

ÅRS- OCH KONCERNREDOVISNING MED HÅLLBARHETS- RAPPORT 2021



Sid. 13



Sid. 10



Sid. 7

”
Upplands Väsby
är en kommun
i stark tillväxt med
ökat hållbarhets-
fokus i sikte.



Sid. 25



Sid. 9

Innehåll

- 4 Tillbakablick på året som gått – vd har ordet
- 6 Om Väsbyhem
- 8 Pågående och kommande projekt
- 10 Väsbyhems hållbarhetsresa
- 12 Ekonomisk hållbarhet
- 14 Intressentdialog och väsentlighetsanalys
- 16 Miljömål och måluppföljning
- 18 Hållbarhetsrisker
- 20 Klimatsmart mobilitetsprojekt
- 22 Sveriges nöjdaste kunder
- 24 Trygghet och trivsel
- 28 En av Sveriges bästa arbetsplatser
- 31 Mentorskapet SAWA
- 32 Förvaltningsberättelse 2021 AB Väsbyhem
- 34 Finansiella rapporter
- 40 Noter och tilläggsupplysningar (tkr)
- 56 Revisionsberättelse
- 60 Fastighetstabell 2021-12-31

Tillbakablick på året som gått – vd har ordet

Även 2021 var ett annorlunda år som präglades av pandemin, vilket krävde fortsatt försiktighet av oss alla för att kunna komma förbi den och blicka framåt. Saker och ting var sig inte lika men tillsammans ställde vi om och hjälptes åt.

Under året hade vi extra fokus på varje individs hälsa samt på att fortsätta erbjuda glädjemen i syfte att skapa ett ännu trivsammare boende i Väsby. Vi hade exempelvis aktiviteter under sommaren i Järnvägsparken och i Sigma med hjälp av sommararbetare, vilket var väldigt uppskattat av såväl hyresgäster som övriga kommuninvånare.

En av Väsbyhems viktigaste frågor är fortfarande trygghet och trivsel. Exempel på åtgärder som genomfördes under året är en systematisk genomgång av våra hus kopplat till en framtagen trygghetsstandard, vidareutveckling av Sigma Centrum som mötesplats kopplat till kultur och sociala satsningar samt ett ännu närmare samarbete med viktiga aktörer inom kommunen.

Vår årliga medarbetarundersökning utförs av *Great Place to Work* och genomfördes i år för sjunde året i rad. Vi är stolta över att vi återigen är certifierade som *En utmärkt arbetsplats*. *Great Place to Work* tillhandahåller en metodik för vårt arbete med medarbetarskap och ger oss även en rekryteringsfördel eftersom det väcker intresse för Väsbyhem som arbetsplats. Arbetet med att återigen hamna på listan över Sveriges bästa arbetsplatser fortsätter och målet är att placera oss bland topp fem i klassen mellanstora bolag.

Vi är också väldigt stolta över att vi under de senaste åren arbetat systematiskt för att utjämna osakliga skillnader i våra olika kollektivavtal. Under 2023 kommer vi ha väsentligen lika villkor för alla våra medarbetare, oavsett kollektivavtals-tillhörighet, och är i och med detta ett unikt bolag i branschen.

Under 2021 hade vi inflyttning i 115 lägenheter i projektet Åhusen som mestadels består av ungdomsbostäder. Förutom bostädernas fantastiska läge vid Järnvägsparken och stationen innehåller projektet även en bilpool och en delad cykel-lösning. Väsbyhem fortsätter att expandera kommande år med cirka 100 lägenheter årligen – och med den byggtakten placerar vi oss fortfarande bland de bostadsföretag som bygger mest i förhållande till sin storlek.

Vi ser kontinuerligt över de långsiktiga planerna för underhåll och ombyggnad av våra fastigheter och fortsätter underhålla våra fastigheter på ett systematiskt och långsiktigt hållbart sätt.

Under 2021 tog vi även de första stegen i Väsbyhems hållbarhetsresa med avstamp i Agenda 2030. Utgångspunkten var att konkretisera syfte och mål för att hitta den röda tråden för var vi som allmännyttigt bolag kan bidra allra mest. Med detta arbete i grunden har vi spetsat målbilden ytterligare för att fortsätta bidra till en hållbar kommun, en hållbar affärsmodell och ett hållbart samhälle.

Det finns självklart en hel del utmaningar framför oss, inte minst de långsiktiga konsekvenserna av pandemin. Men Väsbyhem är väl rustat att ta sig an dem – vi har starka finanser, ett väl underhållet bestånd, engagerade och motiverade medarbetare och kunder som uppskattar det vi gör. Det ger oss en bra utgångspunkt.

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



”

Vi har starka finanser, ett väl underhållet bestånd, engagerade och motiverade medarbetare och kunder som uppskattar det vi gör.

AMRA BARLOV LINDQVIST, VD VÄSBYHEM

Om Väsbyhem

Kort 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.

Organisation

Väsbyhems organisation är uppbyggd av tre avdelningar; Affärsutveckling, Affärsstöd och Förvaltning. Tydlighet i struktur och uppdrag ger oss förutsättningar att kunna optimera den dagliga förvaltningen, kontinuerligt öka vår kundservice och kvalitet, säkerställa ett konkurrenskraftigt medarbetarerbjudande såväl som en hållbar ekonomisk tillväxt samt tillmötesgå ägarens krav om en produktionstakt om i genomsnitt 100 lägenheter per år.

Ägare

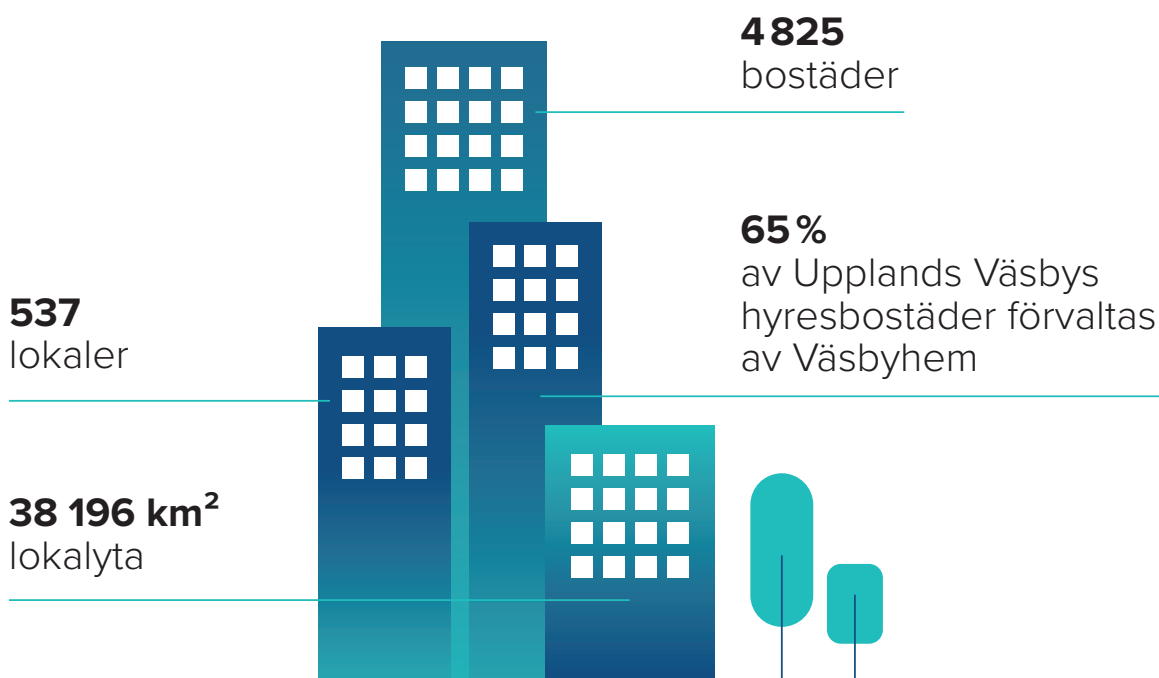
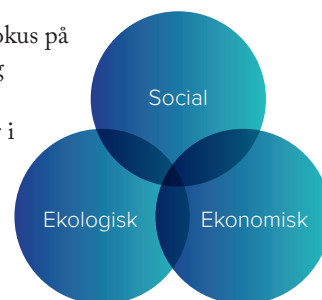
Väsbyhems styrelse utses av kommunfullmäktige. Samtliga aktier ägs av Upplands Väsby kommun och Väsbyhem ingår i kommunkoncernen.

Vår roll i kommunen

Upplands Väsby är en kommun i stark tillväxt med siktet inställt på en modern utformning – Väsby stad. Visionen för 2040 inkluderar en ökning från dagens ca 47 000 invånare till 63 000. Stort fokus ligger på frågor som bostäder, gestaltning, hållbarhet, trygghet, skola, kvalitet, miljö, digitalisering och utveckling. Väsbyhem ägs av och verkar i kommunen och har på så sätt en betydande roll i kommunens bostadsutveckling. Kommunens uttalade ambition att bygga miljövänligt utgör en viktig riktning i beslut gällande hållbar produktion av såväl nya bostäder som förnyelse av befintligt fastighetsbestånd.

Hållbarhet på Väsbyhem

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”.





Pågående och kommande projekt

Som kommunalt fastighetsbolag i kommunen har Väsbyhem en betydande roll när det gäller samhälls- och hållbarhetsfrågor. Vi ska bidra till en sund utveckling mot Väsby stad – en växande kommun med modern utformning och miljömässigt hållbara lösningar. Vi vill påverka våra kunder till ökad miljömedvetenhet genom kunskap och inspiration samt genom att göra det lätt att göra rätt.

Ett av de bostadsföretag som bygger mest

Väsbyhem fortsätter att expandera kommande år. Mellan år 2020 och 2025 kommer cirka 700 bostäder vara färdiga för inflyttning och vi fortsätter planera för ytterligare projekt. Med denna byggtakt är vi ett av de bostadsföretag som bygger mest i förhållande till vår storlek. Vi fortsätter vårt arbete med att minska miljöpåverkan under byggnation samt att se över nya samarbetsformer för att behålla byggpriserna på en rimlig nivå.

Detaljplanearbete pågår i projektet Hopprevet. Under 2022 ska vi återuppta arbetet med detaljplan inom Väsby entré, och vi har även ambitionen att påbörja detaljplanearbete för Hasselgaraget, gamla Medborgarhuset och förtätning av Sigma centrum. Vi fortsätter dessutom att säkerställa nyproduktion långsiktigt genom att se över strategiska förvärv och samarbeten.

Systematiskt och långsiktigt underhåll

Vi ser kontinuerligt över de långsiktiga planerna för underhåll och ombyggnad av våra fastigheter. Under 2022 ska vi ta fram ett koncept för löpande underhåll vid avflyttning och påbörja ett systematiskt genomförande i syfte att minska kommande underhåll och förbättra kundupplevelsen vid inflyttning.

Goda lösningar i samverkan

Väsbyhems största investeringar finns i våra fastigheter. I samband med att vi utvecklar vårt fastighetsbestånd måste vi säkerställa att kostnaderna är försvarbara i såväl ombyggnadsprojekt som vid nyproduktion. Att producera bostäder till en rimlig kostnad är en utmaning och vi fortsätter att arbeta långsiktigt med att hitta de samarbetspartners som är bäst lämpade för respektive projekt.

I dialog med dessa arbetar vi fram goda lösningar som gynnar både våra kunder, i form av fastighetens och områdets utformning, och bolaget, i form av förvaltning och ekonomi.

Väsbyhem har ett flertal pågående projekt, både nyproduktion och större renoveringsprojekt av bostäder. Här presenterar vi några av projekten.

Eds Allé

Väsbyhem har redan byggt två kvarter med både flerfamiljshus och radhus, och nu sätter vi spaden i marken för de sista två kvarteren. De två nya kvarteren kommer att rymma cirka 160 lägenheter, allt från ettor till femmor. Det blir ett modernt boende i klassisk stil som ligger längs Mälarvägen. Husen utformas i enlighet med platsens historia och knyter ihop den nya stadsdelen med Antuna gård som är stamfastighet, där huvudbyggnaden är i nyklassisk stil från 1918. Material, färger och detaljer som fönster, takkupor och entréer har designats med inspiration av äldre byggnadsstilar. De nya husen kommer också att innehålla lokaler i strategiska lägen och även gatuplanet utformas i stil med den klassiska arkitekturen. Bygget av det första kvarteret startar i mars 2022 och går allt som planerat kommer de första hyresgästerna kunna flytta in i det första kvarteret från mars 2023. Inflyttning i det andra kvarteret beräknas starta i november 2023.

Soltäppan, Fyrklövern 1

I den nya stadsdelen Fyrklövern 1, intill Väsby centrum, ska Väsbyhem bygga Soltäppan, ett nytt flerbostadshus i klassisk stil med tegel i röda toner. Huset kommer bestå av 87 lägenheter i varierande storlekar. Planerad byggstart är i maj 2022. Cykeln som fordon kommer att prioriteras i projektet Soltäppan och det kommer finnas ett stort antal lättillgängliga cykelplatser både inomhus och utomhus. Det ska även finnas en cykelverkstad och en cykelpool för de boende. Bilpool kommer finnas i anslutning till fastigheten och alla nyinflyttade hyresgäster i Soltäppan får ett kostnadsfritt medlemskap. På gården kommer hyresgästerna erbjudas odlingslotter och taken kommer att vara gröna med sedum och solceller på lämpliga ytor.



Bilder ovan: Soltäppan, Järnvägsparken och Dragonvägen.

Parkeringshus med mobilitetstjänster, Fyrklövern 2

Upplands Väsby kommun ska uppföra ett parkeringshus intill de kommande bostadskvarteren längs med Mälärvägen, och där bistår Väsbyhem i dagsläget med projektledning. Parkeringshuset får en tydlig koppling till den gamla byggnadsstilen och kommer matcha den klassiska utformningen av bostadshusen. Exteriören blir i trä och designas med inspiration av gamla järnvägs- och spårvagnshallar. Det planeras för gröna tak med dagvattenhantering och solceller, samt cykelpool, lådcyklar och leveransboxar.

Järnvägsparken

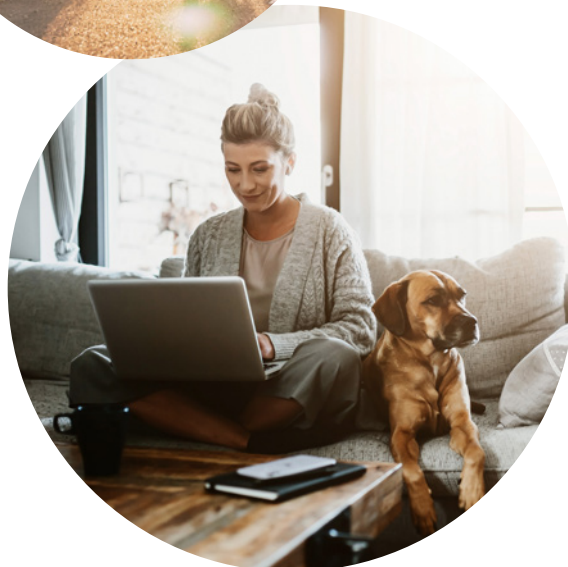
Kulturhusen i Järnvägsparken hör till de äldsta bevarade byggnaderna i hela Upplands Väsby. Byggnaderna har funnits sedan sekelskiftet 1900 och är ett tidigt inslag i Upplands Väsby moderna bebyggelsehistoria. Under århundradet som passerat har bebyggelsen huvudsakligen behållit sin karaktär. Byggnaderna kan ses som representanter både för det sena 1800-talets svenska byggnadskonst och för Väsby allra tidigaste samhällsfundament.

I början av 2021 övertog Väsbyhem kulturbyggnaderna i Järnvägsparken från Upplands Väsby kommun. Väsbyhems ambition är att de vackra gula husen ska fortsätta bidra till områdets karaktär, samtidigt som parken ska bli en mer levande och trivsamt mötesplats för Väsbyborna. Arbetet med Järnvägsparkens omvandling har redan börjat och är en del av projekt Väsby Entré. Alla kulturbyggnader ska restaureras och hyras ut till verksamheter för att skapa liv och rörelse i parken. Renoveringen kommer att göras varsamt efter byggtantikvarisk bedömning.

Dragonvägen

Två av de åtta husen på Dragonvägen är renoverade och nu ska även de sex återstående husen förnyas. System för vatten, avlopp, el, värme och ventilation ska bytas ut. Husen blir mer energisnåla och miljöpåverkan blir minsta möjliga. Fasaderna ska renoveras och entréerna ska göras ljusare och mer välkomnande. Även gårdarna ska förnyas och få ny belysning för ökad trivsel och trygghet. Vi renoverar ett hus i taget och planen är att påbörja arbetet med det första huset under hösten 2023.

En attraktiv stad
som många vill bo
och leva i, idag och
i framtiden



Väsbyhems hållbarhetsresa

Väsbyhems vision är att med kunskap, vilja och kraft arbeta för att människor i Väsby ska kunna leva och bo tryggt, trivsamt och hållbart – ekonomiskt, socialt och miljömässigt. Om vi ska skapa en hållbar framtid behöver alla delar av samhället hjälpas åt. Och för att få med så många som möjligt på resan är vår ambition att vara en motor och vägvisare för en hållbar utveckling.

Om hållbarhetsredovisningen

Väsbyhems hållbarhetsarbete definieras utifrån fyra perspektiv där vi följer nyckeltal och strategier för att nå tydligt uppsatta mål. Det finns många mål som sträcker sig efter 2022 – Sveriges nöjdaste kunder, en av Sveriges bästa arbetsplatser, hållbart Väsby och långsiktig ekonomisk tillväxt.

Rapporten avser räkenskapsåret 2021 och omfattar moderbolaget Väsbyhem och samtliga bolag som konsolideras i Väsbyhems koncernredovisning för samma period. Hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med bestämmelserna i årsredovisningslagen (ÅRL), kap. 6. Styrelsen avger och definierar denna hållbarhetsrapport.

Uppdrag

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

Styrning

Väsbyhem har en processtyrd organisation där vision, ledord, policyer, riktlinjer och styrande dokument ligger till grund för allt arbete. Verksamheten genomsyras av arbete för ständiga förbättringar, precis som tidigare år.

På grund av rådande pandemi har fokus framför allt varit att anpassa och göra om rutiner och arbetssätt så att arbetet kan fortgå trots restriktioner från Folkhälsomyndigheten och regeringen. Exempelvis har digitalisering genomsyrat arbetet under hela året.

Relevanta policyer och andra styrande dokument presenteras i respektive kapitel. Bolagets ägardirektiv anger inriktning och mål för bolaget. Styrelsen ger bolaget rätt förutsättningar och ansvarar för förvaltningen av bolagets angelägenheter. Vd ansvarar för att verkställa styrelsens beslut och strategier.

Agenda 2030 och de globala målen

Världens länder skrev år 2015 under FN:s Agenda 2030 med 17 övergripande globala hållbarhetsmål. Alla världens länder behöver nu arbeta med att implementera hållbarhetsmålen på både internationell och lokal nivå. Sverige har som mål att vara ledande i genomförandet av förändringen mot ett hållbart samhälle där företag har en viktig roll. Därför är det viktigt för Väsbyhem att systematiskt och strategiskt arbeta mot de globala målen.

Under 2021 identifierade Väsbyhem vilka av de 17 målen som vi har störst möjlighet att påverka i vår verksamhet. De mål som är mest relevanta för Väsbyhem är mål 3, 5, 10, 11, 12, 13, 15 och 16. Genom att arbeta aktivt med dessa bidrar vi inte bara till de globala målen utan också till våra övergripande företagsmål. Här visar vi hur våra företagsmål hänger ihop med de Agenda 2030-mål som vi valt att fokusera på.

Kommunens fyra perspektiv

Väsbyhems företagsmål mot de globala målen

Väsbyhems väsentlighetsfrågor

Medborgare

Sveriges nöjdaste kunder



- Säkerställa trygga, säkra och trivsamma bostäder och bostadsområden.
- Vara en kunddriven fastighetsförvaltare och en lyhörd hyresvärd som är öppen för kunders åsikter om boendemiljön.
- Säkerställa ett gott kundbemötande och erbjuda en trivsam och trygg boendemiljö samt bostadssociala aktiviteter – en värd för alla.

Medarbetare

En av Sveriges bästa arbetsplatser



- Fortsätta vara certifierade som utmärkt arbetsplats samt vara topp fem på Great Place to Works lista över Sveriges bästa arbetsplatser.
- Arbeta aktivt mot diskriminering och sexuella trakasserier samt för att främja mångfald och jämställdhet.
- Säkerställa en hälsosam och säker arbetsplats.

Samhälle & miljö

Hållbart Väsby



- Bygga, renovera och förvalta attraktiva, hållbara och effektiva fastigheter med så liten livscykelpåverkan som möjligt.
- Hållbara materialval.
- Minska verksamhetens klimatpåverkan och energianvändning i våra fastigheter.
- Avfall och källsortering.

Ekonomi

Långsiktig hållbar tillväxt



- Samarbete och partnerskap med intressenter.
- Rätt hyresnivåer.
- Gröna lån.
- Agera affärsetiskt (regelefterlevnad, motverkan av mutor och korruption).

Ekonomisk hållbarhet

De kommande åren fortsätter Väsbyhem att planera för en hög nyproduktionsvolym för att möta den efterfrågan på bostäder som finns i kommunen.

Den höga nyproduktionsvolymen gör det särskilt viktigt att projekten utvecklas och produceras utifrån grunderna 1) måluppfyllnad inom hållbarhet, 2) måluppfyllnad av kostnader, och 3) måluppfyllnad av byggtakt. Detta är en balansakt som kräver god planering, kunskap, väl avvägda prioriteringar och en aktiv och nära samverkan med flera aktörer inom kommunen.

Viktiga beslutsunderlag för oss i våra processer är marknadsanalyser avseende befintliga och potentiella kunders behov och önskemål, liksom generella trender och utveckling i såväl kommunen som i Sverige.

Målsättningen och visionen inom Väsbyhems perspektiv Ekonomi har fram till 2020 varit: Konkurrenskraftig ekonomi. I affärsplanen för 2021 har styrelsen beslutat om en utveckling av detta till Ekonomisk hållbar tillväxt. I samband med det har relevanta nyckeltal setts över och gjorts om i syfte att på ett tydligare sätt mäta och följa upp arbetet mot målet.

Ekonomisk hållbarhet för Väsbyhem betyder en stabil och solid ekonomi för att ge utrymme till utveckling, innovativa lösningar och att ständigt ligga i framkant inom branschen. Dessutom är det medlet för att nå målen om Sveriges nöjdaste kunder, En av Sveriges bästa arbetsplatser samt generellt inom hållbarhet. Sammantaget ger detta goda förutsättningar för Väsbyhem att säkerställa en långsiktigt hållbar tillväxt med stark affärsmässighet och med kunden i fokus.

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

Gröna lån i nyproduktion

För att erhålla så kallad grön finansiering via Kommuninvest gäller att alla projekt bland annat måste främja övergången till ett klimattåligt samhälle med låga utsläpp, ingå i det systematiska miljöarbetet i den sökande kommunen eller regionen samt vara förenliga med Sveriges eller regionens miljömål. För närvarande har bolaget 1 030 mkr i Gröna lån av en total skuldportfölj om 2 160 mkr. Genom att bygga energieffektiva hus med miljömässigt hållbara tekniska lösningar gör vi skillnad för miljön och bidrar till en hållbar framtid. Under året har nyproduktionsprojektet Åhusen fått Gröna lån i projektkategorierna gröna byggnader och energieffektivisering. I affärsplanen för 2022 har Väsbyhems styrelse beslutat att bolaget ska eftersträva grön finansiering i all kommande nyproduktion.

NYCKELTAL 2022

Direktavkastning 3 %

Utfall 2020: 2,6 %

Utfall 2021: 1,8 %

Soliditet 30 %

Utfall 2020: 43 %

Utfall 2021: 42 %

Bolaget ska, i genomsnitt över en treårsperiod, ha ett driftnetto som överstiger snittet i Stockholmsregionen i Sveriges allmännyttas mätning.

Utfall 2021: resultatet för 2021 fastställs under juni 2022, vi har goda möjligheter att nyckeltalet nås.

Utfall 2020: VH 599 kr/kvm
och Stor Sthlm 574kr/kvm

Förhandlade hyror

Väsbyhem samarbetar med Hyresgästföreningen gällande hyressättning i både nyproduktionsprojekt och förnyelse samt i den årliga hyresförhandlingen. Detta genomförs via förhandlingar med Hyresgästföreningen inför kommande projekt, men även löpande under året. Den generella hyreshöjningen under 2021 var 2,10 procent. I den senaste kundenkäten uppger 76,6 procent av Väsbyhems kunder att de tycker att de får valuta för hyran.

Motverkande av korruption

Arbetet mot korruption genomförs i sin helhet genom efterlevnad av policy och riktlinjer mot mutor. Omfattande revidering av policyn och riktlinjerna har genomförts under 2021 och implementerats i verksamheten. Inga avvikelser inom området korruption har upptäckts under året.

Under året har nyproduktionsprojektet **Åhusen** fått Gröna lån i projektkategorierna gröna byggnader och energieffektivisering.

Krav på leverantörer och entreprenörer

Som ett led i vår långsiktiga satsning på social och ekonomisk utveckling ställer vi sociala 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 effektivitet och samverkan i upphandlingsarbetet. 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 som utbildar om Väsbyhems regler och förhållningssätt. Målsättningen är att detta ska leda till högre kundnöjdhet.



”

Genom att bygga energieffektiva hus med miljömässigt hållbara tekniska lösningar gör vi skillnad för miljön och bidrar till en hållbar framtid.

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Intressentdialog

Vi har här identifierat de intressenter som vi på Väsbyhem påverkar, samverkar med och/eller blir påverkade av samt vad våra intressenter har för förväntningar på oss och när det finns tillfälle för dialog med intressenterna.

Under hösten 2021 genomförde Väsbyhem workshops i syfte att göra en kartläggning och analys för att identifiera de viktigaste hållbarhetsfrågorna för våra huvudintressenter, hur vi kan leva upp till dem och hur vi på bästa sätt når ut till våra intressenter. Vi har även tagit hänsyn till den fortlöpande dialog vi har med våra kunder i den dagliga verksamheten för att fånga upp ytterligare synpunkter.

Dialogtillfällen	Intressenter	Förväntningar
<ul style="list-style-type: none"> Kundtjänst och löpande dialog med kvartersvärdar Kund- och bo-möten Kundnöjdhetsundersökningar Hållbarhetsundersökning Seminarium, events, utställningar och näringslivsdagar Sociala medier Mina sidor på Väsbyhems hemsida 	Hyresgäster	<ul style="list-style-type: none"> Prisvärda bostäder. Trygga områden. Miljösmarta alternativ. Moderna bostäder. Nära till allt – mobilitet.
<ul style="list-style-type: none"> Väsbyhems interna kommunikationsplattformar Facklig dialog Infomöten, avdelningsmöten och enhetsmöten Avstämningar och medarbetsstamtal Workshops Verksamhets- och affärsplanering Konferenser 	Medarbetare	<ul style="list-style-type: none"> Följa rådande lagstiftning. Verksamhet i framkant inom samtliga hållbarhetsområden. Hållbara bostäder. Stabil och långsiktig arbetsgivare med goda anställningsvillkor som verkar för kompetensförsörjning. God, säker psykosocial och fysisk arbetsmiljö. Arbeta mot diskriminering och för mänskliga rättigheter.
<ul style="list-style-type: none"> Styrelsemöten Samverkansmöten Koncerngemensamma funktioner Nätverk/samverkan med andra bolag 	Ägare	<ul style="list-style-type: none"> Arbeta vräkningsförebyggande. Erbjuda trygga och säkra bostäder. Tydlig energi- och miljöprofil. Följa hållbart Väsby – bygga och förvalta klimatsmart. Långsiktigt stabil avkastning med hänsyn till människor, etik och miljö. Samverka med Upplands Väsby kommun samt andra kommuner. Värna om naturområden och biologisk mångfald. Erbjuda variation av bostäder och lokaler i olika områden, med olika hustyper och storlekar.
<ul style="list-style-type: none"> Upphandling av ramavtal, beställningar, granskning och leveransmöten Internrevision Avstämningar/platsbesök Platsbesök 	Leverantörer och entreprenörer	<ul style="list-style-type: none"> Dialog med nätägare. Följa LOU och rådande lagkrav. Tydliga hållbarhetskrav vid upphandlingar. Upphandla och bygga ur ett livscykelperspektiv. Samverka och vara en tydlig beställare.

Tabellen fortsätter på nästa sida.

Dialogtillfällen	Intressenter	Förväntningar
<ul style="list-style-type: none"> • Seminarium, events och forum • Sociala medier • Möten med intresse- och branschorganisationer • Leveransmöten 	Föreningar och organisationer	<ul style="list-style-type: none"> • Lokaler (ibland lgh) • Marknadsföra sig till våra hyresgäster. • Samverkan/bidrag. • Erbjud variation av bostäder och lokaler i olika områden, med olika hustyper och storlekar. • Trygga och säkra bostadsområden.
<ul style="list-style-type: none"> • Nätverksträffar • Sociala medier • Möten med intresse- och branschorganisationer 	Samhälle	<ul style="list-style-type: none"> • Följa rådande lagstiftning. • Erbjud variation av bostäder och lokaler i olika områden, med olika hustyper och storlekar. • Trygga och säkra bostadsområden. • Minska negativ miljöpåverkan som utsläpp från transporter. • Bidra till integration och arbetstillfällen. • Erbjud hållbara bostäder. • Bidra till ökade ekosystemtjänster samt värna om biologisk mångfald och naturområden. • Arbeta ur ett livscykelperspektiv gällande materialanvändning och materialval.

Väsentlighetsanalys

Väsbyhem har genom en väsentlighetsanalys kommit fram till vilka hållbarhetsfrågor som är viktigast för den egna verksamheten.

Utifrån resultatet från intressentanalysen, den SWOT-analys där vi identifierade Väsbyhems interna och externa styrkor, svagheter, möjligheter och hot samt Väsbyhems affärsstrategi

tog vi fram Väsbyhems väsentliga hållbarhetsfrågor. Frågor som berörde samma ämnen vävdes ihop till en väsentlighetsfråga. Resultatet fastställdes sedan av Väsbyhems ledningsgrupp.

Väsbyhems viktigaste hållbarhetsfrågor utifrån väsentlighetsanalysen kopplades sedan ihop med de fyra övergripande företagsmålen; Sveriges nöjdaste kunder, en av Sveriges bästa arbetsplatser, hållbart Väsby samt långsiktig ekonomisk hållbarhet.

Väsentlighetsaspekter kopplade till bolagsmålen 2018–2021

Hållbart Väsby

För Väsbyhem är det viktigt att bidra till att skapa bostäder med miljömässigt hållbara lösningar. Vi vill påverka våra kunder till ökad miljömedvetenhet genom ökad kunskap, samt att göra det lätt att göra rätt.

- Hållbara materialval
- Livscykelpåverkan av fastighetsbestånd
- Hållbar energianvändning
- Avfall/källsortering
- Bosociala aktiviteter

En av Sveriges bästa arbetsplatser

Väsbyhem vill vara en sund arbetsplats, vilket innefattar såväl den fysiska arbetsmiljön som den psykosociala. För att varje medarbetare ska trivas och leverera utifrån sin bästa förmåga är det viktigt att Väsbyhem kan erbjuda en miljö som är trygg, inkluderande och stimulerande och där medarbetarna är delaktiga i både arbetssätt och beslut.

- Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet
- Diskriminering och sexuella trakasserier
- Personalens utveckling
- Jämställdhet och mångfald

Långsiktig ekonomisk tillväxt

Ekonomisk hållbarhet för Väsbyhem betyder en stabil och solid ekonomi för att ge utrymme till utveckling, innovativa lösningar och att ständigt ligga i framkant inom branschen. Dessutom är det medlet för att nå målen om Sveriges nöjdaste kunder, en av Sveriges bästa arbetsplatser samt generellt inom hållbarhet.

- Regelefterlevnad
- Motverka mutor och korrupcion
- Rätt hyresnivåer
- Samarbeta och partnerskap med intressenter

Sveriges nöjdaste kunder

Väsbyhem arbetar för att erbjuda våra hyresgäster en trygg boendemiljö, god service med hög kvalitet samt långsiktigt hållbar drift och skötsel av våra fastigheter. Väsbyhems ambition är att vara en kunddriven fastighetsförvaltare och en lyhörd hyresvärd, öppen för kunders åsikter om sin boendemiljö.

- Bemötande av kunden (affärsmässighet)
- Trygg boendemiljö

Miljömål och måluppföljning



Ett hållbart Väsby

Våra definierade väsentliga hållbarhetsaspekter inom kvalitets- och miljömässig hållbarhet är hållbara materialval, livscykelpåverkan av fastighetsbeståndet, hållbar energi-användning samt avfall och källsortering. Ett av Väsbyhems övergripande långsiktiga mål är att bidra till ett hållbart Väsby.

Våra hyresgästers åsikter är viktiga för oss och genomsyrar allt vi gör.

Klimat-smarta val

- Vi arbetar med hållbara upphandlingar, materialval och inköp.
- Vi erbjuder våra hyresgäster mobilitetslösningar såsom bil- och cykelpool samt leveransboxar.
- Vi klimatkompenserar våra tjänsteresor med flyg genom att betala in en avgift för utsläppen till Upplands Väsby kommun.

482 resor med våra elbilspooler under 2021

Avfall och miljö

- Vi erbjuder våra hyresgäster fastighetsnära källsortering.
- För att öka trivseln och bli av med dålig lukt i källsorteringsrummen har vi i vissa områden infört biologisk luktkontroll i våra miljöstationer.
- För att främja biologisk mångfald har vi insektshotell i våra bostadsområden.
- Vi har under många år arbetat för minskad kemikalieanvändning och kontrollerar löpande kemikalieanvändningen för att minska vår negativa miljöpåverkan.

91 % av kunderna uppger att det finns bra möjligheter till källsortering

Energi-användning och underhåll

- För att minska varmvattenförbrukningen så installerar vi Individuell mätning och debitering av varmvatten (IMD).
- Sedan 2019 köper vi enbart klimatneutral fjärrvärme.
- Vi har en långsiktig underhållsplan för energi-effektiviseringsåtgärder samt stickprovskontroller av radon.
- Vi installerar solceller i nyproduktion och utreder möjligheten i befintligt bestånd.

1,9 % av vår totala energi-användning kommer från egenproducerad solenergi

Hur arbetar vi med våra hållbarhetsmål?

Utöver våra långsiktiga mål tar Väsbyhems miljöråd – som består av minst en representant från varje del av organisationen – årligen fram förslag till miljömål som är förenliga med vår verksamhetspolicy och de åtaganden vi gör i den. När vi upprättar målen tar vi hänsyn till de bindande krav vi berörs av, liksom våra betydande miljöaspekter. Vi beaktar även de möjligheter och krav på teknik, ekonomi, drift och affärsmässighet vi har. 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, samt tillvägagångssätt, resurser och tidsplaner. Miljömålen integreras i uppföljningen av verksamhetsplaner och affärsplanen.

Hur miljövänliga tycker våra hyresgäster att vi är?

Våra hyresgästers åsikter är viktiga för oss och genomsyrar allt vi gör. För att leva upp till bolagsmålet Sveriges nöjdaste kunder så ville vi veta hur miljövänliga våra hyresgäster uppfattar oss samt vad vi ger dem för förutsättningar att bo och leva klimat- och miljövänligt. Under hösten 2021 skickade Väsbyhem för första gången ut en hållbarhetsenkät

NYCKELTAL 2021

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

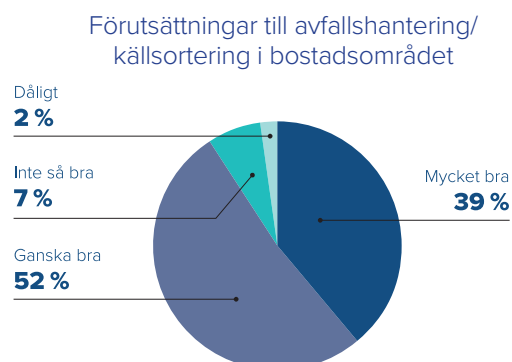
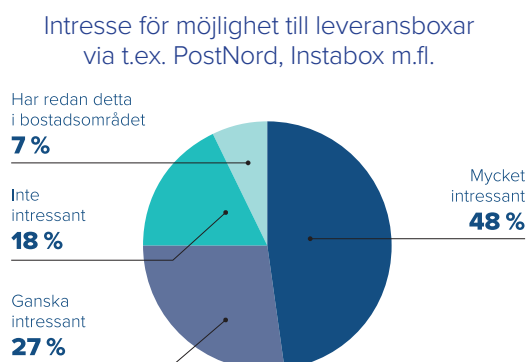
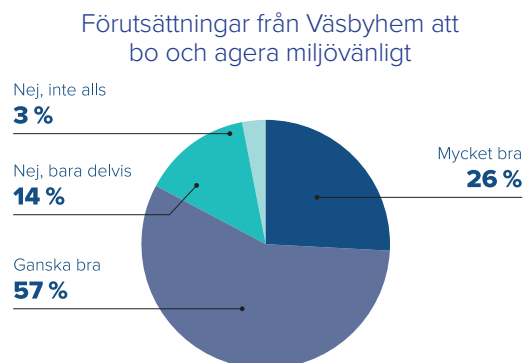
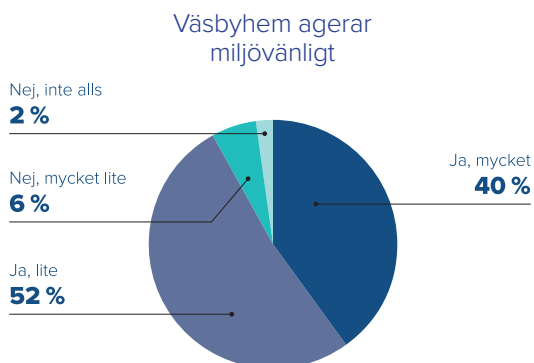
Utfall 2021: 115 st (75 st, 2020)

Minska energianvändningen med 1 % årligen

Utfall 2021: -4,86 %.

Utfall 2020: ± 0 %.

Totalt sedan 2011 -17,3 %



Hållbarhetsrisker

Genom en företagsövergripande riskanalys och löpande utvärdering av processer under året som gått har vi identifierat väsentliga risker. Här presenteras Väsbyhems hållbarhetsrelaterade risker.

Väsbyhems företagsmål	Risk	Hantering
Långsiktig ekonomisk tillväxt	Mutor och korruption <i>Medarbetare på Väsbyhem tar emot muta, bestickning eller missbrukar företagets makt för egen vinning.</i>	<ul style="list-style-type: none"> Tydlig policy och riktlinjer gällande mutor och korruption. Utbildning av personal och chefer i vår uppförandekod, inköp enligt LOU, hantering av mutor och antikorruption. Stickprovskontroller och översyn över attesträtt och avtalsägare. Uppförandekod ingår som kontraktshandling i upphandling. Medarbetare på Väsbyhem har, vid misstankar om allvarliga oegentligheter, möjlighet att anmäla detta via kommunens visselblåsarfunktion.
	Ökade vakanser <i>En ökad konkurrens på bostadsmarknaden medför risk för vakanser i både bostäder och lokaler om inte bostadsområdena förblir attraktiva.</i>	<ul style="list-style-type: none"> Utförd marknadsanalys innan varje projekt för att se till behovet av bostäder. Omvärldsbevakning och nära dialog med respektive näringsidkare i syfte att hitta lösningar och bibehålla långsiktigt livskraftiga verksamheter. Löpande arbete med trygghets- och trivselåtgärder inom våra bostadsområden.
	Högre räntor <i>Ökade räntekostnader kan påverka Väsbyhems verksamhet.</i>	<ul style="list-style-type: none"> Inom finanspolicy bedriva en aktiv finansförvaltning i syfte att bibehålla en långsiktigt hållbar räntenivå.
Hållbart Väsby	Försämrad kvalitet <i>Bristfällig kvalitet i arbetsprocesser och rutiner vilket bland annat kan leda till avvikelser i underhållsplanen, försenad tidsplan i projekt samt undermålig dokumentation.</i>	<ul style="list-style-type: none"> ISO1400-certifierat miljöledningssystem. ISO 9001-certifierat kvalitetsledningssystem. Löpande arbete med att utveckla, optimera samt följa upp processer, rutiner och riktlinjer inom samtliga verksamhetsområden.
	Ökad energianvändning <i>Negativ miljöpåverkan genom hög energianvändning.</i>	<ul style="list-style-type: none"> Egenproducerad solenergi. Utredning av betydande energieffektiviseringsåtgärder på befintligt bestånd. Använda koldioxidneutral fjärrvärme samt fossilfri el i vår egen verksamhet samt i vårt fastighetsbestånd.
	Brist på material och resurser <i>Pris och tillgänglighet på miljösvara material och resurser, såsom energi, kan variera och utgöra en risk för ökade kostnader för anskaffning.</i>	<ul style="list-style-type: none"> Fokus på effektiv resursanvändning i förvaltningen gällande både material och energi. Se över möjlighet till återbrukat material i byggprocessen.
	Miljöpåverkan i byggnation <i>Negativ miljöpåverkan vid nyproduktion, ombyggnation och renovering.</i>	<ul style="list-style-type: none"> Miljökrav i upphandling. Kontinuerlig lagbevakning. Se över möjlighet till återbrukat material i byggprocessen.

Tabellen fortsätter på nästa sida.

Väsbyhems företagsmål	Risk	Hantering
Sveriges nöjdaste kunder	Otrygghet <i>Ökad känsla av otrygghet kan leda till utanförskap, ökad segregation och minskad kundnöjdhet.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Löpande mätning av hyresgästernas upplevda trygghet för att identifiera var insatser behövs. • Samverkan med trygghetsfrämjande nätverk som Tryggare Väsby. • Systematisk rondering i våra bostadsområden.
	Bristfällig information, kommunikation och bemötande <i>Brist i information, kommunikation och bemötande gentemot kund kan påverka kundnöjdheten negativt.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Löpande mätning av hyresgästernas upplevda kundnöjdhet med ett serviceindex på 84,8 procent (85,3 år 2020) för att identifiera var insatser behövs • Säkerställa att alla kundmöten hanteras ansvarstagande, lyhört och med positiv inställning genom att utbilda såväl vår egen personal som våra entreprenörer.
	Oriktiga hyresförhållanden <i>Riskerar att leda till osäkra boendeförhållanden för den som bor otillåtet och ökad förekomst av störningar och otrygghet för grannar.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Aktivt arbete med att motverka otillåten andrahandsuthyrning och oriktiga hyresförhållanden.
En av Sveriges bästa arbetsplatser	Utmaning med kompetensförsörjning <i>Minskad attraktivitet som arbetsgivare leder till att Väsbyhem inte lyckas behålla och rekrytera kompetent personal. Kompetensbrist kan uppstå om det finns brist på personal inom vissa yrkeskategorier. Detta riskerar att negativt påverka företagets möjlighet att uppfylla övriga mål.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Certifierade enligt Great Place to Work vilket hjälper oss att förbättra och utveckla vårt arbetsgivarerbjudande. • Möjlighet till kompetensförsörjningsplan. • Aktivt arbete med arbetsmarknadsinsatser och samarbete med utbildningsorgan i regionen.
	Brist i arbetsmiljö <i>Risker inom arbetsmiljön både internt och i entreprenad- och underhållsprojekt kan leda till skador och allvarlig arbetsplatsolycka för egen eller kontrakterad personal.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Arbetsmiljöplan upprättas i alla byggprojekt. • Regelbundna träffar med Arbetsmiljöforum (AMF) samt Arbetsmiljökommittén (AMK) gällande internt arbetsmiljöarbete. • Hälsokontroller för personal. • Utbildningar inom hot och våld genomförs kontinuerligt.
	Försämrad psykosocial arbetsmiljö <i>Risk att medarbetare utsätts för diskriminering, brott mot mänskliga rättigheter, stress, kränkande behandling eller hot och våld.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Arbete mot diskriminering regleras i mångfaldspolicy med tillhörande dokument samt hanteras enligt rutinen och riktlinjerna för kränkande särbehandling. • Framtagna mål för organisatorisk och social arbetsmiljö mäts löpande. Om värdet understiger 80 procent på övergripande nivå tas handlingsplan fram.

Klimatsmart mobilitetsprojekt

Väsbyhem vill bidra till Sveriges klimatomställning. Ett av våra fokusområden är att skapa förutsättningar för kunder och kommuninvånare att ändra på invanda resemönster där det finns bättre, klimatsmarta och miljömedvetna alternativ.

Den årliga utmärkelsen Laddguldets delas ut till fastighetsägare och kommuner som främjar och leder utvecklingen mot målet att minska transportsektorns klimatpåverkan med 70 procent fram till 2030. Så sent som i november 2021 tilldelades Väsbyhem Laddbronset för vår satsning på forskning och utveckling kopplat till elfordonsomställningen.

”Väsbyhems erfarenheter av olika kundgruppers beteende och behov, möjligheterna till delad mobilitet genom bilpooler och intresset för elcyklar kommer att vara relevant för många andra aktörer, och att de generöst delar med sig tackar vi för”, var motiveringen när 2030-sekretariatet presenterade vinnarna.

Under 2021 fortsatte Väsbyhem att vara pilotprojekt i Sveriges Allmännyttas mobilitetsprojekt, i syfte att effektivisera användning av parkeringsytor och fordon genom en ny mobilitetsstrategi. Projektet startade i oktober 2019 och sträcker sig fram till sommaren 2022. Inom ramen för projektet startade vi under hösten 2020 vår första bilpool i området Sigma, i nära samarbete med Upplands Väsby kommun. Samarbetet utgjorde startskottet för Väsbyhems

mobilitetssatsning med målet att skapa en gemensam och långsiktig strategi för mobilitetslösningar samt en mer jämställd parkeringsekonomi.

Väsbyhem hade ett nära samarbete även med KTH i projektet, vilket bidrog till att vi genom dialog, enkäter och aktiviteter med våra hyresgäster kunde ta fram robusta underlag för hur vi på bästa sätt når ut med våra mobilitetserbudanden till olika målgrupper. Projektet med KTH syftade främst till att testa bilpooler, men utökades även med cykelpool och leveransboxar.

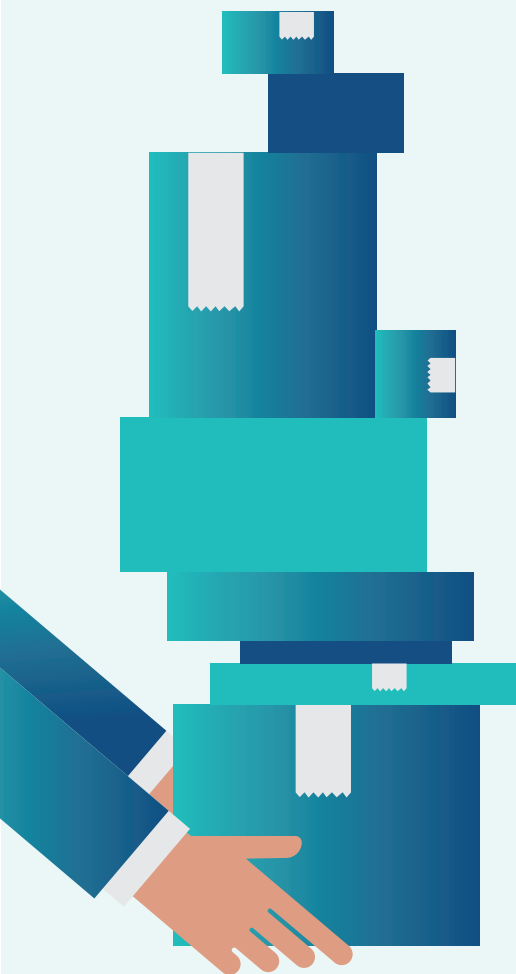
Bilpooler, cykelpool, leveransboxstationer och laddplatser

I dagsläget har vi två bilpooler med totalt fyra aktiva bilar, en cykelpool med två elcyklar och en ellädcykel, samt tre leveransboxstationer inom vårt bestånd. Dessutom har vi en tydlig väg framåt gällande hur vi ska förtäta och utveckla våra mobilitetstjänster. Mobilitetssatsningen ska gå hand i hand med den laddinfrastrukturstrategi vi håller på att ta fram som tar sikte på att möta våra kunders nuvarande och kommande efterfrågan gällande laddplatser.

Stort intresse hos hyresgästerna

Vi märker både intresse och nyfikenhet från våra hyresgäster, och särskilt intresset för leveransboxar har varit över förväntan. Användning av bilpool är ett långsiktigt arbete som kräver beteendeförändring där vi kontinuerligt behöver lyfta nyttan och fördelarna innan vi når punkten där det är självklart att använda bilpool som alternativ till eget bilägande. Vi har fortfarande en bit kvar mot målet men är övertygade om att det är en gångbar modell för en hållbar och klimatsmart framtid i urbana miljöer.

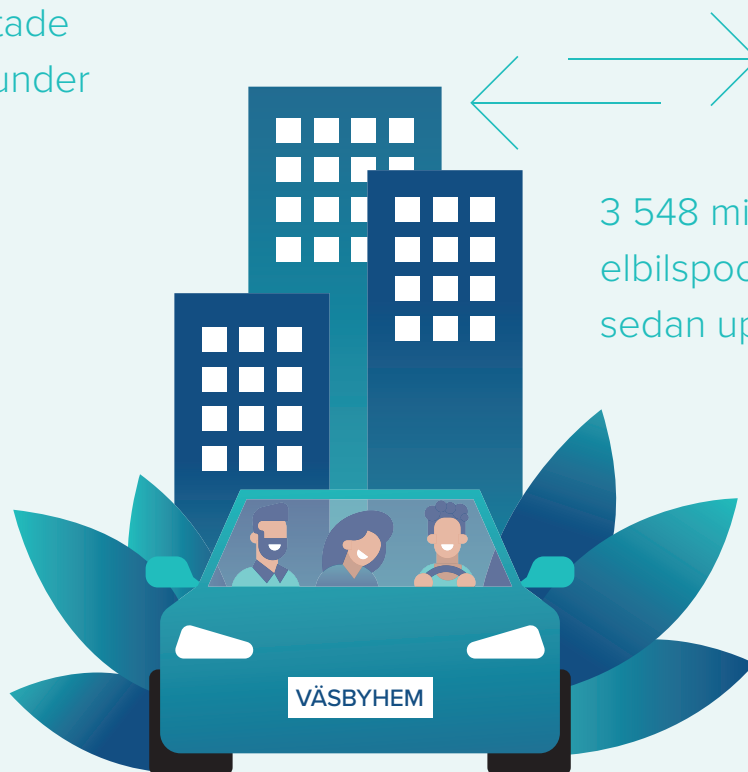
Genom våra mobilitetstjänster vill Väsbyhem skapa förutsättningar för kunder och invånare att göra smarta och miljömedvetna val genom att främja ändrade rese- och levnadsvanor. Syftet är att minska samhällets klimatpåverkan och erbjuda högre service i våra bostadsområden.



Möjligheten till leveransboxar nära hemmet är bra för våra äldre så de slipper gå långa sträckor för att hämta ut paket



1 044 st uthämtade paket i Sigma under december.



3 548 mil har körts med elbilspoolen i Sigma sedan uppstart



Sveriges nöjdaste kunder

Kompiskontrakt som förenklar för unga

Förutom att underlätta för den som är ung att få en bostad genom att utöka antalet ungdomsbostäder införde vi i februari 2019 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 den svenska marknaden utgörs av tre rum och kök och som ung kan det vara svårt att klara av hyran för en sådan bostad. Genom att ta hjälp av varandra har de på så sätt möjlighet att hyra en större lägenhet eftersom de delar på kostnaderna. Kontraktet är begränsat till max fyra år, men den som tecknar denna typ av kontrakt blir inte av med sin kötid vilket gör att det finns goda möjligheter att få ett annat hyreskontrakt efter dessa år. Under 2021 skapades ytterligare fem kompiskoenden. Totalt har Väsbyhem nu tio tecknade kompiskontrakt.

Rökfritt för hälsosamma miljöer

Sedan 2009 erbjuder Väsbyhem rökfritt boende i utvalda fastigheter. För att minska förslitning i våra bostäder, skapa mer hälsosamma miljöer samt öka trivselen i våra fastigheter generellt tog styrelsen i februari 2019 beslut om att all kommande nyproduktion ska vara rökfri. Under 2021 var det dags för inflyttning i det första nyproduktionsprojektet med detta villkor, nämligen Åhusen. Det fattades också beslut om att skapa rökfria kontrakt i befintligt bestånd i samband med omfattande förnyelsearbete. Först ut kommer att bli förnyelseprojektet på Dragonvägen.

Många kontaktvägar

Det finns flera sätt att få kontakt med Väsbyhems personal. Våra kunder kan göra felanmälan effektivt via vår webb, och har de frågor kan de ringa eller e-posta till vårt kundcenter. Vår rutin är att alla kunder ska få återkoppling senast nästkommande vardag, och även om vi inte alltid har svar direkt ska vi informera om att vi tagit emot frågan och påbörjat vår hantering.

Lediga bostäder finns att hitta på Väsbyhems webb eller app för lediga bostäder. Vi har även en app för bokning av tider i tvättstugan. Eventuell felanmälan i tvättstugor kan enkelt skickas in via bokningsskärmen.

Vi värdesätter också den dagliga kontakten med kunder ute i våra bostadsområden. Under 2021 införde Väsbyhem möjligheten att signera kontrakt via e-signering och Bank-ID, vilket gjorde det enklare och smidigare för många av våra kunder att teckna avtal, såväl för bostad som parkeringsplats.



1 076

följare på Instagram

4

trivselvandringar



652

förmedlade
bostadskontrakt

NYCKELTAL 2022

Ett av Väsbyhems övergripande långsiktiga mål är att ha Sveriges nöjdaste kunder. För att uppnå vårt mål mäter vi årligen vårt serviceindex.

Utfall för serviceindex 2020: 85,3 %

Utfall för serviceindex 2021: 84,8 %

Definierade hållbarhetsaspekter

De definierade väsentliga hållbarhetsaspekterna inom segmentet Sveriges nöjdaste kunder har fastställts till bemötande av kunden, en trivsamt och trygg boendemiljö samt bostadssociala aktiviteter.

Trygghet och trivsel



Trivselcertifierade fastigheter och gårdar

Med inspiration från andra fastighetsägare och intressenter har Väsbyhem tagit fram ett program för trivselcertifiering av våra fastigheter. Certifieringen är en checklista med 125 punkter som utvärderar hur väl våra fastigheter, deras närmiljöer, gårdar och parkeringar uppfyller de höga krav vi ställer kring trivsel och trygghet. Exempel på vad som utvärderas med checklistan är om det finns brytskydd på dörrar, RCO-läsare för elektronisk passage, fullgod belysning i porten, en väl underhållen informationstavla i trapphuset och liknande. Varje fråga har en poäng mellan 1 och 3 beroende på hur viktig den anses vara för trivsel och trygghet.

På så vis har vi metodiskt börjat utvärdera vårt fastighetsbestånd. Målet är att hela beståndet ska vara besiktigat under 2022, med en åtgärdsplan på både kort och lång sikt. Exempel på åtgärder på kort sikt kan vara att måla om i trapphuset, byta ut ljusarmaturer för bättre belysning eller göra en extra städinsats i cykelrummet. På lång sikt kan önskemål om fasadrenovering, ökad sektionering i källare och liknande tas upp för diskussion. När en fastighet har besiktigats och uppfyller våra krav blir den trivselcertifierad.

”

När en fastighet har besiktigats och uppfyller våra krav blir den trivselcertifierad.

Ökad tillgänglighet med passagesystem

För att underlätta tillgängligheten för kunderna använder vi oss av ett elektroniskt passagesystem (RCO). Alla fastigheter har ett skalskydd där hyresgästerna får tillträde med en elektronisk tagg, och 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 också enkelt för kunderna att köpa fler taggar till sitt hushåll vid behov.

Trivselvärdar och trivselvandring

Väsbyhem har två trivselvärdar sedan två år tillbaka som bidrar med vuxennärvaro i våra områden när det behövs som mest. Med sin språkliga och kulturella kompetens har de snabbt byggt upp ett stort förtroende bland hyresgästerna och blir en naturlig länk mellan Väsbyhem och de boende på en vardaglig basis. Trivselvärdarna samverkar med övriga trygghetsskapande resurser i kommunen, exempelvis väktare, ordningsvakter och fältarbetare, för att bidra till en trivsam kommun och god kontakt med ungdomar.

Vidare fortsatte Smedby hundklubb att trivselvandring i Smedby ett par gånger per vecka. Det är ett pågående samarbete mellan Väsbyhem, Stena Fastigheter och hundklubben. Syftet med trivselvärdarna och hundklubbens vandringar är främst att öka vuxennärvaron i utvalda bostadsområden, men som en bonus kan de även rapportera in skadegörelse och annat, exempelvis lampor som behöver bytas ut.



Tryggare källare

Mörka och trånga källare förvandlades till ljusa och trevliga efter att vi målade dem i ljusreflekterande färger. Vi förstärkte även säkerheten i våra källare genom att utöka RCO-systemet, byta ut gamla hönsnätsförråd till starka Troaxgrindar, öka sektioneringen, spärra av passage för obehöriga samt i vissa källare sätta upp kameraövervakning. Kontroll och upprustning av källare sker löpande i vårt bestånd. Allt detta arbete syftar till att öka säkerheten kring förråden och förebygga inbrott.

Trevligare källsorteringsrum

För att göra källsorteringsrummen mer trivsamma genomförs en rad olika åtgärder, bland annat foliering av väggar, extra tömningar och extra ronderingar. Vi installerar även högtalare med trevligt fågelkvitter samt biologisk luktkontroll. För trevliga källsorteringsrum har vi ett samarbete med M29 – ett fastighetsskötselsföretag med socialt ansvar i fokus. De anställer personer som står längst från arbetsmarknaden, i långtidsarbetslöshet eller som aldrig tidigare arbetat. M29 ser till att källsorteringsrummen är fräscha, trevliga och fria från felsorterat avfall.

Trafiksäkerhet

Väsbyhem arbetar löpande med trafiksäkerheten i våra områden. Utifrån hyresgästernas upplevelser i AktivBo arbetar vi strategiskt och målinriktat för att sänka medelhastigheten på trafiken och även minska obehörig trafik på innergårdar och bostadsområden. Exempel på åtgärder kan vara att sätta upp automatiserade bommar, blomlådor eller trevligt utsmyckade betonghästar som sänker hastigheten.

Väsbyhem samverkar även regelbundet med entreprenören AimoPark där vi direkt kan framföra hyresgästers önskemål om extra parkeringsbevakning eller större närvaro av parkeringsvakter.

Översikt över otrygghet med Embrace

Embrace är ett platsbaserat verktyg där händelser som skapar otrygghet registreras vilket ger en översikt över den aktuella lägesbilden i kommunen. Verktöget används särskilt inom ramen för EST – *Effektiv samordning för trygghet* vilket är en vedertagen samverkansmodell framtagen av Brottsförebyggande rådet, där Upplands Väsby kommun, polisen, Väsbyhem och övriga aktörer, exempelvis väktare och ordningsvakter, samverkar kring den aktuella lägesbilden. På så vis skapas en gemensam uppfattning om problem-bilden i kommunen och hur olika områden ska prioriteras så att resurser kan samordnas på ett effektivare sätt. De olika aktörerna kan även samverka mer effektivt kring uppkomna händelser. Underlaget bygger på rapporter från personal som vistas ute i kommunen inom ramen för sin tjänsteutövning, till exempel fältarbetare, skolpersonal, polisen och Väsbyhems personal. Underlaget används sedan för att göra regelbundna analyser på månads- och tertialnivå.

För Väsbyhem innebär verktöget Embrace och samverkansmodellen EST att vi får en mer heltäckande och djupare bild av våra områden och kan förebygga brott och skapa ökad trivsel genom att komplettera belysning, utöka skalskydd med lås och larm, rensa sly, gallra växtlighet och öka rondering med trivselvärdar eller väktare.

Digital brandutbildning

Det är viktigt att hyresgästerna känner till vad de själva kan göra för att förebygga brand och hur de ska agera om en brand skulle uppstå. Därför erbjuder Väsbyhem i samarbete med föreningen FRIS (Föreningen Räddningskårer I Samverkan) en webbutbildning där hyresgästerna får lära sig att förebygga bränder i hemmet och hur de ska agera om det börjar brinna. Syftet är att öka kunskapen och brandskyddet i hemmet och på så sätt minska antalet bränder och rädda fler liv. Utbildningen sker via webben, är helt gratis och tar cirka 60 min. Information om brandutbildningen delas ut i alla våra hyresgästers brevlådor.

Våld i nära relationer

Väsbyhem vill bidra till arbetet mot våld i nära relationer på alla sätt vi kan som fastighetsägare. Vi upplåter lokaler till Väsby tjejjour som vänder sig till tjejer i åldern 12–20 år i kommunen. Dessutom samverkar vi med kommunen kring behovet av lägenheter och har även en pågående dialog med Mivida, jourcen för personer som är utsatta för våld i nära relationer i Upplands Väsby.

Sedan 2019 har vi ett projekt tillsammans med Upplands Väsby kommun och Stena Fastigheter där vi har satt upp affischer i våra tvättstugor med information på olika språk kring var man kan vända sig för att få hjälp om man är utsatt för våld i nära relation. Initiativet har blivit väldigt uppskattat.

Under 2022 växlar vi upp våra insatser och planerar bland annat att utbilda samtlig personal kring våld i nära relation. Vi planerar även en informationskampanj kring vad grannar kan göra vid misstanke om våld i nära relationer och ska även uppmärksamma En vecka fri från våld samt Orange day i november.

Vräkningsförebyggande och oriktiga hyresförhållanden

Väsbyhem arbetar sedan ett flertal år aktivt vräkningsförebyggande och har varit en föregångare för andra bostadsbolag. Strategin går ut på att hålla antalet vräkningar på mycket låga nivåer genom ett bra och nära samarbete med kommunen, samt tidiga kontakter och åtgärder. Vårt mål är att inga barnfamiljer ska bli vräkt, och vi arbetar systematiskt för att upptäcka och agera vid oriktiga hyresförhållanden.

Föreningar

Väsbyhem samarbetade under året med flera föreningar för att erbjuda aktiviteter i närområdet samt främja hälsa och gemenskap i våra bostadsområden och i övriga kommunen.

Föreningarna erbjöd gratis aktiviteter och mötesplatser i flera av våra områden, exempelvis mötesplats för daglediga, fotbollsskolor för barn och unga, karaoketräffar, naturaktiviteter med mera.

Aktivitetshuset

Aktivitetshuset i Sigma är en samlingsplats för aktiviteter som riktar sig till barn och unga. Kommunens mobila ungdomsenhet har aktivitetshuset som bas och erbjuder bland annat musikstudio, dans och fotboll. Taraneh kulturförening erbjuder musik och kulturaktiviteter, föreningen En Frisk Generation har hälsofrämjande aktiviteter för familjer i området, och Väsby FF och Parsian Väsby IF erbjuder fotboll. Dessutom har Cykelköket en lokal i aktivitetshuset där det finns möjlighet att serva sin cykel eller bygga ihop en cykel under ledning av kunniga personer.

Fotbollsskola

Precis som tidigare år erbjöds gratis fotbollsskola till våra hyresgästers barn och unga. Detta år var det Bollstanäs SK och Parsian Väsby IF som stod för fotbollsskolorna. Förutom lyckade fotbollsskolor gav detta även sommarjobb åt de ungdomsledare som arbetade på sommarfotbollsskolorna.

Sommarkollo

Under sommaren erbjöds två kolloperioder, den ena i Smedby och den andra i Sigma. Dagarna fylldes med utflykter och aktiviteter i närområdet samt i Stockholm och Uppsala. Två arbetsledare ansvarade för all planering och arbetsledning av de tio sommarungdomar som arbetade som ledare. Sammanlagt deltog 33 barn vid årets sommarkollo.

Lovjobb och praktik

Varje sommar anställer vi ungdomar som hjälper oss med arbetet ute i 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 2021 anställdes 75 ungdomar för sommarjobb och andra lovjobb.

Sommararbete och lovjobb ger ungdomarna en chans att få in en fot i arbetslivet och Väsbyhem en chans att hitta unga talanger som i framtiden kan bli medarbetare hos oss. Vi har ett flertal anställda medarbetare som började sin karriär som sommarjobbare.



Tryggare Väsby

Vi fortsätter arbetet med BID, *Business Improvement District*, inom de centrala delarna av Upplands Väsby och även i Sigma. Föreningen Tryggare Väsby – fastighetsägare i samverkan – har nu en etablerad nära samverkan med sina medlemmar och samverkanspartner.

Föreningen fokuserar på att medlemsnyttan ska knyta an till verksamhetens långsiktiga mål, där den upplevda tryggheten ska öka, och den anmälda brottsligheten minska.

Tryggare Väsby ingår i två olika platssamverkaner där kommunen är sammankallande. Dessa samverkansgrupper arbetar också med platsutveckling i Sigma där det finns ytor som behöver utvecklas och stimuleras för att långsiktigt öka tryggheten. Väsbyhem, kommunen, polisen, näringslivet och föreningar samverkar mot ett gemensamt mål: ett tryggare och mer trivsamt Väsby.

Kultursatsningar i Sigma

Under året startade ett samarbete mellan Upplands Väsby kommun, Upplands Väsby bibliotek och Väsbyhem kring att göra Sigma centrum till en mötesplats för kulturupplevelser, studier och samtal. Flera av aktiviteterna riktade sig särskilt till kvinnor, men det fanns också musik och teater för alla kommuninvånare. Dessutom påbörjade ett samarbete med Väsby konsthall, som ska flytta in i Sigma centrum under början av 2022.

Trivselaktiviteter

Under 2021 bjöds våra hyresgäster på flera trivselskapande aktiviteter, till exempel hade gårdstrubaduren nio konserter under sommaren, och under våren erbjöds hundägande hyresgäster att delta kostnadsfritt på hundaktiveringsträffar som Väsbyhem anordnade tillsammans med företaget Fria tassar.

Stegtävling med Joina

Under hösten bjöd Väsbyhem tillsammans med Joina in till en stegtävling. Hyresgästerna kunde tävla i lag med sina grannar och hade möjlighet att vinna fina priser. Målet var att öka antalet steg med 28 procent under 28 dagar. Mitt i utmaningen anordnades ett halvtidsevent där hyresgästerna bjöds på smoothie och ett träningspass. Utöver de positiva hälsoeffekterna för varje individ så medförde utmaningen att fler vuxna var i rörelse i Väsbyhems bostadsområden samt att fler lärde känna sina grannar.

Familjeaktiviteter med En frisk generation

Flera år i rad har Väsbyhem, Stena Fastigheter och Upplands Väsby kommun samarbetat med stiftelsen *En frisk generation*. En frisk generation erbjuder kostnadsfria aktiviteter till familjer i Smedby och Sigma. Syftet är att få fler barn i rörelse genom att erbjuda olika aktiviteter inom- och utomhus, men även föräldrarna får vara med och delta. Utöver aktiviteterna så äter grupperna middag tillsammans efter en av veckans två träffar. Exempel på aktiviteter var fotboll, orientering, skridskor, skidor och utflykt till Tyresta nationalpark.

En av Sveriges bästa arbetsplatser

Väsbyhem strävar efter att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser. Vi vill ha en sund arbetsplats, i den fysiska arbetsmiljön precis som i den psykosociala. För att varje medarbetare ska trivas och leverera utifrån sin bästa förmåga är det viktigt att Väsbyhem erbjuder en miljö som är trygg, inkluderande och stimulerande och där medarbetarna är delaktiga i både arbetssätt och beslut. En fortsatt tydlig satsning på medarbetarskap och arbetsgivarvarumärke är grunden i det personalstrategiska arbetet.

NYCKELTAL

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

Personalomsättning

Mål för personalomsättning: Max 7 %.

Utfall 2021: 4 %.

Mångfald

Mål för könsfördelning: 40 % kvinnor och 60 % män.

Utfall 2021: 44 % kvinnor och 56 % män.

Utfall 2021: Könsfördelning 44/56.

Könsfördelningen i ledningsgruppen är 50/50 och bland alla chefer 54/46 vilket innebär att vi har fler kvinnor än män i ledande positioner i ledande positioner.

Mål för utländsk bakgrund:

20 % med utländsk bakgrund – bland medarbetare och i ledande positioner.

Utfall 2021: 21,5 % med utländsk bakgrund

Nöjda kandidater

Mål för kandidatnöjdhet i rekryteringsprocesser: Minst 50 %.

Utfall 2021: 57 % kandidatnöjdhet.

Hälsosam arbetsplats

Mål för den organisatoriska och sociala arbetsmiljön:

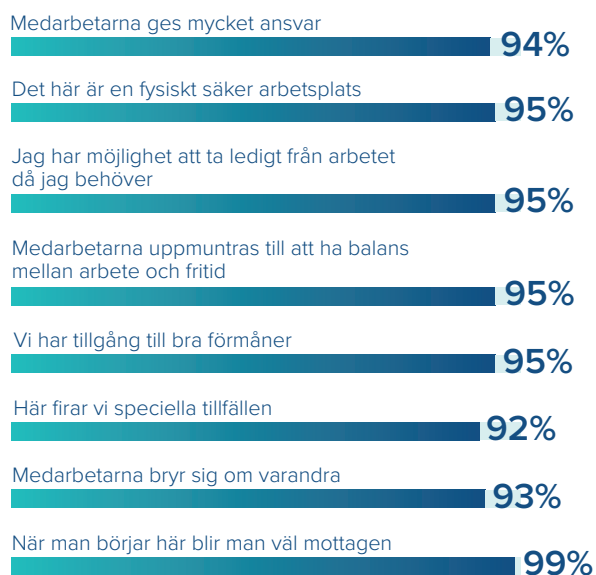
Minst 80 procent på företagsövergripande nivå håller med om påståendet "Det här är en psykisk hälsosam arbetsplats" i undersökningen Great Place to Work.

Utfall 2021: 66 procent. Med anledning av detta har vi analyserat resultatet, genomfört workshops med medarbetare och påbörjat handlingsplaner med åtgärder där det är aktuellt.

Medarbetarundersökningar

Varje år genomför Väsbyhem en medarbetarundersökning via organisationen Great Place to Work för att förbättra arbetsmiljön och trivselen. Vi har under flera år varit certifierade som en utmärkt arbetsplats av Great Place to Work. År 2018 kom Väsbyhem för första gången med på listan över de 25 bästa arbetsplatserna i Sverige för att året efter avancera ytterligare till plats 19. År 2021 kom vi inte med på listan men målet om att vara topp fem år 2022 kvarstår. Framgångsfaktorn i undersökningen beror på att vi är transparenta och öppna samt att vi diskuterar utfallet för att hitta styrkor och svagheter så att vi kan förstärka och förbättra oss.

I år har vi även genomfört pulsmätningar via &Frankly i syfte att få löpande feedback, arbeta systematiskt med organisatorisk och social arbetsmiljö, mäta och samla data oftare under året och upptäcka tidiga varningssignaler.



Här behandlas alla lika

I år har vi sett över aktiva åtgärder utifrån diskrimineringsgrunderna i diskrimineringslagen. Vi har kartlagt risker och tagit fram en åtgärdsplan som dels ligger till grund för kommande års arbetsmiljöarbete, dels utgör en del i mångfaldsstrategin som har tagits fram.

Hälsa och friskvård

Under året har friskvårdsgruppen arbetat fram nytt mål och syfte med Väsbyhems hälsoarbete. Detta har även lett till att friskvårdsgruppen bytt namn till hälsogruppen. Så lyder det nya uppdraget:

Väsbyhems arbete med hälsa och livsstil tar ansats i vårt mål om att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser och syftar till att tydliggöra vårt förhållningssätt till frågeställningar som rör hälsa och välmående.

En god hälsa för oss innebär att våra medarbetare känner ett gott mentalt, socialt och fysiskt välbefinnande. Med mental hälsa menas ett tillstånd av välbefinnande där medarbetare känner igen sina resurser, klarar livets utmaningar, har en bra balans mellan arbete och fritid samt har förmåga att engagera sig i arbete och samhälle. Social hälsa betonar vikten av goda relationer och sammanhang för hälsa och välmående. Fysisk hälsa är ett brett begrepp som innefattar många olika faktorer, exempelvis kost, sömn och fysisk aktivitet.

Hälsogrupperns arbetssätt handlar om att skapa motivation, inspirera till ett hälsosamt levnadssätt, erbjuda varierande hälsofrämjande aktiviteter samt stimulera gemenskap. Hälsoarbetet på Väsbyhem bygger på nedanstående principer:

- Hälsa och livsstilsfrågor är en del av vårt arbetsgivarvarumärke och vår arbetsplatskultur.
- Vår ambition är att inspirera och motivera till en hälsosammare livsstil genom att rikta våra insatser mot fysisk, social och mental hälsa.
- Samtliga anställda på Väsbyhem har ett gemensamt ansvar för vår hälsa som beskrivits ovan. I det gemensamma ansvaret åligger det var och en att bidra till en hälsosam kultur.

- Vi underlättar att göra hälsosamma val genom att till exempel arbeta för ökad medvetenhet kring fysisk aktivitet samt hälsosamma och hållbara matvanor.
- Vi ordnar aktiviteter och insatser som gör träning och rörelse lättillgängligt för medarbetare.
- Hälsofrämjande aktiviteter ska vara gemensamma och anpassade så att alla kan delta.

Så här har vi kopplat Väsbyhems värdegrund till vårt hälsoarbete:

Positiv – Vi erbjuder, uppmuntrar och motiverar till lättillgängliga och hälsofrämjande aktiviteter där alla kan delta. Vi är öppna för initiativ och nya idéer.

Lyhörd – Genom undersökningar och uppföljning av de hälsoinsatser som genomförs lyssnar vi på de behov som finns och planlägger vårt arbete utifrån detta.

Ansvarstagande – Alla anställda har ett gemensamt ansvar för sin egen och varandras hälsa.

Drivande – Vi håller oss ständigt uppdaterade inom hälsoområdet och sätter nya mål för att bidra till en hälsosammare arbetskultur.



”

Många medarbetare har efterfrågat möjligheten till distansarbete och för att vi ska vara en attraktiv arbetsgivare och en av Sveriges bästa arbetsplatser har vi tagit hänsyn till detta.



Riktlinjer för distans- och kontorsarbete

Vi kopplar alltid våra strategiska ställningstaganden till vårt syfte, våra mål och värderingar. Ett tydligt exempel på detta när vi tog fram nya riktlinjer för distans- och kontorsarbete efter pandemin.

Eftersom effekterna av pandemin har inneburit att vi hittat ett nytt normalläge med större möjligheter att jobba hemifrån har vi tydliggjort nya riktlinjer för detta. Många medarbetare har efterfrågat möjligheten till distansarbete och för att vi ska vara en attraktiv arbetsgivare och en av Sveriges bästa arbetsplatser har vi tagit hänsyn till detta.

Syftet med riktlinjerna är att stärka medarbetarnas engagemang och välmående samt ge bästa möjliga förutsättningar för arbetet, som ett led i att nå våra mål om att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser och ha Sveriges nöjdaste kunder. Riktlinjerna tar hänsyn till gällande arbetsmiljölagstiftning samt våra värderingar och bygger på att Väsbyhem vill vara en arbetsgivare som erbjuder möjlighet till distansarbete. Samtidigt är det en framgångsfaktor för vår verksamhet att vi verkar för en stark sammanhållning och nära samarbete. Därför kommer distansarbetet att varvas med regelbundet kontorsarbete.

Så här har vi kopplat värderingarna till våra riktlinjer för distans- och kontorsarbete:

Positiv – Väsbyhem möjliggör flexibilitet kring distans- och kontorsarbete utifrån individ och behov så länge det inte utgör ett hinder för verksamheten.

Lyhörd – Väsbyhem ser en stor efterfrågan på distansarbete efter pandemin och har därför tillgodosett möjligheten.

Ansvarstagande – Genom våra riktlinjer för distans- och kontorsarbete skapas möjlighet till bättre balans mellan privatliv och arbetsliv för den enskilde individen, minskad miljöpåverkan och en anpassning till vår omvärld. Långsiktigt ser vi även god ekonomisk påverkan utifrån optimerad kontorsyta.

Drivande – Genom riktlinjerna bidrar vi till en utveckling som tar hänsyn till samhället, miljön och människan.

Mål för den organisatoriska och sociala arbetsmiljön

Under året har vi tagit fram ett mål för den organisatoriska och sociala arbetsmiljön (OSA). Målet har tagits fram i dialog med skyddsombuden och är direkt kopplat till påståendet ”Det här är en psykiskt hälsosam arbetsplats” i Great Place to Work-undersökningen. Målet går ut på att vi som företag ska agera och ta fram handlingsplaner där det är aktuellt om mindre än 80 procent av medarbetarna håller med om påståendet.



Trygghet,
kunskap och stöd
för nyanlända

Mentorskapet SAWA

Klyftan mellan etablerade svenskar och nyanlända är ofta stor. Folk bor i samma stad eller kommun, men möts sällan. Att lära sig språket och hur Sverige fungerar är A och O för att komma in i det svenska samhället.

Väsbyhem startade därför inkluderings- och integrationsprojektet SAWA i samarbete med föreningen Tillsammans är vi starka. Projektet innebär att våra medarbetare kan bli mentorer till nyanlända personer.

Mötena ger tydliga resultat – de nyanlända blir bättre på svenska och lär sig mer om hur det är att leva och bo i Sverige. Att ha en mentor att vända sig till ger trygghet, stöd och lärdom om hur det svenska systemet fungerar. Inte sällan kan mentorn också hjälpa till med kontaktvägar ut i arbetslivet. Mentorerna får också mycket tillbaka – möjligheten att hjälpa en annan människa och förstå hur det är att komma som ny till Sverige. Ibland leder mentorskapet också till nya vänskaper som i bilden ovan.

Förvaltningsberättelse

2021 AB Väsbyhem

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning för AB Väsbyhem org.nr. 556476-7233 för räkenskapsåret 2021.

AB Väsbyhem är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs i sin helhet av Upplands Väsby kommun. Väsbyhem äger och förvaltar cirka 4 825 (4 705) lägenheter och cirka 40 000 (38 783) kvm lokaler i Upplands Väsby. Bolaget 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.

De senaste två åren har präglats av pandemin i världen, så även för oss. För Väsbyhem har det inneburit fokus på att säkerställa en väl fungerande verksamhet under rådande omständigheter. Anpassningar och förändrade arbetssätt till förmån för bolagets hyresgäster/kunder och anställda har varit nödvändiga. Väsbyhem har klarat det bra gällande såväl det rent ekonomiska som det verksamhetsmässiga.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I december 2021 skrev AB Väsbyhem och Peab avtal som innebär att två affärstransaktioner kommer att genomföras under år 2022 förutsatt att överenskomna villkor infrias. Bolaget säljer en del av detaljplanerade byggrätter i projektet Hasselnöten till Peab, såväl bostadsrätter som förskola. Försäljningen sker via paketering i bolag. Samtidigt förvärfvar bolaget fastigheten Vilunda 1:320 av Peab för att så snart som möjligt utveckla och bygga nya hyresrätter i ett centralt och attraktivt läge.

Marknad

Det har funnits en positivitet kring uthyrning av lokaler under hösten 2021 som tyvärr avstannat något i slutet på året, på grund av ny pandemivåg där flera valt att avvakta. Den typ av lokalyta som efterfrågats mest är butiksytor där Väsbyhems utbud är begränsat. Den ekonomiska vakansgraden försämrats något jämfört med föregående år och har ökat till 6,2 procent på lokalsidan från 5,4 procent under 2021.

Bostadsmarknaden har varit stabil trots pandemin och efterfrågan är god och bedöms fortsatt vara så under nästkommande år. Bolaget har riktat sina insatser till de fåtal hyresgäster som har haft störst behov med anledning av pandemin och arbetat med individuella lösningar.

Väsbyhem har en egen bostadskö som per sista december innehöll 36 000 personer (35 600 personer). Cirka 29 procent av dessa bor i kommunen (30 procent).

Befolkningsutvecklingen i kommunen är positiv. Enligt preliminära uppgifter från kommunens invånarregister uppgick antalet invånare till 47 779 personer per 31 december (47 185 invånare). Det innebär att kommunen växte med 594 personer (1,3 procent).

Fastighetsbeståndet

Väsbyhem fortsätter att expandera. Från och med nu och fram till år 2024 kommer cirka 420 bostäder att vara färdiga för inflyttning och planeringen för ytterligare projekt fortsätter alltjämt. Väsbyhem är med denna byggtakt fortfarande ett av de bostadsföretag som bygger mest i förhållande till sin storlek. Arbetet fortsätter även med att minska miljöpåverkan under byggnation samt att se över nya samarbetsformer med syfte att bibehålla byggpriserna på en rimlig nivå.

En hög produktionstakt och nyproduktion kommer att belasta bolaget och kommunkoncernen 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.

Under året har nyproduktionen av Åhusen vid Järnvägsparken nästan färdigställts, totalt har 115 lägenheter blivit klara för inflytt under 2021. Projektet består av totalt 194 lägenheter som vänder sig främst till ungdomar och studenter. De sista 79 lägenheterna kommer färdigställas i början av 2022.

Bostadsbyggandet i Sverige bedöms öka cirka 15 procent under 2021 då 66 000 bostäder påbörjats enligt Boverket. För kommande år prognostiseras cirka 60 000 bostäder tillkomma per år fram till 2030.

Hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen blev klara i januari 2020. Parterna träffade en tvåårig överenskommelse som innebar att bostadshyrorna för 2021 höjdes med i snitt 2,1 procent. För 2021 har ingen höjning skett gällande parkeringsplatser och varmgarage. Hyresförhandlingen för 2022 blev klar i december 2021 och landade i en hyreshöjning på 1,8 procent från februari 2022.

Översikt över resultat och ställning

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

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 samt bolagen Gold Cup 29594 AB och Gold Cup 29595 AB. Årets resultat för koncernen uppgick till 60 209 (35 555) tkr. Moderbolagets resultat uppgick till 57 967 (30 007) tkr.

Väsbyhem har lämnat koncernbidrag på 33 552 kr till Väsbyhem Fastighets AB, 36 850 kr till Väsbyhem Övra Runby AB, 33 850 kr till Nadislos AB, 25 950 kr till Sparängen AB samt 25 950 kr till Sparängen Holding AB. Totalt är koncernbidrag om 156 152 kr lämnade från AB Väsbyhem (moderbolaget). Väsbyhem Parkerings AB har lämnat koncernbidrag på 257 284 kr till AB Väsbyhem.

Fastigheternas bokförda värde uppgick till 3 783 087 (3 480 212) tkr. Vid en intern värdering av fastighetsbeståndet genom analysverktyget Datscha per 31 december 2021, bedöms fastigheternas marknadsvärde till cirka 9 113 mkr (7 629 mkr). Det ger ett övervärde om cirka 5 330 mkr (ej skattejusterat) jämfört med de bokförda värdena. Det bedömda marknadsvärdet har ökat med cirka 19 procent från föregående år. Anledningen till värdeökningen är dels nyproduktion i projektet Åhusen, där två av tre hus har färdigställts, och dels att direktavkastningskraven har fortsatt sjunka. I och med att marknadsvärdet har ökat under de senaste åren sker återföring av tidigare genomförda nedskrivningar om totalt 55 761 tkr.

Under året har lån till kreditinstitut ökat med 100 mkr. Totalt har Väsbyhem en extern låneskuld på 2 160 mkr vid årsskiftet. Belåningsgrad i förhållande till bedömt marknadsvärde på bolagets fastighetsportfölj är 23,70 procent (27,0 procent) och självfinansieringsgrad av årets investeringar är 65 procent (50 procent). Snitträntan i låneportföljen per 31 december är 0,78 procent (0,96 procent).

Utfallet för årets investeringar är totalt cirka 284 mkr (399,8 mkr) inklusive de investeringar som görs inom ramen för planerat underhåll. Pågående och ej avslutade projekt är

394,8 mkr (469,7 mkr) och avser bland annat Åhusen (Hus A kvarstår) och en del av stamreovering på Hasselgatan. Vid genomgång av bolagets projektportfölj har förgäveskostnader om totalt 21 205 tkr identifierats och bokförts i resultaträkningen.

Avkastningen mätt på fastigheternas marknadsvärde per 31 december visar en direktavkastning på 1,8 procent (2,6 procent). Om avkastningen mäts mot ingående marknadsvärde år 2021, budgeterat värde, är direktavkastningen 2 procent. Justerad soliditet med redovisade marknadsvärden skulle uppgå till 78 procent (78 procent) på koncernnivå. Det visar att bolaget har god avkastningsnivå och fortsatt mycket stark finansiell ställning.

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapport har upprättats som en separat rapport skild från års- och koncernredovisningen och ingår i detta dokument på sidorna 4–31. Styrelsen har det övergripande ansvaret för förvaltningen av AB Väsbyhem vilket även innefattar frågor till hållbart företagande.

Förslag till vinstdisposition (i kr) i moderbolaget

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	1 007 760 443
Årets vinst	57 967 501
	1 065 727 944

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

- att till aktieägarna utdelas	672 800
- att till bostadssociala ändamål överföra	11 000 000
- att i ny räkning balanseras	1 054 055 144
	1 065 727 944

Ytterligare värdeöverföringar

Bolaget har genomfört överföringar till ägaren om 11 000 tkr för bostadssociala ändamål enligt lagen om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag. Styrelsen föreslår att AB Väsbyhem fortsätter att genomföra värdeöverföringen 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 2021 mäter 29 procent. Soliditeten är, mot bakgrund av bolagets verksamhet, betryggande, särskilt om hänsyn tas till den justerade soliditeten. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en lika 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 i ABL 17 kap 3 § 2–3 st (försiktighetsregeln).

Femårsöversikt moderbolaget

	2021	2020	2019	2018	2017
Allmänt (tkr)					
Rörelsens intäkter	482 135	468 490	446 746	426 516	429 417
Balansomslutning	4 213 206	4 001 253	3 684 175	3 459 024	3 164 666
Fastigheternas bokförda värden inkl. mark/markanläggning	3 783 087	3 480 212	3 217 301	2 899 809	2 922 706
Taxeringsvärden	5 051 565	4 964 766	4 634 919	3 561 559	3 610 004
Genomsnittligt ägd och förvaltd bostads- och lokalyta	352 205	348 350	339 993	333 517	328 562
Medeltal årsanställda	81	77	79	76	71
Från resultaträkningar (tkr)					
Hyror bostäder brutto	429 916	414 139	392 404	373 906	368 655
Hysesbortfall bostäder	-6 143	-5 328	-4 221	-3 564	-1 945
Underhåll	48 267	44 661	66 433	53 341	50 259
Driftkostnader	256 308	213 256	204 639	194 920	188 962
Driftnetto*	162 515	197 032	162 977	167 900	190 398
Finansnetto	-33 576	-34 319	-31 474	-23 699	-25 324
Resultat efter finansiella poster	86 750	72 217	275	91 328	91 951
Nyckeltal – kr/kvm					
Fastigheternas bokförda värden inkl. mark	10 741	9 991	9 463	8 695	8 895
Hyror bostäder brutto	1 373	1 337	1 296	1 256	1 240
Hysesbortfall bostäder	20	17	14	12	7
Underhåll	137	128	195	160	153
Driftkostnader	728	612	602	584	575
Driftnetto*	461	566	479	503	579
Finansnetto	-95	-99	-93	-71	-77
Resultat efter finansiella poster	246	207	1	274	280
Nyckeltal – %					
Direktavkastning bokfört värde fastigheter	4,47	5,88	5,33	5,77	6,50
Direktavkastning marknadsvärde fastigheter	1,78	2,58	2,34	2,58	3,39
Genomsnittlig skuldränta netto	1,21	1,33	1,34	1,11	1,24
Soliditet	29,00	29,38	31,41	34,46	34,03
Soliditet koncern**	41,72	42,73	45,69	48,55	50,45

** Se förvaltningsberättelse för justerad soliditet

Definitioner

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

Hysesbortfall bostäder – Hysesbortfall på grund av vakanser och rabatter.

Driftnetto – Rörelseresultat exklusive centraladministration, före avskrivningar och fastighetsförsäljningar.

Finansnetto - Ränteintäkter minus räntekostnader.

Direktavkastning bokfört värde fastigheter – Driftnetto genom 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. 79,4 % av obeskattade reserver i relation till balansomslutning.

Resultaträkning (tkr)

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2021	2020	2021	2020
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	3	472 212	457 904	471 762	457 563
Övriga förvaltningsintäkter	4	10 320	10 880	10 373	10 927
Summa rörelsens intäkter		482 532	468 784	482 135	468 490
Rörelsens kostnader					
Underhåll	5	-48 267	-44 661	-48 267	-44 661
Taxebundna kostnader	6	-33 918	-33 143	-33 918	-33 143
Uppvärmning		-33 653	-32 540	-33 654	-32 540
Fastighetsskatt		-9 464	-9 013	-9 464	-9 013
Övriga externa kostnader	7	-129 378	-89 507	-129 155	-89 228
Personalkostnader	8	-64 833	-60 985	-64 833	-60 985
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	12, 14, 15	-98 279	-92 384	-98 279	-92 384
Nedskrivning av pågående projekt	16	-	-	-	-
Återföring av nedskrivning materiella anläggningstillgångar	12	55 761	-	55 761	-
Utrangering av materiella anläggningstillgångar	7	-	-	-	-
Summa rörelsens kostnader		-362 031	-362 233	-361 809	-361 954
Rörelseresultat		120 501	106 551	120 326	106 536
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	427	497	371	447
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-31 835	-31 877	-33 947	-34 766
Summa finansiella poster		-31 408	-31 380	-33 576	-34 319
Resultat efter finansiella poster		89 093	75 171	86 750	72 217
Bokslutsdispositioner	10	-	-	101	-2 633
Skatt på årets resultat	11	-28 884	-39 616	-28 884	-39 577
ÅRETS RESULTAT		60 209	35 555	57 967	30 007

Balansräkning (tkr)

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader	12	3 466 243	3 153 245	3 466 243	3 153 245
Mark	13	176 498	176 998	176 498	176 998
Markanläggning	14	140 346	149 969	140 346	149 969
Inventarier	15	26 288	33 272	26 288	33 272
Pågående nyanläggningar	16	394 761	469 693	394 761	469 693
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	17	-	-	300	300
Långfristiga värdepappersinnehav	17	40	40	40	40
Långfristiga fordringar	17	392	398	508	464
Summa anläggningstillgångar		4 204 568	3 983 615	4 204 984	3 983 981
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		1 494	8 167	1 444	8 123
Fordran på koncernföretag	18	-	-	257	-
Övriga fordringar	18	4 005	4 162	2 551	2 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2 132	5 184	1 960	5 030
<i>Kassa och bank</i>					
Kassa och bank		141 711	136 164	2 010	1 399
Summa omsättningstillgångar		149 342	153 677	8 222	17 272
SUMMA TILLGÅNGAR		4 353 910	4 137 292	4 213 206	4 001 253

Balansräkning (tkr)

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	20				
Eget kapital					
Aktiekapital		130 000	130 000	130 000	130 000
Övrigt tillskjutet kapital/Reservfond		26 183	26 183	26 183	26 183
Annat eget kap.inkl.årets resultat/ Balanserat resultat och årets resultat		1 660 309	1 611 640	1 065 727	1 019 300
Summa eget kapital		1 816 493	1 767 823	1 221 911	1 175 483
Avsättningar mm					
Avsättningar för pensioner		-	230	-	230
Uppskjuten skatt	22	96 775	67 857	96 775	67 857
Summa avsättningar		96 775	68 087	96 775	68 087
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	21	2 160 000	2 060 000	2 160 000	2 060 000
Skulder till koncernföretag	21	-	-	454 150	454 150
Övriga långfristiga skulder	21	3 257	3 257	3 257	3 257
Summa långfristiga skulder		2 163 257	2 063 257	2 617 407	2 517 407
Kortfristiga skulder					
Skuld till ägaren		128 118	82 840	128 118	82 840
Leverantörsskulder		75 168	90 232	75 168	90 232
Skuld till koncernföretag		-	-	183	2 660
Skatteskuld		716	2 950	716	2 950
Övriga kortfristiga skulder		1 805	1 953	1 775	1 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	71 578	60 150	71 153	59 679
Summa kortfristiga skulder		277 385	238 125	277 113	240 276
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 353 910	4 137 292	4 213 206	4 001 253

Rapport över förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-01-01	130 000	26 183	1 611 640	1 767 823
Årets resultat			60 209	60 209
Värdeöverföring till ägaren för bostadssociala ändamål			-11 000	-11 000
Utdelning till ägarna			-540	-540
Eget kapital 2021-12-31	130 000	26 183	1 660 309	1 816 493

Moderbolaget	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
	Bundet eget kapital	Reserv- fond	Övrigt fritt eget kapital	
Eget kapital 2021-01-01	130 000	26 183	1 019 300	1 175 483
Årets resultat			57 967	57 967
Värdeöverföring till ägaren för bostadssociala ändamål			-11 000	-11 000
Utdelning till ägarna			-540	-540
Eget kapital 2021-12-31	130 000	26 183	1 065 727	1 221 911

Kassaflödesanalys (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	89 093	75 171	86 750	72 217
Avskrivningar	98 279	92 384	98 279	92 384
Återföring av nedskrivningar	-55 761	-	-55 761	-
	131 611	167 444	129 268	164 490
Betald skatt	-2 200	393	-2 200	432
	129 411	167 837	127 068	164 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	129 411	167 837	127 068	164 922
Ökning -/minskning+ kundfordringar	6 673	-5 922	6 679	-5 900
Ökning-/minskning+ av kortfristiga fordringar	3 209	-2 842	2 982	-449
Ökning+/minskning- av leverantörsskulder	-15 064	26 270	-15 064	26 270
Ökning+/minskning- av kortfristiga skulder	11 280	5 925	8 857	7 634
	6 098	23 431	3 454	27 555
Kassaflöde från den löpande verksamheten	135 509	191 268	130 522	192 477
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-263 641	-402 176	-263 641	-402 176
Realisationsresultat sålda aktier/andelar	-65	-111	-65	-111
Försäljning av anläggningstillgångar	-	111	-	111
Ökning-/minskning+ långfristiga finansiella placeringar	6	98	-44	38
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-263 700	-401 967	-263 750	-402 027
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagna lån	100 000	200 000	100 000	200 000
Förändring av skuld till ägaren	45 278	24 755	45 278	24 755
Mottaget koncernbidrag	-	-	257	-
Lämnat koncernbidrag	-	-	-156	-2 633
Värdeöverföring från eget kapital	-11 000	-11 000	-11 000	-11 000
Utbetald utdelning	-540	-597	-540	-597
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	133 738	213 158	133 839	210 525
Årets kassaflöde	5 547	2 459	611	975
Likvida medel vid årets början	136 164	133 705	1 399	424
Likvida medel vid årets slut	141 711	136 164	2 010	1 399

Noter och tilläggsupplysningar (tkr)

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäkter

Hysesintäkter 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 planerlig 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
Ei, Va, Vs	40 år
Fönster, portar	50 år
Transport (hissar)	25 år
Badrum	30 år
Restpost	50 år

Markanläggning	Livslängd
Markanläggning	20 år

Maskiner och Inventarier	Livslängd
Maskiner och Inventarier	5 år
Systembyte IT	12 år

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

Nedskrivningar

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

Finansiella instrument

Avtal om ränteswappar ingås i syfte att uppnå önskad räntebindningstid samt att minimera ränterisker. Intäkter och kostnader för ränteswappar nettoredo visas under räntekostnader. Redovisning av finansiella instrument sker enligt kapitel 11 i K3 vilket innebär tillämpning av säkringsredovisning.

Marknadsvärdeförändringar under swapavtalens löptid redovisas inte i resultatet. Ändamålsenlig dokumentation, ekonomisk relation mellan säkringsinstrument och säkrad post samt effektiv säkring är krav som skall uppfyllas för säkringsredovisning.

Säkringsredovisning

Nominell nettovolym säkringsinstrument	1 025	80 %
Lånevolym med rörlig ränta	1 280	
Ej säkrad volym	255	20 %

Inga av de ingående instrumenten har en rörlig ränta överstigande 3 månader.

I not 21 redovisas räntebindning inklusive finansiella instrument och genomsnittlig räntebindningstid är 4,48 år.

På balansdagen fanns ränteswappar på nominellt 1 025 000 tkr.

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 -21 870 tkr (-56 442 tkr) exkl. ränta och -17 081 tkr (-51 971 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 balansläneposter. Uppskjuten skattefordran redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga resultat kommer att kunna kvittas mot de temporära skillnaderna.

Koncernredovisning

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent 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 marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Spärrade medel klassificeras inte som likvida medel. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten. Koncernen och moderbolaget har även medel på koncernkonto hos Upplands Väsby Kommun. Om saldot på koncernkontot är negativt klassificeras det som skuld i både balansräkningen och kassaflödesanalysen.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättningar efter avslutad anställning

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

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.

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 anskaffningsvärdet 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.



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

Not 3. Hyresintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Bostäder	429 916	414 140	429 916	414 139
Lokaler	33 479	34 513	33 467	34 501
Övriga objekt	18 490	18 269	17 881	17 687
Hyresintäkter, brutto	481 885	466 922	481 264	466 327
Hyresbortfall/rabatter bostäder	-6 143	-5 328	-6 143	-5 328
Hyresbortfall/rabatter lokaler	-2 839	-2 854	-2 829	-2 844
Hyresbortfall övriga objekt	-691	-836	-530	-592
Summa hyresbortfall/rabatter	-9 673	-9 018	-9 502	-8 764
	472 212	457 904	471 762	457 563

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

	2021	2020
Hyreskontrakt inom ett år	11,6 %	14,1 %
Hyreskontrakt senare än ett år men inom fem år	61,9 %	64,3 %
Hyreskontrakt senare än fem år	3,5 %	0,4 %
Vakanta lokaler	7,6 %	5,6 %
Egna lokaler	15,4 %	15,6 %
Totalt	100,0 %	100,0 %

Not 4. Övriga förvaltningsintäkter

	2021	2020	2021	2020
Ersättning från hyresgäster	2 199	2 228	2 179	2 205
Övrig extern försäljning	7 268	7 691	7 341	7 761
Övriga rörelseintäkter	788	850	788	850
Summa övriga förvaltningsintäkter	10 255	10 769	10 308	10 816
Vinst vid avyttring av inventarier	-	-	-	-
Vinst vid avyttring av aktier/andelar	65	111	65	111
	65	111	65	111
Summa övriga förvaltningsintäkter	10 320	10 880	10 373	10 927

Not 5. Underhåll

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Förnyelse/planerat underhåll	29 693	28 860	29 693	28 860
Löpande underhåll	18 574	15 801	18 574	15 801
Summa underhåll	48 267	44 661	48 267	44 661

Not 6. Taxebundna kostnader

	2021	2020	2021	2020
Ei	10 222	10 001	10 222	10 001
Vatten	13 288	15 048	13 288	15 048
Sophantering	10 408	8 094	10 408	8 094
Summa taxebundna kostnader	33 918	33 143	33 918	33 143

Not 7. Övriga externa kostnader

	2021	2020	2021	2020
Reparationer	29 252	23 890	29 252	23 890
Skötsel	41 147	36 593	41 147	36 593
Administration	25 570	18 899	25 346	18 550
Risikkostnader	5 552	4 970	5 552	4 970
Kundförluster	3 043	1 115	3 043	1 115
HGF-medel	2 360	2 610	2 360	2 610
Kabel TV	865	1 081	865	1 081
Övriga kostnader	21 589	349	21 589	419
Summa övriga externa kostnader	129 378	89 507	129 154	89 228
Utrangering av materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-
	-	-	-	-

I övriga kostnader ingår:

HGF-medel	2021	2020	2021	2020
Förhandlingsersättning, Fritidsverksamhet, Boinflytande	1 335	1 537	1 335	1 537
Kostnader för lokaler mm	1 024	1 073	1 024	1 073
	2 359	2 610	2 359	2 610
Arvoden till Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB – PWC (ingår i administrationen)				
Revisionsuppdrag	488	628	314	455
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget :				
Skatterådgivning	497	595	497	595
Övriga tjänster	51	73	51	73
Total ersättning till PWC	1036	1296	862	1123

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.

	2021	2020	2021	2020
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	731	1 016	731	1 016
Förfaller till betalning senare än om ett men inom fem år	-	274	-	274
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-	-	-
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	835	886	835	886

Not 8. Personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Medeltal årsanställda kvinnor och män				
Kvinnor	35	36	35	36
Män	46	41	46	41
Totalt medeltal årsanställda	81	77	81	77
Löner, ersättningar och sociala kostnader				
Styrelse, vd	3 105	2 961	3 105	2 961
Övriga anställda	39 977	37 709	39 977	37 709
Sociala kostnader exklusive pension	14 660	13 917	14 660	13 917
Pensionskostnader styrelse och vd	660	430	660	430
Pensionskostnader övriga anställda	3 505	3 705	3 505	3 705
Summa löner, ersättningar och sociala kostnader	61 907	58 722	61 907	58 722
Styrelsen och andra ledande befattningshavare består av				
Styrelseledamöter och suppleanter				
i moderbolag 14 st varav 6 kvinnor	42,9 %	35,7 %	42,9 %	35,7 %
Ledningsgrupp 4 st, varav 2 kvinnor	50 %	50 %	50 %	50 %
Vd, 1 st kvinna	100 %	100 %	100 %	100 %

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

Not 9. Resultat från finansiella poster

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter	427	497	371	447
Summa ränteintäkter mm	427	497	371	447
Fastighetsräntor	-20 603	-21 572	-20 603	-21 572
Övriga räntekostnader	-11 232	-10 305	-13 344	-13 194
Summa räntekostnader mm	-31 835	-31 877	-33 947	-34 766
Summa resultat från finansiella poster	-31 408	-31 380	-33 576	-34 319

Not 10. Bokslutsdispositioner

	2021	2020	2021	2020
Erhållet Koncernbidrag	-	-	257	-
Lämnat Koncernbidrag	-	-	-156	-2 633
	-	-	101	-2 633

Not 11. Skatt på årets resultat

	2021	2020	2021	2020
Akutell skatt	34	-308	34	-269
Uppskjuten skatt	-28 918	-39 308	-28 918	-39 308
Summa bokfört värde	-28 884	-39 616	-28 884	-39 577

Not 12. Byggnader

	2021	2020	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 223 752	3 906 260	4 223 450	3 905 958
Omklassificering från pågående nyanläggningar	335 442	316 241	335 442	316 241
Omklassificering från underhåll	248	1 251	248	1 251
Avyttring/utrangering av fastighet	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 559 442	4 223 752	4 559 140	4 223 450
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-985 623	-910 562	-985 321	-910 260
Årets avskrivning	-78 453	-75 061	-78 453	-75 061
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 064 076	-985 623	-1 063 774	-985 321
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-84 884	-34 723	-84 884	-34 723
Årets återföring av tidigare nedskrivning	55 761	-50 161	55 761	-50 161
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-29 123	-84 884	-29 123	-84 884
Summa bokfört värde	3 466 243	3 153 245	3 466 243	3 153 245

Not 13. Mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	176 998	167 041	176 998	167 041
Avyttring/utrangering	-500	-	-500	-
Omklassificering från pågående nyanläggningar	-	9 957	-	9 957
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 498	176 998	176 498	176 998
Summa bokfört värde	176 498	176 998	176 498	176 998

Not 14. Markanläggning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	197 356	129 222	197 356	129 222
Omklassificering från pågående nyanläggningar	-	68 134	-	68 134
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	197 356	197 356	197 356	197 356
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-47 125	-39 675	-47 125	-39 675
Avyttring/utrangering	-	-	-	-
Årets avskrivning	-9 623	-7 450	-9 623	-7 450
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-56 748	-47 125	-56 748	-47 125
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-262	-262	-262	-262
Årets nedskrivningar	-	-	-	-
Årets återföringar av tidigare nedskrivningar	-	-	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-262	-262	-262	-262
Summa bokfört värde	140 346	149 969	140 346	149 969

Not 15. Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	69 589	45 373	69 589	45 373
Årets investering	165	1 179	165	1 179
Omklassificering från pågående nyanläggningar	3 054	23 037	3 054	23 037
Omklassificering från kostnad	-	-	-	-
Avyttring/utrangering	-2 015	-	-2 015	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 793	69 589	70 793	69 589
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-36 317	-26 444	-36 317	-26 444
Avyttring/utrangering	2 015	-	2 015	-
Årets avskrivning	-10 203	-9 873	-10 203	-9 873
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-44 505	-36 317	-44 505	-36 317
Summa bokfört värde enligt plan	26 288	33 272	26 288	33 272

Not 16. Pågående nyanläggningar

	2021	2020	2021	2020
Ingående pågående nyanläggningar	469 693	487 316	469 693	487 316
Årets nedlagda kostnader	284 767	399 812	284 767	399 812
Omklassificering till byggnad	-335 442	-316 241	-335 442	-316 241
Omklassificering till mark	-	-9 957	-	-9 957
Omklassificering till markanläggning	-	-68 134	-	-68 134
Omklassificering till kostnad/underhåll	-21 204	-66	-21 204	-66
Omklassificering till inventarier	-3 053	-23 037	-3 053	-23 037
Utgående pågående nyanläggningar	394 761	469 693	394 761	469 693
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-	-50 161	-	-50 161
Årets nedskrivningar	-	-	-	-
Årets omklassificeringar	-	50 161	-	50 161
Summa bokfört värde	394 761	469 693	394 761	469 693

Not 17. Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2021	2020
Ingående balans	300	300
Förvärv	-	-
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 %
Gold Cup 29594 AB Hasselnöten Fastighets 1 AB	559353-6591	Upplands Väsby	100 %
Gold Cup 29595 AB Hasselnöten Fastighets 2 AB	559353-6609	Upplands Väsby	100 %

Moderbolaget	Kapitalandel	Röstandel	Antal aktier	Redovisat värde	
				2021	2020
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
Gold Cup 29594 AB Hasselnöten Fastighets 1 AB	100 %	100 %	25 000	25	-
Gold Cup 29595 AB Hasselnöten Fastighets 2 AB	100 %	100 %	25 000	25	-
Summa				350	300

Långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	40	130	40	130
Avgående fordringar	-	-90	-	-90
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40	40	40

Långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	398	406	464	412
Tillkommande fordringar	-	176	50	236
Avgående fordringar	-6	-184	-	-184
Utgående redovisat värde	392	398	508	464

Not 18. Fordran på koncernföretag och övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<i>Fordran på koncernföretag</i>				
Mottaget koncernbidrag	-	-	257	-
Summa bokfört värde	-	-	257	-
<i>Övriga fordringar</i>				
Momsfordran	4	645	-	645
Skattekonto avräkning	3 505	3 218	2 055	1 776
Övriga fordringar	496	299	496	299
	4 005	4 162	2 551	2 720
Summa bokfört värde	4 005	4 162	2 551	2 720

Not 19. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<i>Förutbetalda övriga kostnader</i>	1 728	3 612	1 556	3 458
Upplupna övriga intäkter	404	1 572	404	1 572
Summa bokfört värde	2 132	5 184	1 960	5 030

Not 20. Eget kapital

Aktiekapital

Per den 31 december 2021 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.

Not 21. Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder som förfaller till betalning mellan 1 och 5 år efter balansdagen:				
Skulder till kreditinstiut	2 160 000	2 060 000	2 160 000	2 060 000
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	2 163 257	2 063 257	2 617 407	2 517 407
Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid inklusive finansiella instrument och checkkredit				
Räntebindning till	Lånebelopp	Lånebelopp	Lånebelopp	Lånebelopp
2021	563 000	-	563 000	-
2022	300 000	280 000	300 000	280 000
2023	-	350 000	-	350 000
2024-2031	1 425 000	1 075 000	1 425 000	1 075 000
Totalt	2 288 000	2 143 000	2 288 000	2 143 000

Not 22. Uppskjuten skattefordran/-skuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ingående skattefordran/-skuld	67 857	28 549	67 857	28 549
Förändring av skattefordran/-skuld	28 918	39 308	28 918	39 308
Uppskjuten skattefordran/-skuld som redovisas i BR	96 775	67 857	96 775	67 857

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	-431 258	-292 007	-431 258	-292 007
Temporär skillnad mark	-44 646	-44 646	-44 646	-44 646
Temporär skillnad markanläggning	196	212	196	212
Temporär skillnad balanslånepost	5 925	7 036	5 925	7 036
Temporär skillnad pågående projekt	-	-	-	-
Summa temporära skillnader	-469 783	-329 405	-469 783	-329 405

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Upplupna räntor	7 528	7 164	7 528	7 164
Upplupna löner, semester ersättning/sociala avgifter	6 675	5 827	6 675	5 827
Upplupna övriga kostnader	15 989	11 778	15 803	11 520
Förutbetalda hyresintäkter	41 386	35 381	41 147	35 168
Summa bokfört värde	71 578	60 150	71 153	59 679

Not 24. Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
För egna avsättningar och skulder				
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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ansvarsbelopp Fastigo	847	747	847	747

Not 26. Vinstdisposition**Förslag till vinstdisposition (i kr) i moderbolaget**

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	1 007 760 443
Årets resultat	57 967 501
	1 065 727 944
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
- att till aktieägarna utdelas	672 800
- att till bostadssociala ändamål överföra	11 000 000
- att i ny räkning balanseras	1 054 055 144
	1 065 727 944

Upplands Väsby 2022-02-24

Upplands Väsby 2022-02-24



Christine Hanefalk



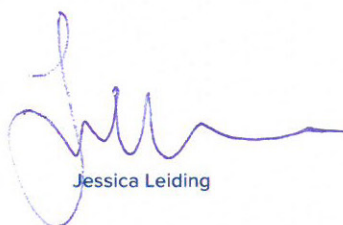
Roland Storm



Azadeh Rojhan Gustafsson



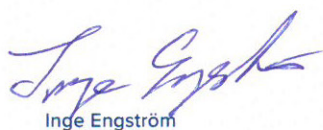
Johannes Wikman Franke



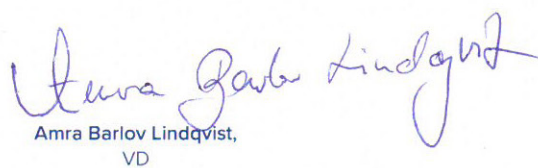
Jessica Leiding



Lennart Olsen



Inge Engström



Amra Barlov Lindqvist,
VD

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-03-03
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lena Hasselborn
Huvudansvarig Auktoriserad revisor



Richard Moëll Vahul
Auktoriserad revisor

VÄSBYHJEM

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget Väsbyhem för år 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 32-54 i detta dokument.

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 2021 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 4-31 och 60-65. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 Aktiebolaget Väsbyhem för år 2021 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 ersättningskyldighet 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 3 mars 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Lena Hasselborn', written over a horizontal line.

Lena Hasselborn
Huvudansvarig Auktoriserad revisor

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Richard Moëll Vahul', written over a horizontal line.

Richard Moëll Vahul
Auktoriserad revisor



Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2021 på sidorna 4-31 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 3 mars 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lena Hasselborn', with a stylized flourish at the end.

Lena Hasselborn
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Richard Moëll Vahul', with a stylized flourish at the end.

Richard Moëll Vahul
Auktoriserad revisor

Fastighetstabel 2021-12-31

Fastighets- beteckning	Ny- bygg- ningsår	Förny- elseår	1 rok eller mindre	Bostäder				Lokaler				Varmgarage		Övr. bil- plats	
				2 rok	3 rok	4 rok	5 rok + större	antal	m2	antal	m2	antal	m2		
Gamla Väsby Björkvallav, Centralv, Genv, Finspångsv															
Vilunda	1:255	1951		13	27	9		49	2 518	6	189				
Vilunda	10:1	1958		12	15	30	3	60	3 645	8	654	13	192	36	
Vilunda	6:4	1955	2001	18	27	9		54	2 835	5	184	4	64	33	
Summa område 11				43	69	48	3	163	8 998	19	1 027	17	256	69	
Runby Allév, Runbyv, Oxundav, Hagv, Trädgårdsv															
Övra Runby	1:74	1960	2006–07	10	12	20		42	2 613	4	147				
Övra Runby	1:74	2013		1	1	8	7	17	1 479					43	
Övra Runby	2:242	1964	2007–08	17	31	49	6	103	6 359	24	473	8	152	64	
Övra Runby	4:1	1964	2008–09		45	55	20	120	8 904	32	336	55	1 045	83	
Övra Runby	2:231	1964	2008	33	31	32		96	5 500	13	483			88	
Övra Runby	2:231	1985			10			10	590						
Övra Runby	11:1 & 2:243	1965	2009–10	6	74	117		197	14 048	53	980			111	
Nedra Runby	1:25	–												41	
Övra Runby	2:27	1960	2005–06	19	16	17	3	55	2 847	29	293	5	87	16	
Summa område 12				86	220	298	36	640	42 340	155	2 712	68	1 284	446	
Apotekskogen I Hammarbyvägen, Hjortvägen															
Vilunda	28:8	2015			53	33	8	1	95	6 068				11	
Vilunda	28:11	1966–67	2015	38	66	28	26	5	163	9 623	24	4 019	17	238	53
Vilunda	28:28	1967	2011–12	10	33	51	21	6	121	8 943	57	817	16	276	124
Vilunda	28:16	1968	2012–13	16	8	36	46	1	107	7 864	4	156	16	313	62
Vilunda	28:15	1967	2010	4	6	48	18	6	82	6 617	28	606	14	268	46
Vilunda	28:32	–												26	
Summa område 13				68	166	196	119	19	568	39 115	113	5 598	63	1 095	322
Väsbykogen Hasselgatan, Hammarbyvägen															
Hammarby	8:62 (fd 8:4)	2015		25	44	3	25		97	6 504	1	2 790			32
Hammarby	8:6	1974		42	85	103	30		260	17 513	8	229			
Hammarby	8:8	1976		31	64	134	31		260	18 241	12	148		42	
Hammarby	8:7	–									5	325		259	
Hammarby	8:5	1988												92	
Hammarby	8:2	1975									7	1 403			
Summa område 16				98	193	240	86		617	42 258	33	4 895			425
Hagängen Hagängsvägen, Lövängsvägen															
Hammarby	2:2	1967		42	50	1	26		119	6 599	5	188			
Hammarby	1:3	1955		2	11	7	12	1	33	2 475	10	218			
Hammarby	1:5	1984			48	35	20		103	6 440				233	
Summa område 20				44	109	43	58	1	255	15 514	15	406			233

Taxeringsvärde (omräknat)

Mark anskaffnings- värde	Byggnad anskaffnings- värde	Markanl. anskaff- ningsvärde	Byggnad totalt anskaffnings- värde	Byggnad Ack.avskr.	Markanl. Ack.avskr.	Totalt bokfört restvärde	Mark (tkr)	Byggnad (tkr)	Totalt Tkr	Grund- medelhyra bostäder i kr/år	Grund medel- hyra bost kr/m2
195 472	13 406 209	257 250	13 858 931	2 629 595	25 727	11 203 609	9 600	23 197	32 797	3 138 731	1 247
814 150	13 206 397		14 020 547	1 831 055		12 189 492	15 030	33 616	48 646	4 512 905	1 238
221 070	8 740 180	1 544 725	10 505 975	3 057 052	1 131 803	6 317 120	9 800	28 547	38 347	3 759 046	1 326
1 230 692	35 352 786	1 801 975	38 385 453	7 517 702	1 157 530	29 710 221	34 430	85 360	119 790	11 410 682	1 268
3 336 776	21 129 700	3 286 683	27 753 159	6 291 079	770 584	20 691 496	14 000	48 573	62 573	3 442 717	1 318
	33 917 622	5 962 000	39 879 622	5 652 511	2 583 546	31 643 565				2 402 893	1 625
3 493 784	59 463 651	990 791	63 948 226	16 607 769	300 593	47 039 864	22 886	69 884	92 770	8 780 480	1 381
5 139 209	96 036 178	990 791	102 166 178	26 973 063	300 593	74 892 522	33 240	103 522	136 762	11 694 209	1 313
3 862 236	82 191 367	990 791	87 044 394	24 276 121	300 593	62 467 680	21 146	71 667	92 813	7 393 611	1 344
	5 856 068		5 856 068	3 003 780		2 852 288				657 050	1 114
7 714 351	122 303 536	1 651 319	131 669 206	32 454 424	501 035	98 713 747	49 579	165 590	215 169	19 358 952	1 378
74 232	93 349		167 581	4 396		163 185					
1 489 601	39 103 324	1 005 758	41 598 683	20 572 011	254 051	20 772 621	12 810	38 348	51 158	3 772 459	1 325
25 110 189	460 094 795	14 878 133	500 083 117	135 835 154	5 010 995	359 236 968	153 661	497 584	651 245	57 502 371	1 358
2 081 785	157 924 199	9 872 625	169 878 609	19 296 034	3 221 008	147 361 567	25 000	99 000	124 000	10 965 830	1 807
4 550 784	274 636 533	21 023 682	300 210 999	52 725 352	8 364 533	239 121 114	36 976	162 674	199 650	16 207 654	1 684
7 233 779	128 152 734	2 395 168	137 781 681	29 503 116	1 041 991	107 236 574	31 000	106 986	137 986	12 659 408	1 416
2 344 469	210 744 638	1 547 565	214 636 672	37 634 903	427 982	176 573 787	27 482	111 923	139 405	12 054 668	1 533
3 211 249	81 677 518	71 188	84 959 955	20 153 105	17 810	64 789 040	22 800	83 073	105 873	9 193 938	1 389
15 544			15 544			15 544					
19 437 610	853 135 622	34 910 228	907 483 460	159 312 510	13 073 324	735 097 626	143 258	563 656	706 914	61 081 498	1 562
304 176	204 609 326	13 011 533	217 925 035	19 998 884	3 858 351	194 067 800	22 600	104 991	127 591	11 320 994	1 741
765 786	75 815 682	4 850 001	81 431 469	23 029 239	2 445 189	55 957 041	55 462	143 917	199 379	20 459 466	1 168
880 907	182 279 098	6 002 499	189 162 504	28 581 565	3 141 488	157 439 451	58 214	148 249	206 463	22 268 088	1 221
394 946	2 974 699		3 369 645	450 195		2 919 450					
262 156	8 314 364	69 288	8 645 808	8 314 364	69 240	262 204	5 000	17 800	22 800		
1 508 717	1 652 583		3 161 300	1 741 280		1 420 020					
4 116 688	475 645 752	23 933 321	503 695 761	82 115 527	9 514 268	412 065 966	141 276	414 957	556 233	54 048 548	1 279
2 992 694	123 301 038	421 847	126 715 579	12 854 197	86 197	113 775 185	23 384	56 801	80 185	8 774 100	1 330
2 433 024	17 365 530	1 897 687	21 696 241	3 317 871	387 708	17 990 662	8 078	20 232	28 310	2 754 003	1 113
13 340 265	38 321 961	2 058 371	53 720 597	19 386 385	784 429	33 549 783	29 857	38 683	68 540	6 809 524	1 057
18 765 983	178 988 529	4 377 905	202 132 417	35 558 453	1 258 334	165 315 630	61 319	115 716	177 035	18 337 627	1 182

FASTIGHETSTABELL

Fastighets- beteckning	Ny- bygg- ningsår	Förny- elseår	1 rok eller mindre	Bostäder				5 rok + större	antal	Lokaler		Varmgarage		Övr. bil- plats
				2 rok	3 rok	4 rok	antal			m2	antal	m2		
Prästgårdsmarken Prästgårdsvägen, Prästgårdsallén														
Eds Prästgård	1:101	1983	1	56	28	28		113	8 016	5	107			113
Eds Prästgård	1:99	1984	11	42	32	16		101	6 095	3	58			81
Eds Prästgård	1:98	1984	13	42	40	16		111	6 667	4	56			105
Eds Prästgård	1:97 & 1:102	1983	19	36	37	16	2	110	6 632	7	650			94
Eds Prästgård	1:104	1983												22
Eds Prästgård	1:100	2004		12	4	4		20	1 116					9
Eds Prästgård	1:110	2004		14	6	2		22	1 168					
Summa område 21			44	202	147	82	2	477	29 694	19	871			424
Zamoras Kulle Edsvägen														
Nedra Runby	1:60	1993		18	18			36	1 890					34
Summa område 22				18	18			36	1 890					34
Vilunda II Dragonvägen, Himmelsgränd														
Vilunda	6:22 & 6:24	1971	2015	37	95	328	84	24	568	41 238	60	3 333		290
Vilunda	6:57	1971		12	18	6			36	2 118	3	2 410		
Summa område 25				49	113	334	84	24	604	43 356	63	5 743		290
Odensgården Odenvägen, Rosendalsvägen, Lokevägen														
Odenslunda	1:598	1992		1	14	8	7		30	2 217	4	1 164		37
Odenslunda	1:163	2014		12	13	2			27	1 419				11
Summa område 27				13	27	10	7		57	3 636	4	1 164		48
Smedby II Sadelgatan, Ryttargatan														
Ekebo	8:9	1976			40	39	5		84	6 107				127
Ekebo	8:10	1976		4	28	38	5		75	5 428				
Hammarby Smedby	1:125	1977		4	14	23	12		53	4 001				
Summa område 28				8	82	100	22		212	15 536				127
Hammarby Smedby														
Hammarby Smedby	1:130	1978		2	36	44	11		93	6 905	2	192		184
Hammarby Smedby	1:128	1978		2	38	43	11		94	6 950	1	98		
Hammarby Smedby	1:127	1977		6	24	35	10		75	5 457				120
Summa område 29				10	98	122	32		262	19 312	3	290		304
Korpkulla Centralvägen														
Vilunda	16:30	1990									28	7 298	15	315
Summa område 31											28	7 298	15	315
Sandagipen Sandavägen														
Sanda	1:127	2004			40				40	1 760	1	15		29
Summa område 37					40				40	1 760	1	15		29
Smedby III Travgatan														
Hammarby-Smedby	1:4	2004												
Summa område 38														

FASTIGHETSTABELL

Taxeringsvärde (omräknat)

Mark anskaffnings- värde	Byggnad anskaffnings- värde	Markanl. anskaff- ningsvärde	Byggnad totalt anskaffnings- värde	Byggnad Ack.avskr.	Markanl. Ack.avskr.	Totalt bokfört restvärde	Mark (tkr)	Byggnad (tkr)	Totalt Tkr	Grund- medelhyra i kr/år	Grund medel- hyra bost kr/m2
1 914 421	45 747 264		47 661 685	24 972 006		22 689 679	28 431	72 648	101 079	9 639 630	1 203
755 691	48 481 037	1 001 026	50 237 754	24 816 553	292 063	25 129 138	35 173	86 277	121 450	7 509 942	1 232
1 503 841	52 398 932	1 017 382	54 920 155	27 148 298	296 146	27 475 711	46 827	209 830	256 657	8 215 664	1 232
1 728 946	55 183 235	1 015 747	57 927 928	27 824 723	295 768	29 807 437	39 007	109 339	148 346	8 236 960	1 242
63 001	725 148		788 149	34 846		753 303					
394 100	15 089 505	3 400 000	18 883 605	5 164 767	3 011 574	10 707 264	8 561	14 400	22 961	1 700 840	1 524
245 000	15 621 305	3 900 000	19 766 305	5 248 476	3 471 000	11 046 829	4 088	15 200	19 288	1 802 410	1 543
6 605 000	233 246 426	10 334 155	250 185 581	115 209 669	7 366 551	127 609 361	162 087	507 694	669 781	37 105 446	1 250
322 692	22 342 454	177 923	22 843 069	10 427 698	14 820	12 400 551	6 600	19 800	26 400	2 379 006	1 259
322 692	22 342 454	177 923	22 843 069	10 427 698	14 820	12 400 551	6 600	19 800	26 400	2 379 006	1 259
6 265 904	295 716 391	23 557 431	325 539 726	83 616 629	5 021 057	236 902 040	174 400	377 600	552 000	45 747 437	1 109
	146 843 900		146 843 900	33 133 359		113 710 541	12 200	61 000	73 200	3 406 668	1 608
6 265 904	442 560 291	23 557 431	472 383 626	116 749 988	5 021 057	350 612 581	186 600	438 600	625 200	49 154 105	1 134
2 770 000	43 289 252		46 059 252	18 077 513		27 981 739	7 713	22 907	30 620	2 895 740	1 306
3 100 000	57 103 191	5 000 000	65 203 191	7 041 977	1 916 654	56 244 560	4 967	26 000	30 967	2 884 564	2 033
5 870 000	100 392 443	5 000 000	111 262 443	25 119 490	1 916 654	84 226 299	12 680	48 907	61 587	5 780 304	1 590
3 404 965	27 354 086	432 293	31 191 344	8 722 282	190 444	22 278 618	21 885	62 670	84 555	7 908 949	1 295
1 934 177	25 469 244		27 403 421	8 667 194		18 736 227	17 400	55 000	72 400	7 028 548	1 295
1 799 634	17 932 292		19 731 926	5 855 801		13 876 125	12 800	40 000	52 800	5 123 955	1 281
7 138 776	70 755 622	432 293	78 326 691	23 245 277	190 444	54 890 970	52 085	157 670	209 755	20 061 452	1 291
3 720 020	41 405 068	774 934	45 900 022	13 755 056	350 280	31 794 686	26 587	72 698	99 285	8 883 577	1 287
2 750 810	34 616 254		37 367 064	12 628 884		24 738 180	24 400	70 279	94 679	8 936 233	1 286
2 574 189	27 545 513	465 853	30 585 555	11 080 085	207 616	19 297 854	19 000	56 000	75 000	7 086 180	1 299
9 045 019	103 566 835	1 240 787	113 852 641	37 464 025	557 896	75 830 720	69 987	198 977	268 964	24 905 990	1 290
	15 748 700	69 321 503		85 070 203	26 827 158		58 243 045	42 000	60 000	102 000	
	15 748 700	69 321 503		85 070 203	26 827 158		58 243 045	42 000	60 000	102 000	
900 000	45 792 072	4 551 825	51 243 897	27 288 729	3 445 977	20 509 191	6 000	22 000	28 000	2 593 520	1 474
900 000	45 792 072	4 551 825	51 243 897	27 288 729	3 445 977	20 509 191	6 000	22 000	28 000	2 593 520	1 474
	8 573 596		8 573 596	8 573 596		0		9 600	9 600		
	8 573 596		8 573 596	8 573 596		0		9 600	9 600		

FASTIGHETSTABELL

Fastighets- beteckning	Ny- bygg- ningsår	Förny- elseår	1 rok eller mindre	Bostäder				Lokaler		Varmgarage		Övr. bil- plats			
				2 rok	3 rok	4 rok	5 rok + större	antal	m2	antal	m2		antal	m2	
Folkparksberget Vilundavägen															
Vilunda	1:231	1988		10	12			22	1 394	2	60		12		
Summa område 41				10	12			22	1 394	2	60		12		
Eds Allé Mälarvägen, Älvsundavägen															
Eds Prästgård	1:99	2018					25	25	2 529						
Eds Prästgård	1:98	2018	6	44	41	27	1	119	7 673	3	1 785		32		
Eds Prästgård	1:97	2020		0	0	0		75	3 991	1	708		10		
Summa område 42			6	44	41	27	26	219	14 193	4	2 493		42		
Carlslund III Solbergsvägen															
Brunnby	1:269	1992		15	156	60	10	241	15 384	50	1 182		245		
Summa område 44				15	156	60	10	241	15 384	50	1 182		245		
Hästhagen Hästhagsvägen															
Odenslunda	1:644	2005		18	4	10		32	1 768				33		
Summa område 47				18	4	10		32	1 768				33		
Brunnby Park Solbergsvägen															
Brunnby	1:269	2006		21	31			52	2 282	19	248		51		
Brunnby	1:269	2010			36	6	30	72	4 938				22		
Summa område 54				21	67	6	30	124	7 220	19	248		73		
Norr om Kyrkvägen Kyrkv, Dragonv, Centralv															
Vilunda	25:3	2010		17	26	8	6	57	4 342	8	1 933		5		
Summa område 65				17	26	8	6	57	4 342	8	1 933		5		
Messingen Upplysningsv, Centralv															
Vilunda	19:3	2011		36	20	14	9	79	3 714	7	2 875				
Summa område 71				36	20	14	9	79	3 714	7	2 875				
Vilunda Lergropsvägen, Tegelvägen															
Vilunda	1:615	2021		86	8		21	115	4 804	2	1 159				
Summa område 81				86	8	0	21	115	4 804	2	1 159				
Summa totalt				627	1 677	1 719	644	78	4 820	316 228	545	39 969	163	2 950	3 179

FASTIGHETSTABELL

Taxeringsvärde (omräknat)

Mark anskaffnings- värde	Byggnad anskaffnings- värde	Markanl. anskaff- ningsvärde	Byggnad totalt anskaffnings- värde	Byggnad Ack.avskr.	Markanl. Ack.avskr.	Totalt bokfört restvärde	Mark (tkr)	Byggnad (tkr)	Totalt Tkr	Grund- medelhyra i kr/år	Grund medel- hyra bost kr/m2
2 000 000	17 584 168		19 584 168	8 569 052		11 015 116	15 696	14 204	29 900	1 586 668	1 138
2 000 000	17 584 168		19 584 168	8 569 052		11 015 116	15 696	14 204	29 900	1 586 668	1 138
1322259	75000000	9771207	86093466	3876734	651409	81565323	14950	28725	43675	4830846	1 910
4317601	299939861	35268444	339525906	12277822	2351232	324896852	24427	146000	170427	15318286	1 996
4317601	156771260	18543982	179632843	4181348	1236271	174215224		93346	93346	8212798	2 058
9 957 461	531 711 121	63 583 633	605 252 215	20 335 904	4 238 912	580 677 399	39 377	268 071	307 448	28 361 930	5 964
16 947 500	211 631 491	4 433 625	233 012 616	86 578 982	975 499	145 458 135	81 773	257 546	339 319	19 054 022	1 239
16 947 500	211 631 491	4 433 625	233 012 616	86 578 982	975 499	145 458 135	81 773	257 546	339 319	19 054 022	1 239
900 000	31 906 081	3 476 105	36 282 186	9 975 114	2 778 982	23 528 090	6 000	23 000	29 000	2 731 691	1 545
900 000	31 906 081	3 476 105	36 282 186	9 975 114	2 778 982	23 528 090	6 000	23 000	29 000	2 731 691	1 545
3 636 000	43 723 155	406 973	47 766 128	13 020 996	228 935	34 516 197	24 705	103 663	128 368	3 533 296	1 548
	106 782 759		106 782 759	23 424 597		83 358 162				8 101 344	1 641
3 636 000	150 505 914	406 973	154 548 887	36 445 593	228 935	117 874 359	24 705	103 663	128 368	11 634 640	1 611
7 500 000	120 421 707		127 921 707	25 852 191		102 069 516	18 560	75 200	93 760	7 454 431	1 717
7 500 000	120 421 707		127 921 707	25 852 191		102 069 516	18 560	75 200	93 760	7 454 431	1 717
15 000 000	129 499 217		144 499 217	25 368 027		119 131 190	15 410	76 600	92 010	7 241 985	1 950
15 000 000	129 499 217		144 499 217	25 368 027		119 131 190	15 410	76 600	92 010	7 241 985	1 950
	198 815 986		198 815 986	1 231 016		197 584 970	30 424		30 424	10 916 868	2 272
	198 815 986		198 815 986	1 231 016		197 584 970	30 424		30 424	10 916 868	2 272
176 498 214	4 491 844 411	197 096 312	4 865 438 937	1 025 600 855	56 750 178	3 783 087 904	1 303 928	3 958 805	5 262 733	433 342 784	1 370



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