL 2019-12-31

Fastighetsbeteckning	Nybyggn. år	Förnyelse år	1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok + större	Bostäder antal	Lokaler		Varmgarage		Övr. bilplats	Mark anskaffningsvärde	Byggnad anskaffningsvärde	Markanl. anskaffningsvärde	Byggnad totalt anskaff-	Byggnad Ack.avskr.	Markanl. Ack.avskr.	Totalt bokfört restvärde	Taxeringsvärde (omräknat)			Grundmedelhyra bostäder i kr/år	Grund medelhyra bost kr/m2	
									m2	antal	m2	antal									m2	antal	Mark (tkr)			Byggnad (tkr)
Prästgårdsmarken	Prästgårdsvägen, Prästgårdsallén																									
Eds Prästgård	1:101	1983		1	56	28	28	113	8 016	5	107		113	1 914 421	45 557 457		47 471 878	23 222 118		24 249 760	28 431	72 648	101 079	9 267 861	1 156	
Eds Prästgård	1:99	1984		11	42	32	16	101	6 095	3	58		80	755 691	48 270 438	1 001 026	50 027 155	22 832 044	191 959	27 003 152	35 173	90 297	125 470	7 284 034	1 195	
Eds Prästgård	1:99	2018						25	2 529					0	75 000 000	0	75 000 000	1 114 214	0	73 885 786				4 546 152	1 798	
Eds Prästgård	1:98	1984		13	42	40	16	111	6 667	4	56		101	1 503 841	52 201 138	1 017 382	54 722 361	24 970 220	194 410	29 557 731	46 827	143 830	190 657	7 995 327	1 199	
Eds Prästgård	1:98	2018		6	44	41	27	1	119	7 673	2	1 780		0	283 901 000	0	283 901 000	2 619 745	0	281 281 255				14 516 436	1 892	
	1:97 &																									
Eds Prästgård	1:102	1983		19	36	37	16	2	110	6 632	7	650		94	1 728 946	54 865 037	1 015 747	57 609 730	25 529 440	194 176	31 886 114	39 007	82 539	121 546	7 958 649	1 200
Eds Prästgård	1:104	1983											22	63 001	80 449		143 450	8 619		134 831		0				
Eds Prästgård	1:100	2004			12	4	4	20	1 116				9	394 100	14 235 874	3 400 000	18 029 974	4 553 328	2 671 566	10 805 080	8 967	14 400	23 367	1 632 141	1 462	
Eds Prästgård	1:110	2004			14	6	2	22	1 168					245 000	15 568 244	3 900 000	19 713 244	4 652 769	3 081 000	11 979 475	4 088	15 200	19 288	1 727 753	1 479	
Summa område 21				50	246	188	109	28	621	39 896	21	2 651	419	6 605 000	589 679 637	10 334 155	606 618 792	109 502 497	6 333 111	490 783 184	162 493	418 914	581 407	54 928 353	1 377	
Zamoras Kulle	Edsvägen																									
Nedra Runby	1:60	1993			18	18		36	1 890				34	322 692	21 905 152		22 227 844	9 598 290		12 629 554	6 600	19 800	26 400	2 306 010	1 220 *	
Summa område 22				18	18			36	1 890				34	322 692	21 905 152		22 227 844	9 598 290		12 629 554	6 600	19 800	26 400	2 306 010	1 220	
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	294 086 931	22 466 637	322 819 472	72 943 546	3 136 673	246 739 253	174 400	377 600	552 000	45 043 015	1 092	
Vilunda	6:57	1971		12	18	6		36	2 118	3	2 410				137 943 900		137 943 900	26 185 911		111 757 989	12 200	61 000	73 200	3 285 318	1 551	
Summa område 25				49	113	334	84	24	604	43 356	63	5 743	296	6 265 904	432 030 831	22 466 637	460 763 372	99 129 457	3 136 673	358 497 242	186 600	438 600	625 200	48 328 333	1 115	
Odensgården	Odenvägen, Rosendalsvägen, Lokevägen																									
Odenslunda	1:598	1992		1	14	8	7	30	2 217	4	1 164		36	2 770 000	42 382 665		45 152 665	16 482 058		28 670 607	7 713	22 907	30 620	2 791 584	1 259	
Odenslunda	1:163	2014		12	13	2		27	1 419				13	3 100 000	48 862 426	5 000 000	56 962 426	5 249 504	1 416 662	50 296 260	4 967	26 000	30 967	2 791 043	1 967	
Summa område 27				13	27	10	7	57	3 636	4	1 164		49	5 870 000	91 245 091	5 000 000	102 115 091	21 731 562	1 416 662	78 966 867	12 680	48 907	61 587	5 582 627	1 535	
Smedby II	Sadelgatan, Ryttagatan																									
Ekebo	8:9	1976			40	39	5	84	6 107				127	3 404 965	27 033 364	432 293	30 870 622	7 617 749	147 244	23 105 629	21 885	62 670	84 555	7 630 028	1 249	
Ekebo	8:10	1976		4	28	38	5	75	5 428					1 934 177	25 177 616		27 111 793	7 618 956		19 492 837	17 400	55 000	72 400	6 661 921	1 227	
Hammarby Smedby	1:125	1977		4	14	23	12	53	4 001					1 799 634	17 767 464		19 567 098	5 144 635		14 422 463	12 800	40 000	52 800	4 866 798	1 216	
Summa område 28				8	82	100	22	212	15 536				127	7 138 776	69 978 444	432 293	77 549 513	20 381 340	147 244	57 020 929	52 085	157 670	209 755	19 158 747	1 233	
Hammarby Smedby	1:130	1978		2	36	44	11	93	6 905	2	192		184	3 720 020	40 877 166	774 934	45 372 120	12 121 558	272 808	32 977 754	26 587	72 698	99 285	8 415 127	1 219	
Hammarby Smedby	1:128	1978		2	38	43	11	94	6 950	1	98			2 750 810	34 440 801		37 191 611	11 290 420		25 901 191	24 400	70 279	94 679	8 500 152	1 223	
Hammarby Smedby	1:127	1977		6	24	35	10	75	5 457				120	2 574 189	26 882 149	465 853	29 922 191	9 992 154	161 032	19 769 005	19 000	56 000	75 000	6 734 861	1 234	
Summa område 29				10	98	122	32	262	19 312	3	290		304	9 045 019	102 200 116	1 240 787	112 485 922	33 404 132	433 840	78 647 950	69 987	198 977	268 964	23 650 140	1 225	
Korpkulla	Centralvägen																									
Vilunda	16:30	1990								28	7 340	15	315	18	15 748 700	61 580 871		77 329 571	23 988 315		53 341 256	42 000	60 000	102 000		
Summa område 31										28	7 340	15	315	18	15 748 700	61 580 871		77 329 571	23 988 315		53 341 256	42 000	60 000	102 000		
Sandagipen	Sandavägen																									
Sanda	1:127	2004			40			40	1 760	1	15		25	900 000	45 577 850	4 551 825	51 029 675	26 197 105	2 990 769	21 841 801	6 000	22 000	28 000	2 538 420	1 442	
Summa område 37					40			40	1 760	1	15		25	900 000	45 577 850	4 551 825	51 029 675	26 197 105	2 990 769	21 841 801	6 000	22 000	28 000	2 538 420	1 442	
Smedby III	Travgatan																									
Hammarby-Smedby	1:4	2004													8 573 596		8 573 596	8 573 596		0		9 600	9 600			
Summa område 38															8 573 596		8 573 596	8 573 596		0		9 600	9 600			

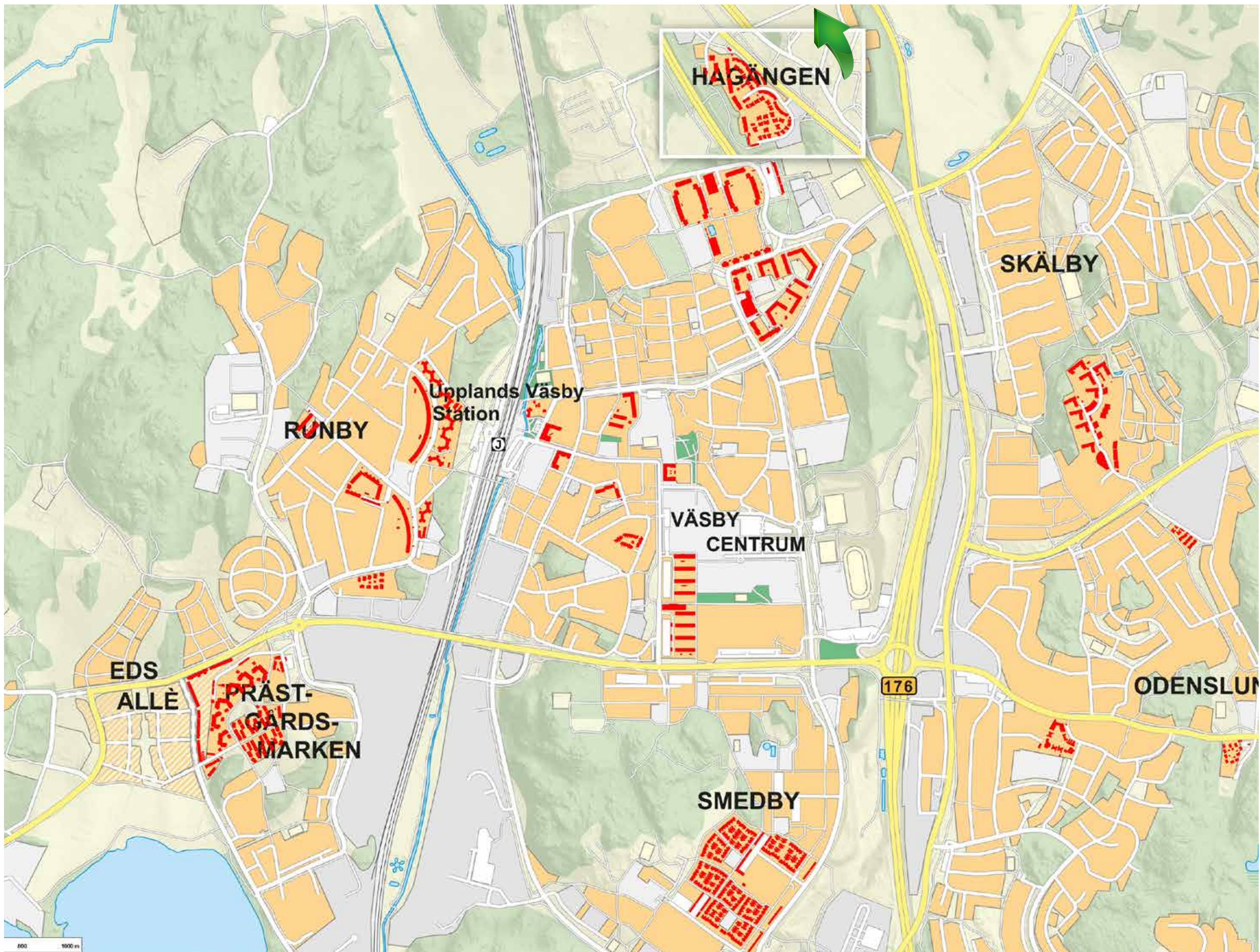
* Värme ingår ej i dessa medelhyror

FASTIGHETSTABELL 2019-12-31

Fastighetsbeteckning	Nybyggn. år	Förnyelse år	1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok + större	Bostäder antal	Lokaler		Varmgarage		Övr. bilplats	Mark anskaffningsvärde	Byggnad anskaffningsvärde	Markanl. anskaffningsvärde	Byggnad totalt anskaff-	Byggnad Ack.avskr.	Markanl. Ack.avskr.	Totalt bokfört restvärde	Taxeringsvärde (omräknat)			Grundmedelhyra bostäder i kr/år	Grund medelhyra bost kr/m2	
									m2	antal	m2	antal									m2	Mark (tkr)	Byggnad (tkr)			Totalt Tkr
Folkparksberget	Vilundavägen																									
Vilunda	1:231	1988		10	12			22	1 394	1	60		12	2 000 000	17 384 454		19 384 454	7 989 829		11 394 625	15 696	14 204	29 900	1 521 428	1 091 *	
Summa område 41				10	12			22	1 394	1	60		12	2 000 000	17 384 454		19 384 454	7 989 829		11 394 625	15 696	14 204	29 900	1 521 428	1 091	
Carlslund III	Solbergsvägen																									
Brunnby	1:269	1992		15	156	60	10	241	15 384	50	1 182		248	16 947 500	209 653 139	4 433 625	231 034 264	79 488 547	532 147	151 013 570	57 068	153 883	210 951	18 395 376	1 196	
Summa område 44				15	156	60	10	241	15 384	50	1 182		248	16 947 500	209 653 139	4 433 625	231 034 264	79 488 547	532 147	151 013 570	57 068	153 883	210 951	18 395 376	1 196	
Hästhagen	Hästhagsvägen																									
Odenslunda	1:644	2005		18	4	10		32	1 768				32	900 000	31 787 943	3 476 105	36 164 048	8 752 379	2 431 390	24 980 279	6 000	23 000	29 000	2 622 416	1 483	
Summa område 47				18	4	10		32	1 768				32	900 000	31 787 943	3 476 105	36 164 048	8 752 379	2 431 390	24 980 279	6 000	23 000	29 000	2 622 416	1 483	
Brunnby Park	Solbergsvägen																									
Brunnby	1:269	2006	21	31				52	2 282	19	248		51	3 636 000	43 723 155	406 973	47 766 128	11 384 532	188 231	36 193 365	24 705	103 663	128 368	3 391 964	1 486	
Brunnby	1:269	2010		36	6	30		72	4 938				22		106 782 759		106 782 759	19 317 765		87 464 994				7 667 532	1 553	
Summa område 54			21	67	6	30		124	7 220	19	248		73	3 636 000	150 505 914	406 973	154 548 887	30 702 297	188 231	123 658 359	24 705	103 663	128 368	11 059 496	1 532	
Norr om Kyrkvägen	Kyrkv. Dragonv. Centralv.																									
Vilunda	25:3	2010		17	26	8	6	57	4 342	8	1 933		5	7 500 000	120 286 678		127 786 678	21 207 748		106 578 930	18 560	75 200	93 760	7 051 338	1 624	
Summa område 65				17	26	8	6	57	4 342	8	1 933		5	7 500 000	120 286 678		127 786 678	21 207 748		106 578 930	18 560	75 200	93 760	7 051 338	1 624	
Messingen	Upplysningensv. Centralv.																									
Vilunda	19:3	2011	36	20	14	9		79	3 714	7	2 875			15 000 000	128 852 529		143 852 529	20 381 091		123 471 438	15 410	76 600	92 010	6 840 301	1 842	
Summa område 71			36	20	14	9		79	3 714	7	2 875			15 000 000	128 852 529		143 852 529	20 381 091		123 471 438	15 410	76 600	92 010	6 840 301	1 842	
Vilunda	6:65	2012												500 000			500 000			500 000						
														500 000			500 000			500 000						
Summa totalt			541	1 669	1 719	623	78	4 630	307 433	537	38 117	164	2 969	3 128	167 040 753	3 833 062 765	128 962 025	4 129 065 543	872 087 327	39 676 183	3 217 302 033	1 209 828	3 498 291	4 708 119	392 030 021	1 275

* = Värme ingår ej i dessa medelhyror

VÄSBYHEMS FASTIGHETSINNEHAV





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