

2017
ÅRSREDOVISNING





INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDANDE ORD	3
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	4
HÅLLBARHETSRAPPORT	6
FEMÅRSÖVERSIKT	15
RESULTATRÄKNING	16
BALANSRÄKNING	17
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	19
KASSAFLÖDESANALYS	20
NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	21
REVISIONSBERÄTTELSE	32
GRANSKNINGSRAPPORT	35
FASTIGHETSTABELL	36
KARTA ÖVER FASTIGHETSINNEHAV	44

LEDNING

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

STYRELSE

ORDFÖRANDE	JOHAN THIDELL
1:E VICE ORDFÖRANDE	LENNART OLSEN
2:E VICE ORDFÖRANDE	PER-ERIK KANSTRÖM
	BÜLENT CURCU
	PÄIVI VERDIER
	OLA AMPHAN
	JOHAN MAGNUSSON

LÅNGSIKTIG PLAN FÖR FRAMTIDA BYGGGRÄTTER

2017 har varit ett intensivt år kantat av stora utmaningar, hårt arbete men även några viktiga milstolpar i vår resa mot Sveriges nöjdaste kunder.

FORTSATT TILLVÄXT OCH FÖRÄDLING

Som ett kommunalt bostadsbolag har Väsbyhem en viktig roll i samhällsutvecklingen och bidrar till utvecklingen av bostadsmarknaden i Upplands Väsby kommun. Under de senaste åren har vi påbörjat en offensiv expansion där vi växer med cirka 200 bostäder årligen vilket är oerhört angeläget i den rådande bostadsbristen.

Upplands Väsby är en tillväxtkommun och därmed i stort behov av nya bostäder av alla dess slag. Vårt uppdrag att bidra med nya lägenheter till bostadsförsörjningen omfattar i första hand hyresrätter, men vi bygger även bostadsrätter där så är lämpligt. Detta i syfte att få till en bra blandning av boendeformer, vilket minskar risken för boendesegregation. Dessutom bidrar vinsten från försäljningen till att vi kan fortsätta bygga bostäder i oförminskad takt.

Under 2017 startade vi produktion av 380 bostäder i Eds Allé, vårt hittills största byggprojekt. Knappt 300 av dessa kommer att vara hyresrätter varav 25 blir som radhus i hyresrättsform. Restande del planeras att byggas som bostadsrätter.

Under året har vi arbetat med ett flertal detaljplaner samt startat projektering av 450 nya lägenheter, däribland bostäder till studenter och ungdomar. Vi har även tagit fram en långsiktig plan för framtida byggrätter och markförvärv som sträcker sig till 2040 i syfte att säkerställa en projektportfölj som möjliggör fortsatt nyproduktion under lång tid framöver.

Samtidigt som vi expanderar kraftigt genom nyproduktion fortsätter vi att förädla vårt befintliga bestånd med tonvikt på 60- och 70-talsfastigheter. Vi har kommit långt i vårt arbete med att rusta upp befintliga fastigheter och är ett av de bolag i Sverige som har kommit längst när det gäller upprustning av miljöprogramsområden. De kommande åren kommer våra upprustningsinsatser att vara fokuserade på Hasselgatan och Hagängen där vi planerar att genomföra stamreoveringar av våra fastigheter.

HÅLLBART VÄSBY

Med ett affärsmässigt hållbarhetstänk arbetar vi för Väsbyhems och kundernas bästa genom att kombinera ekonomiskt, miljömässigt, socialt och etiskt ansvar. Vi arbetar aktivt för att gynna en hållbar samhällsutveckling och bedriver ett omfattande CSR-arbete – såväl i egen regi som i samarbete med andra aktörer, inte minst Upplands Väsby kommun.

Som ett led i vår långsiktiga satsning på social och ekonomisk utveckling ställer vi sociala och etiska krav vid nya upphandlingar, där så är möjligt. Att använda upphandlingar på detta sätt är ett ytterst effektivt verktyg för att bidra till samhällsutveckling.

Ett annat exempel på vårt samhällsengagemang är vårt vräkningsförebyggande arbete – ett framgångsrikt samarbete med Upplands Väsby kommun i syfte att minska antal uppsägningar. Särskild tonvikt läggs på barnfamiljer och målsättningen är att inga barnfamiljer ska vråkas.

Vidare bidrar vi med bostäder för sociala ändamål och 3 procent av beståndet erbjuds kommunen för kunder med speciella behov, t ex LSS-boende, flyktingar, Bostad Först och kvinnojour. Förutom att bygga nya bostäder försöker vi underlätta för ungdomar och studenter att kunna etablera sig på bostadsmarknaden genom att fram till 2019 omvandla även 100 befintliga bostäder till student- och ungdomslägenheter.

Vi fortsätter att ta ett stort miljöansvar, både i den dagliga förvaltningen och vid produktion av nya bostäder. Som ett exempel kan vi nämna att vi kommer att bygga ett par projekt i absolut framkant för energi och miljö.

Under 2017 har vi blivit både miljö- och kvalitetscertifierade vilket ge oss bekräftelse på att vi är på rätt väg i vårt arbete med ständiga förbättringar och för ett hållbart samhälle.

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Vi strävar efter att vara en Attraktiv arbetsgivare både för nuvarande och för framtida medarbetare. Vi vill ha en sund arbetsplats med god, trygg och stimulerande arbetsmiljö och där medarbetarna är delaktiga i arbetssätt och beslut.

För tredje året i rad har vi genomfört en medarbetarundersökning med Great Place To Work. Ambitionen har varit att skapa en arbetsplatskultur som kännetecknas av ledare som inger förtroende, medarbetare som är stolta över det de gör och trivs med sina kollegor. Vi är stolta över att vi i år har höjt vårt resultat från 77 till 88 (av 100) och har återigen blivit certifierade som en utmärkt arbetsplats! Detta bidrar både till en intern känsla av stolthet samtidigt som det stärker vårt varumärke som en attraktiv arbetsgivare.

Förutom Great Place To Work genomför vi ytterligare en medarbetarundersökning – Hållbart medarbetarengagemang (HME). Undersökningen belyser områdena Motivation, Ledarskap och Styrning. Redan 2016 uppnådde vi ett fantastiskt resultat om 89 (av 100) vilket gjorde att vi överträffade vårt långsiktiga mål om 88 och placerade oss bland de bästa arbetsplatserna i Sverige. Även i år landar resultatet på 89 och därmed lyckas vi bibehålla den otroligt höga nivån.

Att vara en arbetsgivare som bryr sig, uppmuntrar sina medarbetare och ge dem förutsättningar att göra ett bra arbete bidrar till stabilitet i företaget vilket syns inte minst i den höga frisknärvaron (97,4 %) samt den låga personalomsättningen (2,9 %). Detta är även en förutsättning för att nå vårt långsiktiga mål om Sveriges nöjdaste kunder, eftersom nöjda medarbetare och nöjda kunder går hand i hand.

SVERIGES NÖJDASTE KUNDER

När man har siktet inställt på att ha Sveriges nöjdaste kunder är den viktigaste uppgiften att erbjuda sina kunder ett bra boende och utmärkt service. Som ett led i det arbetet har vi jobbat med att utveckla och förfina vårt arbetssätt. Bland annat har vi utökat öppet- och telefontider i syfte att våra kunder lättare ska kunna komma i kontakt med oss. Vi har infört ”en väg in”, dvs. att alla våra kunder ringer ett nummer oavsett ärende. Varje ärende registreras så att vi inte missar något och vi återkopplar till kunden senast under nästkommande vardag. När det gäller uppföljning av våra entreprenörer har vi genomfört stickprovskontroller av vart 5:e jobb för att säkerställa bra bemötande, kvalitet samt att man genomför åtgärderna i tid. Detta är några av de förändringar som vi genomfört under 2017 och vi är oerhört glada att se hur mycket våra kunder uppskattar vårt nya arbetssätt. När vi nyligen genomförde den årliga kundundersökningen såg vi ett fantastiskt lyft i serviceindex. Vi höjer oss med 1,7 procentenheter och har i och med det blivit nominerade till Kundkristallen – det prestigefyllda pris som delas ut av Aktivbo och där hyresgästerna utser vinnare. Under året har vi även arbetat fram vår nya slogan i syfte att bättre beskriva vilken typ av företag vi är och hur vi vill uppfattas. Hela företaget har varit delaktiga i processen och resultatet blev ”En värld för alla”, en slogan som vi alla stolta kan ställa oss bakom.

FRAMÅTBlickAR

Den senaste utvecklingen på bostadsmarknaden kan få inverkan även på Väsbyhem och vi måste följa utvecklingen noga samt förbereda oss för framtida utmaningar och möjligheter. Vi kommer att fortsätta att arbeta aktivt med att hitta nya arbetssätt och samarbetspartners i nyproduktion och förnyelse, som ett led i att möta efterfrågan på fler bostäder till ekonomiskt försvarbara kostnader. Ett annat område som prioriteras är att höja känslan av trivsel i våra områden bland annat genom att tillhandahålla trivsammare och tryggare miljöer att vistas i. Även satsningar på sommarjobb för ungdomar och att ytterligare utveckla vårt arbete med social hållbarhet kommer att vara i fokus framöver. Med starka finanser, väl underhållet bestånd, motiverade medarbetare och nöjda kunder står vi redo att ta oss an framtida utmaningar. Jag vill avslutningsvis rikta ett stort tack till alla duktiga och engagerade medarbetare på Väsbyhem samt till Styrelsen för ett bra samarbete under året.

Amra Barlov Lindqvist

VD
Amra Barlov Lindqvist

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning för AB Väsbyhem org.nr. 556476-7233 för räkenskapsåret 2017.

Under året har Väsbyhem arbetat med ett flertal detaljplaner samt startat projektering av 456 st nya lägenheter, däribland bostäder till studenter och ungdomar. Bolaget har även tagit fram en långsiktig plan för framtida byggrätter och markförvärv som sträcker sig till 2040 i syfte att säkerställa en projektportfölj som möjliggör fortsatt nyproduktion under lång tid framöver.

Väsbyhem har de senaste åren genomfört omfattande förnyelse och nyproduktion i kommunen. I Sigmaområdet har bolaget under 2016 färdigställt nyproduktion av fem byggnader om totalt 190 lägenheter där sista inflyttning skedde i februari 2016. På tidigare parkeringsyta vid Hammarbyvägen har fem nya punkthus (Haselbladen) byggts med sista inflyttning i april 2016. Totalt har detta gett 287 nya lägenheter. Visningslägenheter som funnits i projektet har varit mycket uppskattade och välbesökta. Uthyrningen har skett i etapper och till inflyttningsdatumerna var alla lägenheter uthyrda.

Ytterligare ett projekt, i bostadsrättsform, färdigställdes på Holmvägen (Brf Solvåndan) med 83 lägenheter. Första etappen flyttade in under hösten 2015 och resterande under 2016. Förnyelsen i Sigmaområdet är avklarad vilket innebär att totalt 1 700 lägenheter har upprustats när bostadsområdena Runby och Smedby inräknas. Det omfattar cirka 2/3 av miljonprogramslägenheterna i Väsbyhems bostadsbestånd. Under 2015-2016 har två av de blå husen på Dragonvägen förnyats. Totalt har Väsbyhem uppfört 159 färdigställda och inflyttningssklara lägenheter under 2016.

Under kommande år fortsätter Väsbyhem att upprätthålla en hög nyproduktionstakt för att i möjligaste mån tillmötesgå behovet av bostäder i kommunen. Bland annat sker nyproduktion av cirka 380 lägenheter i flerfamiljshus och radhus i Eds Allé med första inflyttning under slutet av 2018. I Upplands Väsby stadsutvecklingsprojekt Fyrklövern planerar Väsbyhem att uppföra cirka 85 lägenheter med byggstart 2018. I Åhusen vid Järnvägsparken planeras det för 170 student- och ungdomsbostäder med byggstart 2018. De kommande fem åren prognostiseras en total produktionsvolym om cirka 1 000 lägenheter.

Väsbyhem har en egen bostadskö som per sista december innehöll 34 068 personer (2016: 25 566, 2015: 28 040, 2014: 28 855 personer). Cirka 29 % av dessa bor i kommunen (2016: 36 %, 2015: 38 %, 2014: 44 %). Inga uthyrningsbara bostadslägenheter var vakanta vid årsskiftet och efterfrågan på bostäder beräknas vara fortsatt stark under 2018.

På lokalhyresmarknaden är efterfrågan god. Marknadsnivåer för kontor och butiker visar en svagt uppåtgående trend. Väsbyhems ekonomiska vakansgrad var 3,6 %. Med justering för ombyggnadsvakanser är vakansgraden 1,3 %.

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

ÖVERSIKT ÖVER RESULTAT OCH STÄLLNING

Moderbolaget AB Väsbyhem har tre helägda dotterbolag, Väsbyhem Fastighets AB, Väsbyhems Parkerings AB och Väsbyhem Övra Runby AB. Väsbyhem Övra Runby AB äger dotterbolaget Nadislos AB. Årets resultat för koncernen uppgick till 90 424 (65 615) tkr. Moderbolagets resultat uppgick till 88 363 (49 826) tkr. I detta belopp ingår ett koncernbidrag med 75 (412) tkr från dotterbolaget Väsbyhems Fastighets AB.

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

Fastigheternas bokförda värde uppgick till 2 922 707 (2 936 038) tkr. Vid en intern värdering av fastighetsbeståndet genom analysverktyget Datscha per 31 december 2017, bedöms fastigheternas marknadsvärde till ca 5,6 mdr (5,7 mdr). Det ger ett övervärde om ca 2,7 mdr (ej skattejusterat) jämfört med de bokförda värdena. Förändringen jämfört med tidigare år beror på mindre justeringar av lokalytor och användningen av dessa ytor. Lån till kreditinstitutet har under året ökat med 225 miljoner, detta är en följd av den nyproduktion som pågår i Eds Allé, totalt 380 lägenheter. Snitträntan i låneportföljen uppgick till 1,24 % under året.

Avkastningen mätt på fastigheternas marknadsvärde visar med justering för centraladministration (cirka 13 mkr) en nivå om 3,39 %. Justerad soliditet med redovisade marknadsvärden skulle uppgå till cirka 71 % på koncernnivå. Det visar att bolaget har en god avkastningsnivå och fortsatt har en finansiellt mycket stark ställning

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (I KR) I MODERBOLAGET

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	837 803 165
Överföring Bostadssociala ändamål	-5 400 000
Årets vinst	88 363 081
	<u>920 766 246</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

• att till aktieägarna utdelas	875 800
• att i ny räkning balanseras	919 890 446

YTTERLIGARE VÄRDEÖVERFÖRINGAR

Bolaget har genomfört överföringar för bostadssociala ändamål enligt lagen om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag till ägaren med 5 400 tkr.

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA UTDELNINGEN

Den föreslagna utdelningen och de överföringar som bolaget genomfört resulterar i att bolagets soliditet 2017 mäter 34,03 %. Soliditeten är, mot bakgrund av bolagets verksamhet betryggande, särskilt om hänsyn tas till den justerade soliditeten. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen och överföringarna inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt och inte heller från att genomföra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad anförts i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).



SPADTAG EDS ALLÉ



BOMÖTE



FAMILJEDAG



RECEPTION



LEKPLATS I SIGMA



SOMMARUNGDOMAR

Detta är AB Väsbyhems första hållbarhetsrapport och den avser räkenskapsåret 2017. Hållbarhetsrapporten omfattar moderbolaget AB Väsbyhem (556476-7233) och samtliga bolag som konsolederas i AB Väsbyhems koncernredovisning för samma period. Vid upprättande av hållbarhetsrapporten har inspiration hämtats från Global Reporting Initiatives (GRI) Standarder för hållbarhetsrapportering. Eftersom detta är AB Väsbyhems första hållbarhetsrapport så har inga väsentliga förändringar i tillämpandet av principer för rapportering eller rapporteringens omfattning förekommit.

AFFÄRSMODELL

Väsbyhem ska 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. Väsbyhem är ”En värd för alla”.

VERKSAMHET

Väsbyhem har till föremål för sin verksamhet att förvärva, sälja, äga, bygga, förvalta och upplåta fastigheter och tomträtter med bostäder, affärs- och kontorslokaler samt kollektiva anordningar. Företagets ägda och förvaldade bostads- och lokalyta uppgick vid årsskiftet till 328 562 kvm. Antalet lägenheter i beståndet var 4 486 st och antalet lokaler 523 st.

ÄGARE

Samtliga aktier i bolaget ägs av Upplands Väsby kommun.

BOLAGETS MÅL

Väsbyhem styrs av bolagets styrelse och genom ägardirektiv. Av ägardirektivet, som uppdaterades av kommunfullmäktige i december 2015, framgår bland annat att bolaget ska ha nöjda kunder, öka byggtakten till minst 100 lägenheter i snitt per år, arbeta med förädling av fastighetsbeståndet och vara ISO 14 001 – certifierat. Bolaget ska i sin förvaltning uppnå en direktavkastning om minst 3,0 % på fastigheternas marknadsvärde och sträva efter en soliditet på koncernnivå om 30 %. Ytterligare mål och resultat presenteras i rapporten under mål, utfall och utvärdering.

ORGANISATION

Den organisatoriska förändring som genomfördes 2015 har varit avgörande i skapandet av en effektiv organisation med tydligt kundfokus. Bolaget har tre avdelningar med egna ansvarsområden; Fastighetsutveckling (tar ansvar för nya och förnyade bostäder i Väsbyhems fastighetsbestånd, vilka produceras med ekonomisk -, miljö- och förvaltningsmässig hållbarhet), Affärsutveckling (driver Väsbyhems utveckling framåt, säkerställer att vi ligger i framkant och har en långsiktig lönsamhet) och Förvaltning (säkerställer kundnöjdhet genom positivt bemötande, lyhördhet för kundens behov och effektiv förvaltning). Organisationsstrukturen ger oss förutsättningar att kunna optimera den dagliga förvaltningen, höja servicenivån mot kund, höja kvali-

teten i våra ombyggnads- och nyproduktionsprojekt samt kunna tillmötesgå ägarens krav om att producera minst 100 st lägenheter per år. Antalet heltidsanställda tjänster uppgick vid årsskiftet till 71 tjänster. Väsbyhem ingår i kommunkoncernen.

FASTIGHETSUTVECKLING

Avdelningens medarbetare jobbar inom detaljplanearbeten, tidiga skeden, bygglösning för nyproduktion och förnyelse, skadehantering, planerat underhåll, systemansvar inom ritningssystem/fastighetssystem, installationsledning, läs- och passagesystem, energioptimering och myndighetskrav inom installation (systematiskt brandskyddsarbete, radon, hissar, köldmedia, portar m.m.) samt den dagliga driften av våra media (värme, el, vatten, ventilation m.m.)

Det senaste året har ett fokus i nyproduktion varit att kontrollera, granska och därigenom höja kvalitét och utförande, detta arbete kommer fortsätta oförändrat under år 2018. En plan för arbetet med tidiga skeden och detaljplaner finns sedan våren 2017 framtagen tillsammans med styrelsen och finns med i det löpande arbetet för projektutvecklaren.

FÖRVALTNING

Förvaltningens huvudsakliga uppdrag är att säkerställa att daglig förvaltning fungerar optimalt för att kunderna ska uppleva god service, bra kvalitet och trygghet i sitt boende. Väsbyhem arbetar med ett stort kundfokus och samtidigt ta fram kostnadseffektiva lösningar i syfte att få fram långsiktigt förvaltningsmässiga fastigheter.

Förvaltning är indelad i fyra grupper; tre geografiska förvaltningsområde, Öst, Väst och Centrala samt en stab.

VÄSENTLIGHETSANALYS

Väsbyhems hållbarhetsarbete definieras utifrån fyra strategiska fokusområden; Sveriges nöjdaste kunder, Attraktiv arbetsgivare, Hållbart Väsby och Konkurrenskraftig ekonomi. Inför upprättandet av hållbarhetsrapporten har företagsledningen genomfört en analys och identifierat vilka aspekter inom hållbart företagande som är mest väsentliga för Väsbyhem och var vår påverkan kan anses vara som störst. Analyserna har utgått från både risker och möjligheter relaterade till hållbart företagande och de mest väsentliga övergripande områdena har fastställts till miljö, sociala förhållanden, ekonomi och styrning.

SVERIGES NÖJDASTE KUNDER

Att erbjuda kunden god service med hög kvalitet och samtidigt ha en optimal drift och skötsel av våra fastigheter, det är en av Väsbyhems viktigaste strategier.

Väsbyhem är en kunddriven fastighetsförvaltare, en hyresvärd som bryr sig om sina kunder och vår ambition är att göra detta ännu tydligare de kommande åren. Målet är att ha Sveriges nöjdaste kunder år 2022, kunder som känner sig viktiga, prioriterade och att deras åsikter har betydelse. I resan mot Sveriges nöjdaste kunder behöver bolaget fortsätta att utveckla den upplevda servicenivån och arbeta ytterligare för att höja kundens upplevda trygghet.

I slutet på sommaren genomförde bolaget den årliga kundenkäten där hälften av hyresgästerna tillfrågades, andra hälften fick chansen under 2016 att svara. Kundnöjdheten mäts genom indextal, något som är vanligt i fastighetsbranschen. Resultatet 2018 för serviceindex landade på 82 %, en höjning med 1,7 % från föregående år, vilket har lett till att bolaget har blivit nominerat till Kundkristallen för största lyft i serviceindex.

60,9 % av de tillfrågade besvarade enkäten och resultatet visar att bolaget fortsatt har nöjda kunder. I 2017 års resultat har bolaget höjt sig till en jämn nivå på alla parametrar, men den mest utmärkande höjningen gällde bemötande. Det gjordes en stor satsning med utökade öppettider, en väg in via telefon dvs. ett och samma nummer till kundcenter och bokade tider för arbeten i lägenheten, vilket nu har gett resultat. När det gäller information till kunderna ligger bolaget fortfarande bland de bästa i landet. Hela 93,5 % trivs i lägenheten och 91,4 % trivs med Väsbyhem som hyresvärd. De definierade väsentliga hållbarhetsaspekterna inom detta område har fastställts till bemötande av kunden (affärsmissighet) samt en trivsam och trygg boendemiljö.

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Väsbyhem strävar efter att vara en Attraktiv arbetsgivare för nuvarande och framtida medarbetare. Vi vill ha en sund arbetsplats där både den fysiska, såväl som psykosociala arbetsmiljön är god, trygg och stimulerande och där medarbetarna är delaktiga i arbetsätt och beslut. Väsbyhems personal har rätt till en god arbetsmiljö fri från diskriminering och trakasserier, vilket är en fråga om mänskliga rättigheter. Genom tydlig mötesstruktur och korta beslutsvägar praktiserar vi vår egen vision om att beslut bäst tas nära kunden. Med ett gott arbetsklimat, efterfrågade förmånslösningar och ett genuint samhällsengagemang, tror vi att fler medarbetare

motiveras att stanna kvar och att nya medarbetare ser Väsbyhem som en bra arbetsgivare. En tydlig satsning på medarbetarskap, samhällsengagemang och kompetensförsörjningsplan är grunden i det fortsatta personalstrategiska arbetet.

Under året har det genomförts två medarbetarundersökningar; Hållbart medarbetar engagemang (HME) och Great Place To Work (GPTW). Resultatet landade på 89 resp 88 vilket placerar oss i toppskikt bland arbetsgivarna i landet. Väsbyhem är även fortsatt certifierade som en utmärkt arbetsplats inom GPTW.

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

HÅLLBART VÄSBY

Upplands Väsby är en kommun i stark tillväxt och med siktet inställt på en modernare utformning - Väsby stad. Stort fokus ligger på frågor som bostäder, skola, kvalitet, miljö, IT och utveckling. Väsbyhem ägs av och verkar i kommunen och har på så sätt en viktig roll i kommunens utveckling. Kommunens ambition att bygga miljövänligt berör även Väsbyhem som en viktig aktör inom bostadssektorn i kommunen. För att kunna tillmötesgå krav från både kunder och ägare satsar Väsbyhem på såväl produktion av nya lägenheter som förnyelse av befintligt bestånd. Vår satsning innebär bland annat en produktionstakt motsvarande drygt 200 nya lägenheter per år de närmast kommande fyra åren, vilket ligger långt över våra ägardirektiv om 100 lägenheter i snitt per år. Fokus under 2017 har legat på detaljplanearbete och projektering i ett flertal projekt som har sin produktionsstart under 2018. Under 2017 startades bland annat med markarbeten i vårt största projekt hittills, Eds allé, där 380 bostäder kommer att byggas under de närmaste åren.

Ett omfattande underhålls- och ombyggnationsprojekt i Hagängen och på Hasselgatan är i sitt planeringskede och beräknas starta upp under 2018. Under 2016 färdigställdes två hus i ombyggnadsprojektet på Dragonvägen. Här har det fortsatt att tillgänglighetsgöras genom att öppna upp entréer i de kvarstående husen på Dragonvägen. Det har även genomförts upprustning av tillhörande gårdar. Det arbetet blev färdigt efter sommaren 2017. Även en stor mängd mindre omfattande underhållsprojekt har genomförts på flertalet fastigheter, såsom införandet av RCO, byte till säkerhetsdörrar samt byte av entrédörrar.

Totalt nedlagda utgifter i om-, till- och nybyggnad under året var 117 980 (151 908) tkr. Ingående pågående nyanläggningar var 92 825 (253 824) tkr. Av detta har 31 694 (277 002) tkr omklassificerats till byggnad, 0 (0) tkr till mark och 1 405 (2 494) tkr kostnadsförts som underhåll. 21 142 (22 458) tkr har omklassificerats till markanläggning samt 0 (10 953) tkr har reglerats mot Brf Solvåndan. Kvarstående 156 564 (92 825) tkr har balanserats som pågående arbete. Årets anskaffning av maskiner och inventarier uppgick till 12 907 (1 307) tkr.

Väsbyhem är en viktig aktör i samhällsutvecklingen och genom ett gott samarbete med Upplands Väsby kommun har vi sedan 2016 sett till att samtliga nyanlända som anvisats till kommunen har blivit erbjudna boende. För att ta ett ännu större ansvar startade

Väsbyhem under våren 2016 ett samarbete med Just Arrived, en ideell organisation som hjälper nyanlända ut på arbetsmarknaden. Sedan projektet startade har vi tagit anlitat 6 olika personer som hjälpt till med jobb och uppdrag inom verksamheten.

Väsbyhem har sedan flera år jobbat aktivt med och varit en föregångare i det vråkningsförebyggande arbetet där vi genom ett bra samarbete med kommunen och tidiga ingripanden lyckas hålla ner antalet vråkningsfall till mycket låga nivåer. Vi har även under det senaste året förstärkt vår förvaltning med en utredare för att förhindra och utreda olovlig andrahandsuthyrning, något som gett ett gott resultat med ett 40-tal lediga lägenheter som gått till vår bostadskö.

De definierade väsentliga hållbarhetsaspekterna inom detta område har fastställts till hållbara materialval, livscykelpåverkan av fastighetsbeståndet, hållbar energianvändning, avfall/källsortering samt bostadssociala aktiviteter.

KONKURRENSKRAFTIG EKONOMI

Mot bakgrund av den nyproduktionsvolym som vi står inför är det av yttersta vikt att våra kommande projekt blir kostnadseffektiva och bidrar till lönsamhet och en stabil ekonomi för framtiden. För att säkerställa att våra nyproduktionsplaner är genomförbara utifrån ett kund- och ekonomiperspektiv fokuserar bolaget på att utveckla samarbetet med våra entreprenörer. Bolaget kommer att fortsätta utvärdera och effektivisera upphandlingsprocessen vilket ska leda till ökad konkurrens och minskade kostnader.

I syfte att öka driftnettot satsar Väsbyhem både konkret på att minska kostnader och öka intäkter men även på förebyggande arbete ur ett ekonomiskt perspektiv. Bolaget ska tillse att vi har systemverktyg som medger uppföljning av fastigheternas lönsamhet och leder till identifiering av fastigheter som bör ses över ur ekonomisk aspekt. Bolaget ska analysera förnyelsearbetet innan projekt startas och omfattning fastställs för att säkerställa att planerade projekt är ekonomiskt försvarbara. Vid ombyggnation satsar vi på ett grundutförande med möjlighet till tillval.

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

STYRNING OCH ANSVAR FÖR HÅLLBARHETS-ASPEKTER I VERKSAMHETEN

Hållbarhetsarbetet berör alla på Väsbyhem, alla medarbetare är ansvariga för att verksamheten bedrivs på ett hållbart sätt. För att säkerställa att organisationen verkar enligt mål, nyckeltal och strategier arbetar avdelningarna utifrån tydliga verksamhetsplaner och individuella uppdrag.

Utöver de lagar som berör verksamheten styrs även Väsbyhem av ett internt regelverk, olika policyer och riktlinjer som berör verksamhetens viktigaste hållbarhetsaspekter. Årligen granskar Väsbyhems styrelse styrande dokument och policyer för att säkerställa att Väsbyhem verkar enligt ett hållbart företagande.

SVERIGES NÖJDASTE KUNDER

Väsbyhem ska sträva efter att all kommunikation och information såväl intern som extern ska vara tydlig och lättförståelig samt spegla Väsbyhems ledord; positiv, lyhörd, ansvarstagande och drivande. Väsbyhem ska sträva efter att rätt information ges i god tid. För att säkerställa att organisationen efterlever detta finns tydliga riktlinjer för kommunikation.

En del av kärnverksamheten är uthyrning av lägenheter och lokaler. För att ha en rättvis och tydlig uthyrning följer Väsbyhems anställda en uthyrningspolicy för att säkerställa att förmedling går till på rätt och ett smidigt sätt.

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

En god och säker arbetsmiljö är en viktig strategisk fråga för Väsbyhem, i arbetsmiljöpolicyen säkerställs det att åtgärder som behövs för att förebygga risker för ohälsa och olycksfall samt i övrigt skapa och vidmakthålla en god psykosocial arbetsmiljö vidtas. Till stöd finns ett antal framtagna rutiner, riktlinjer och mötesforum. Målsättningen med Väsbyhems arbetsmiljöarbete är att skapa en fysiskt, psykiskt och socialt sund och utvecklande arbetsplats för alla medarbetare där risker för arbetsskador och arbetsrelaterad ohälsa förebyggs.

Det övergripande målet för jämställdhets- och mångfaldsarbetet är att åstadkomma en långsiktigt effektiv verksamhet som innebär ett tillåtande arbetsklimat där kränkande särbehandling inte förekommer samt att egna individuella uttryck uppmuntras. Jämställdhetsarbetet ska ingå som en naturlig och integrerad del i all vår verksamhet. Detta gäller för alla typer av arbetsplatser, nivåer och även för lednings- och beslutsorgan. Kvinnors och mäns villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela företaget. Arbetsvillkor och utvecklingsmöjligheter ska inte vara beroende av kön eller ursprung. För att målsättningen ska uppnås arbetar Väsbyhem med mätbara målsättningar och konkreta åtgärder inom skilda områden vilket presenteras i rapporten under mål, utfall och utvärdering.

HÅLLBART VÄSBY

En viktig aspekt i hållbart företagande är miljö. Väsbyhem är ISO 14001-certifierat samt blev kvalitetscertifierade enligt ISO 9001 under hösten 2017. Väsbyhem arbetar med ständiga förbättringar

för att minska vår miljöpåverkan på lång och kort sikt och därigenom skydda miljön genom att förebygga förorening. Väsbyhem uppfyller alla tillämpliga bindande krav. Tillsammans utgör kvalitets- och miljöledningssystemen ett integrerat verksamhetsledningssystem. Hela personalstyrkan fick under hösten 2017 genomgå en utbildning av det nya verksamhetsledningssystemet. I samband med de nya certifieringarna har Väsbyhem påbörjat ett arbete med processer för att bland annat skapa förutsättningar för en effektiv verksamhetsstyrning.

Väsbyhem är ett kommunalägt bolag och det är viktigt att vi förvaltar kommuninvånarnas tillgångar i enlighet med lagar och regler och i övrigt på ett korrekt sätt. Väsbyhems policy mot mutor och bestickning innebär att medarbetare har ett ansvar att motverka mutor och i övrigt agera vid alla tillfällen på ett opartiskt och sakligt sätt.

KONKURRENSKRAFTIG EKONOMI

För Väsbyhem är det viktigt att ständigt förbättra ekonomiuppföljningen så att den utformas både för t.ex. medarbetare, ledning och ägare. Organisationen är aktiv för att hitta nya möjligheter till intäkter och kostnadsbesparingar, varje område i verksamheten budgeteras samt följs upp ekonomiskt under året. Bolaget benchmarkas mot SABO:s medlemsföretags olika nyckeltal för att se att Väsbyhem är konkurrenskraftigt och ligger i framkant. För att se till att inga oegentligheter förekommer i bolaget utförs varje månad en internkontroll av olika aktiviteter. Under år 2017 då bolaget kvalitetscertifierades, enligt ISO 9001, gjordes en genomgång av befintliga rutiner, samt att processkartor upprättades.

Exempel på Väsbyhems övriga policyer och riktlinjer för en hållbar verksamhet

- Kvalitets- och miljöpolicy
- Rutin för avfallshantering
- Resepolicy
- Finanspolicy
- Upphandlingspolicy
- Rutin för inköp och upphandling
- Jämställdhetspolicy
- Säkerhetspolicy



VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSRELATERADE RISKER OCH RISKHANTERING

SVERIGES NÖJDASTE KUNDER

OTRYGGHET

Många känner sig mer otrygga idag än tidigare. Sannolikt kan detta bero på att riskmedvetenheten har ökat i och med den snabba informationsspridningen som är synonymt med dagens samhälle. Otrygghet i våra områden präglas av olika händelser, under 2017 sprängdes en bankomat i ett av våra områden. Samtidigt var kundenkäten ute och detta påverkade direkt resultatet avseende trygghet. Om attraktiviteten i våra områden skulle minska på grund av otrygghet finns det en risk att vakanser kan uppstå.

RISKHANTERING

Väsbyhem har under 2017 och 2016 genomfört ökade satsningar kring trygghet och trivsel. Under 2016 anställdes en trygghets-samordnare vars fokus ligger på att skapa boendemiljöer där våra kunder kan trivas och känna sig trygga att vistas i. Under 2017 har ett trivselprojekts startats igång för att öka upplevelsen av trivsel i våra områden samt säkerställa väsentliga säkerhetsgrunder. Årligen arbetar organisationen med resultatet från kundenkäten för att se till att vi lever upp till kundernas förväntningar.

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

KOMPETENSFÖRSÖRJNING

En stor utmaning är framtida kompetensförsörjning. Väsbyhem har många branscher att konkurrera med och vikten av att knyta rätt kompetens till sig blir svårare då kampen om talangerna är hård.

RISKHANTERING

För att locka till oss nya eventuella medarbetare är det viktigt att erbjuda ett utvecklande och positivt arbetsklimat och drivande medarbetarutveckling. Väsbyhem arbetar också med tydliga individ- och företagsövergripande mål samt tydliga värderingar och en tydlig vision för att bidra till känslan av Väsbyhem som en attraktiv arbetsgivare.

DISKRIMINERING

Diskriminering av människor beroende på ursprung, religion, kön, sexuell läggning, ålder eller funktionsnedsättning är tyvärr förekommande på arbetsplatser. Försämrade arbetsplatsmiljö med minskad produktivitet, svårighet att rekrytera och behålla personal är följder som riskerar att uppkomma.

RISKHANTERING

Väsbyhem har nolltolerans mot diskriminering och strävar efter en kultur som präglas av jämställdhet och mångfald. Detta regleras i Väsbyhems jämställdhetspolicy samt i en jämställdhetsplan, dessa finns tillgängliga för alla anställda på företagets intranät. Personalansvariga medverkar i forum och möten för att bland annat förebygga diskriminering och särbehandling.

RESPEKT FÖR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Väsbyhems analys visar att de risker för brott mot de mänskliga rättigheterna som kan uppkomma är gemensamma med riskerna för diskriminering.

RISKHANTERING

Riskhantering för diskriminering beskrivs ovan.

AVFALLSHANTERING

Sorteras Väsbyhems hyresgästers avfall inte på rätt sätt blir det både kostsamt för bolaget samt att vi inte har minsta möjliga påverkan på miljön.

RISKHANTERING

Väsbyhem erbjuder fastighetsnära källsortering med möjlighet att sortera ut matavfall, tidningar, elektriskt och elektroniskt avfall samt förpackningar i fyra fraktioner (glas, plast, metall och papper/kartong). För att ytterligare främja källsortering möjliggörs enklare hantering av avfallet. Mat- och restavfall separeras från förpackningsavfallet för att möjliggöra mätning och bättre uppföljning av avfallsmängderna. Nedgrävda markbehållare installeras i lämpliga områden.

BOSTADSSOCIALA FRÅGOR/SOCIAL HÅLLBARHET

Bostadssociala frågor och social hållbarhet är relevanta av många anledningar, att skapa naturliga mötesplatser för familjer, barn, unga och gamla, integration och mångfald samt skapa trivsel och utveckla attraktiva bostadsområden. Investerar Väsbyhem inte medel i dessa frågor kan det medföra hemlöshet, segregation och ökad otrygghet i vår kommun och våra bostadsområden.

RISKHANTERING

Under 2017 togs beslutet att anställa två medarbetare som arbetar med bostadssociala frågor och social hållbarhet för att ta ett helhetsgrepp och utveckla. Väsbyhems vräkningsförebyggande arbete och hur vi integrerar nyanlända är redan väl implementerat i organisationen men det finns mycket mer bolaget kan bidra med för att skapa en mer trivsamt kommun. Väsbyhem har även ett gott samarbete med Hyresgästföreningen som erbjuder våra kunder aktiviteter och mötesplatser.

KONKURRENSKRAFTIG EKONOMI

ÖKADE PRODUKTIONSKOSTNADER

I Sverige idag byggs det otroligt mycket och marknaden i dagens läge är ansträngd och konkurrensen om samarbetspartners är hård. Detta medför även att produktionskostnaderna det senaste året har ökat. Fortsätter trenden kan kostnaderna påverka projektens ekonomi negativt och medföra nedskrivningar samt eventuella avslut av projekt.

RISKHANTERING

För att hålla nere kostnaderna i projekt arbetar organisationen aktivt redan i tidiga skeden för att säkerställa god ekonomi. Ett nytt sätt att arbeta på för Väsbyhem är partnering i tidigt skede, vilket vi under 2017 har startat upp i ett av våra kommande nyproduktionsprojekt. Det medför en öppen dialog med vår samarbetspartner och möjligheten att påverka kostnaderna väldigt tidigt i projektet.

MUTOR, BESTICKNING OCH KORRUPTION

Väsbyhem har nolltolerans mot mutor, bestickning och korruption. Vi bedömer risken för detta relativt begränsad och uppkommer framförallt med våra inköp och samarbeten med leverantörer samt gentemot kunder.

RISKHANTERING

Väsbyhem har en tydlig policy och rutin för att motverka mutor, bestickning och korruption vilka finns tillgängliga för alla anställda på företagets intranät. För att säkerställa att detta efterlevs internt genomförs löpande intern kontroll av ansvariga chefer.

VAKANSER

Stora nyproduktionsvolymerna medför även ökad konkurrens och större möjlighet för kunderna att välja var de vill bosätta sig. Det finns risk för vakanser både för lägenheter och lokaler om Väsbyhem inte ser till att bostäderna och bostadsområdena förblir attraktiva.

RISKHANTERING

Risken att enorma vakanser skulle uppstå av lägenheter inom de närmsta åren bedömer Väsbyhem inte är hög, vid kontroll befinner sig 34 068 personer registrerade i Väsbyhems egen bostadskö. Däremot för att säkerställa att nyproducerade lägenheter med högre hyror blir uthyrda genomförs kontroller och undersökningar för att bygga attraktiva lägenheter med rätt storlek, läge och funktion som passar våra kunders förutsättningar. Det säkerställer vi genom kontinuerliga avstämningar med uthyrningen då de är en naturlig del i projektgruppen. För att säkerställa att lokaler blir uthyrda arbetar organisationen med att skapa trivsel och trygghet i Väsbyhems områden enligt ovan.

HÖGRE RÄNTOR

Räntan har under en tid legat på en låg nivå och medfört möjligheten till ökade satsningar inom våra bostadsområden. Det är hög risk att räntan ökar under de kommande åren.

RISKHANTERING

För att vara medvetna om hur en ränteökning skulle påverka bolaget har en känslighetsanalys studerats och en tydlig bild hos ledning samt styrelse har skapats om vilka åtgärder som bör vidtas vid en markant ränteökning.



MÅL, UTFALL OCH UTFÄRDERING

Väsbyhems övergripande mål sträcker sig till 2022.

SVERIGES NÖJDASTE KUNDER

MÅL

Serviceindex ska nå bästa kvartilen

82%

UTFALL

Årligen skickas en kundenkät ut för att kontrollera hur kunderna upplever Väsbyhem och för att ta reda på vad vi gör bra och vad som bör förbättras. Resultatet för 2016 var 80,3. Det övergripande målet är att nå bästa kvartilen i serviceindex i vår storleksklass i AktivBos mätning

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

MÅL

Den totala frisknärvaron ska uppgå till 95 %

95%

UTFALL

För att säkerställa en god hälsa bland medarbetarna mäter Väsbyhem månadsvis frisknärvaron, den inkluderar både korttidsfrånvaro och långtidsfrånvaro.

MÅL

Kvala in på GPTWs topplista till 2022

CERTIFIERADE

UTFALL

Målet är att kvala in på Great Place to Works lista för utmärkta arbetsplatser. Enbart de 25 bästa i storleksklassen tar sig in på listan. Varje år skickas en undersökning ut till personalen och resultatet går noga igenom på enhetsnivå för att diskutera vad som kan förbättras samt vad som bör bibehållas. Sedan 2016 är Väsbyhem certifierade som en utmärkt arbetsplats

MÅL

Personalomsättning ska uppgå till max 7%

2,8%

UTFALL

En låg personalomsättning är tecken på gott arbetsklimat samt att personalen trivs. Under 2017 valde två medarbetare att avsluta sin anställning.

MÅL

Könsfördelning 40/60 av kvinnor och män

40/60

UTFALL

Väsbyhem strävar efter en jämn könsfördelning på hela företaget, även i ledande positioner. Utfallet för olika grupper inom företaget landade på: Ledningsgrupp 25/75, Chefspositioner 30/70, Medarbetare 42/58.

MÅL

20 % med utländsk bakgrund

22,7%

UTFALL

Väsbyhem strävar efter en mångfald bland personalen. Under 2017 var 22,7 % av Väsbyhems personal födda utomlands eller ens båda föräldrar födda utomlands.

Under året har det inte förekommit några fall av diskriminering eller uppmärksammade trakasserier.

HÅLLBART VÄSBY

MÅL

Minska energiförbrukning med 1 % årligen

12,9%

UTFALL

Utfallet för 2017 var 0 %, totalt sedan 2011 har energiförbrukningen minskat med 12,9 %. Tidigare år har det kalla vädret möjliggjort för bolaget att optimera besparingen under vintertid. En mild vinter under året gjorde så att detta inte var möjligt. För att hålla nere övriga energiförbrukningen genomför vi åtgärder för att minska den totala energiförbrukningen så som närvarodetektering på belysning och byte av ljuskällor i befintliga armaturer till LED armaturer.

MÅL

Bygga 100 lägenheter i snitt/år



UTFALL

Under 2017 färdigställdes 0 lägenheter. Detaljplanarbete pågår för 456 lägenheter.

MÅL

Underhålla fastighetsbeståndet



UTFALL

Ett omfattande underhålls- och ombyggnationsprojekt i Hagängen och på Hasselgatan har under 2017 genomgått mestadels av sitt planeringskedje. Mindre åtgärder har löpande utförts i områdena.

MÅL

Miljö- & klimatprofilera bolaget



UTFALL

Väsbyhem har genomfört aktiviteter under året för att ytterligare miljö- & klimatprofilera bolaget. P-platser med laddningsmöjlighet för elbilar med ett antal laddstolpar har införts per område. Totalt installerades 22 st snabbladdningsstationer med 44 st laddningspunkter under 2017. Arbetet med att byta ut fordonsflottan pågår, alla Väsbyhems fordon ska drivas med förnyelsebara bränslen. Status på fordonsflottan är 10 fordon som drivs på gas, 11 fordon som drivs på el och 2 fordon som drivs på diesel och planeras att bytas ut under 2018.

MÅL

Främja social hållbarhet

UTFALL



Väsbyhem fortsätter vara starkt bidragande till att nyanlända får en bostad och möjlighet att starta ett nytt liv i Sverige och Upplands Väsby kommun. Genom att koppla ihop initiativet med projektet Just Arrived, kan vi också skapa möjligheter för kommunens nyanlända att få jobb och bygga nätverk. Minst 3 procent av beståndet har erbjudits till kommunen för kunder med speciella behov t ex LSS-boende, flyktingar, Bostadsförst och kvinnojour. Enligt framtagen strategi pågår öronmärkning av bostäder inom befintligt bestånd till studenter och ungdomar.

KONKURRENSKRAFTIG EKONOMI

Organisationen har fortsatt arbetet med att förbättra driftresultaten då man aktivt arbetat med att öka intäkterna och minska kostnaderna. Arbetet innefattar att med hjälp av nyckeltal jämföra befintliga fastigheter mot varandra, men även att jämföra Väsbyhem mot andra bolag.

Under år 2017 inriktade sig organisationen extra på lönsamhet och uppföljning. Alla medarbetare arbetade en halvdag i workshop med ekonomifrågor utifrån ett förbättringsperspektiv. Arbetet resulterade i många förslag som kommer vara en del av underlaget för kommande års verksamhetsplaner i Väsbyhem. I de interna kontroller som genomförts under året uppkom inga avvikelser.

MÅL

Direktavkastning 3%

UTFALL

3,4%

MÅL

Soliditet 30%

UTFALL

50,5%

MÅL

Tillhöra bästa kvartilen gällande driftnetto

UTFALL



MÅL

Nyproduktion 36 500 kr/kvm

UTFALL



UTBLICK MOT 2018

Under 2018 startar produktionsfasen i några av våra nyproduktionsprojekt så som Åhusen (168 lägenheter) och Soltäppan (85 lägenheter). För att ta nästa steg inom trivsel och trygghet tog Väsbyhem under 2017 beslutet att skapa en bosocial enhet. Enheten som kommer att vara på plats under 2018 kommer att fokusera på sociala frågor och ha som uppdrag att bidra till att skapa trivsel och utveckla attraktiva bostadsområden med fokus på social hållbarhet. Arbetet kommer bland annat att innefatta boinflytandefrågor för våra hyresgäster, integration och mångfald, medverka till att barn och ungdomar får meningsfull fritidssysselsättning, erbjuda våra äldre hyresgäster mötesplatser samt stärka kontakter med andra aktörer i kommunen. Även förebyggande insatser i sociala och juridiska frågor så som vräkningsförebyggande, störningar och olovliga andrahandsuthyrningar kommer att vara en del av gruppens arbete.

FEMÅRSÖVERSIKT MODERBOLAGET

	2017	2016	2015	2014	2013
Allmänt (tkr)					
Rörelsens intäkter	429 417	410 712	375 140	390 447	363 316
Balansomslutning	3 164 666	3 075 700	3 027 564	2 616 766	2 490 031
Fastigheternas bokförda värden inkl. mark/markanläggning	2 922 706	2 936 038	2 702 830	2 311 695	2 311 647
Taxeringsvärden	3 610 004	3 533 849	2 968 918	2 970 996	2 965 605
Genomsnittligt ägd och förvaltd bostads- och lokalyta	328 562	328 530	313 695	312 542	322 927
Medeltal årsanställda	71	63	62	61	64
Från resultaträkningar (tkr)					
Hyror bostäder brutto	368 655	360 096	331 048	324 460	319 168
Hyresbortfall bostäder	-1 945	-3 912	-5 455	2 677	5 932
Underhåll	50 259	68 089	58 082	65 331	58 335
Driftkostnader	188 962	186 105	166 270	161 531	161 670
Driftnetto*	190 398	165 041	154 809	168 289	147 019
Finansnetto	-25 324	-29 680	-39 801	-46 926	-33 238
Resultat efter finansiella poster	91 951	50 494	41 408	35 051	34 005
Nyckeltal - kr/kvm					
Fastigheternas bokförda värden inkl. mark	8 895	8 937	8 616	7 396	7 158
Hyror bostäder brutto	1 240	1 212	1 170	1 151	1 105
Hyresbortfall bostäder	7	13	19	10	21
Underhåll	153	207	185	209	181
Driftkostnader	575	566	530	517	501
Driftnetto*	579	502	494	538	455
Finansnetto	-77	-90	-127	-150	-103
Resultat efter finansiella poster	280	154	132	112	105
Nyckeltal - %					
Direktavkastning bokfört värde fastigheter	6,50	5,85	6,17	7,28	6,70
Direktavkastning marknadsvärde fastigheter	3,39	2,90	2,95	3,51	3,20
Genomsnittlig skuldränta netto	1,24	1,54	1,96	3,03	3,12
Soliditet	34,03	32,34	31,42	34,63	35,31
Soliditet koncern**	50,45	49,25	48,09	51,91	52

* År 2013 och 2014 reducerat med resultat fastighetsförsäljning

** Se förvaltningsberättelse för justerad soliditet

DEFINITIONER

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

Hyresbortfall bostäder – Hyresbortfall på grund av vakanser och rabatter.

Driftnetto – Rörelseresultat exklusive centraladministration, före avskrivningar och fastighetsförsäljningar.

Finansnetto – Ränteintäkter minus räntekostnader.

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

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

Genomsnittlig skuldränta, netto – Räntekostnader i relation till genomsnittlig lånevolym. Exkluderas engångseffekter från försäljning av bostadsobligationer blir räntan 2,68% (2013)

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

RESULTATRÄKNING (TKR)

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2017	2016	2017	2016
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	2	412 289	403 007	412 145	400 730
Resultat vid försäljning av koncernföretag		2 210	14 786	-	-
Övriga förvaltningsintäkter	3	17 282	9 989	17 272	9 982
Summa rörelsens intäkter		431 781	427 782	429 417	410 712
Rörelsens kostnader					
Underhåll	4	-50 259	-68 089	-50 259	-68 089
Taxebundna kostnader	5	-28 676	-29 958	-28 676	-29 958
Uppvärmning		-30 277	-29 731	-30 277	-29 732
Fastighetsskatt		-7 387	-6 073	-7 387	-6 044
Övriga externa kostnader	6	-83 466	-80 341	-83 300	-79 685
Förlust vid avyttring av fastigheter/inventarier	6	-	-488	-	-488
Personalkostnader	7	-46 709	-46 730	-46 709	-46 730
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	11,13,14	-72 252	-68 028	-72 252	-67 865
Återföring/nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	11,13	6 718	-580	6 718	-580
Utrangering av materiella anläggningstillgångar	6	-	-1 486	-	-1 367
Summa rörelsens kostnader		-312 308	-331 504	-312 142	-330 538
Rörelseresultat		119 473	96 278	117 275	80 174
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	347	1 776	347	1 776
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-25 616	-31 080	-25 671	-31 456
Summa finansiella poster		-25 269	-29 304	-25 324	-29 680
Resultat efter finansiella poster		94 204	66 974	91 951	50 494
Bokslutsdispositioner	9	-	-	75	412
Skatt på årets resultat	10	-3 780	-1 359	-3 663	-1 080
ÅRETS RESULTAT		90 424	65 615	88 363	49 826

BALANSRÄKNING (TKR)

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader	11	2 653 947	2 682 154	2 653 947	2 682 154
Mark	12	167 041	167 383	167 041	167 383
Markanläggning	13	101 719	86 501	101 719	86 501
Inventarier	14	13 569	3 623	13 569	3 623
Pågående nyanläggningar	15	156 564	92 825	156 564	92 825
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag		-	-	250	250
Långfristiga värdepappersinnehav	16	130	130	130	130
Långfristiga fordringar	16	24 963	27 365	24 963	27 365
Summa anläggningstillgångar		3 117 933	3 059 981	3 118 183	3 060 231
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		1 359	2 668	1 333	2 651
Skattefordran		-	-	75	412
Fordran på koncernföretag	17	-	-	75	412
Övriga fordringar	17	163 439	129 741	39 673	7 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	2 743	3 645	2 641	3 546
Övriga kortfristiga placeringar		263	263	263	263
<i>Kassa och bank</i>					
Kassa och bank		11 263	9 715	2 498	949
Summa omsättningstillgångar		179 067	146 032	46 483	15 469
SUMMA TILLGÅNGAR		3 297 000	3 206 013	3 164 666	3 075 700

BALANSRÄKNING (TKR)

Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	19			
Aktiekapital	130 000	130 000	130 000	130 000
Övrigt tillskjutet kapital	26 183	26 183	26 183	26 183
Annat eget kapital inkl. årets resultat	1 507 307	1 422 882	920 766	838 580
Summa eget kapital	1 663 490	1 579 065	1 076 949	994 763
Avsättningar mm				
Avsättningar för pensioner	230	230	230	230
Uppskjuten skatt	21 28 197	24 534	28 197	24 534
Summa avsättningar	28 427	24 764	28 427	24 764
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	20 1 470 000	1 245 000	1 470 000	1 245 000
Skulder till koncernföretag	20 -	-	454 150	454 150
Övriga långfristiga skulder	20 3 257	3 257	3 257	3 257
Summa långfristiga skulder	1 473 257	1 248 257	1 927 407	1 702 407
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	-	245 449	-	245 449
Leverantörsskulder	75 622	58 648	75 328	58 268
Skuld till koncernföretag	-	-	77	77
Skatteskuld	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	1 474	1 594	1 927	1 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 54 730	48 236	54 551	48 036
Summa kortfristiga skulder	131 826	353 927	131 883	353 766
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 297 000	3 206 013	3 164 666	3 075 700

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

KONCERNEN	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2017-01-01	130 000	26 183	1 422 882	1 579 065
Justering ingående Eget kapital förvärvat DB			178	178
Årets resultat			90 424	90 424
Värdeöverföring till ägaren för bostadssociala ändamål			-5 400	-5 400
Utdelning till ägarna			-777	-777
Eget kapital 2017-12-31	130 000	26 183	1 507 307	1 663 490

MODERFÖRETAGET	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
	Aktie- kapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	
Eget kapital 2017-01-01	130 000	26 183	838 580	994 763
Årets resultat			88 363	88 363
Värdeöverföring till ägaren för bostadssociala ändamål			-5 400	-5 400
Utdelning till ägarna			-777	-777
Eget kapital 2017-12-31	130 000	26 183	920 766	1 076 949

KASSAFLÖDESANALYS (TKR)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	94 204	66 974	91 951	50 494
Avskrivningar	72 252	68 028	72 252	67 865
Förändring pensionsskuld	0	-253	0	-253
Nedskrivningar fastigheter	262	645	262	645
Återföring av nedskrivningar	-6 980	-65	-6 980	-65
Skillnad mellan kostnadsförd ränta och betald ränta	-	470	-	165
Utrangering av inventarier	15	-	15	-
Utrangering av fastighet	0	1 367	0	1 367
Realisationsförlust sålda fastigheter	0	488	0	488
Realisationsvinst sålda fastigheter	-9 047	-1 698	-6 837	-1 698
Omklassificering av investering	-	-	0	-
Realisationsvinst sålda inventarier	-61	-311	-61	-311
Realisationsvinst sålda koncernbolag	-	-14 786	-	-
	150 645	120 859	150 602	118 697
Betald skatt	-959	-1 787	-	-970
	149 686	119 072	150 602	117 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	149 686	119 072	150 602	117 727
Ökning-/minskning+ kundfordringar	1 309	-1 380	1 318	-1 389
Ökning-/minskning+ av kortfristiga fordringar	-28 450	25 894	-30 783	24 650
Ökning+/minskning- av leverantörsskulder	16 974	-15 071	17 060	-15 450
Ökning+/minskning- av kortfristiga skulder	6 374	8 065	6 506	10 634
	-3 793	17 508	-5 899	18 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten	145 893	136 580	144 703	136 172
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-135 286	-155 736	-135 286	-155 736
Investeringar i dotterbolag	-2 351	-	-	-
Försäljning av anläggningstillgångar	19 177	113 262	16 281	15 544
Försäljning av koncernbolag	-	14 786	-	-
Ökning-/minskning+ långfristiga finansiella placeringar	2 402	43	2 402	43
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-116 058	-27 645	-116 603	-140 149
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Ökning av skuld	225 000	-235 000	225 000	-235 000
Förändring av skuld till kreditinstitut	-245 449	244 724	-245 449	244 724
Erhållet koncernbidrag	-	-	75	414
Förändring koncernmellanhavanden	-	-	-	768
Värdeöverföring från eget kapital enl not 18	-5 400	-5 400	-5 400	-5 400
Utbetald utdelning	-777	-916	-777	-916
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-26 626	3 408	-26 551	4 590
Årets kassaflöde	3 209	112 343	1 549	613
Likvida medel inkl. koncernkonto vid årets början	132 072	19 729	1 212	599
Likvida medel inkl. koncernkonto vid årets slut	135 281	132 072	2 761	1 212

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

VÄRDERINGS- OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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
El, Va, Vs	40 år
Fönster, portar	50 år
Badrum	30 år
Restpost	50 år
Markanläggning	Livslängd
Markanläggning	20 år
Maskiner och Inventarier	Livslängd
Maskiner och Inventarier	5 år

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

NEDSKRIVNINGAR

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

LEASINGAVTAL

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

Operationell leasing AB Väsbyhem som leasingtagare

Hyres-/leasingavgifter (avtalstid längre än 3 år)	2017-12-31	2016-12-31
Hyreskostnad inom ett år	875	615
Hyreskostnad senare än ett år men inom fem år	687	81

FINANSIELLA INSTRUMENT

Avtal om ränteswappar ingås i syfte att uppnå önskad räntebindningstid samt att minimera ränterisker. Intäkter och kostnader för ränteswappar nettoredovisas under räntekostnader. Marknadsvärdeförändringar under swappavtalens löptid redovisas inte i resultatet. Redovisning av finansiella instrument sker enligt kapitel 11 i K3 vilket innebär tillämpning av säkringsredovisning. Ändamålsenlig dokumentation, ekonomisk relation mellan säkringsinstrument och säkrad post samt effektiv säkring är krav som skall uppfyllas för säkringsredovisning.

Säkringsredovisning	
Nominell nettovolym säkringsinstrument	725
Lånevolym med rörlig ränta	1 150
Ej säkrad volym	425

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

I not 20 redovisas räntebindning inklusive finansiella instrument och genomsnittlig räntebindningstid är 4,88 år. På balansdagen fanns ränteswappar på nominellt 725 000 tkr. Forwardsvarar om 150 mkr startar under 2018 och ersätter befintliga ränteswappar som förfaller. Det innebär att den volym som ej är säkrad är 425 mkr. Marknadsvärdet har beräknats som de kostnader/intäkter som har uppstått om kontrakten stängts på balansdagen. Marknadsvärdet harerhållits från respektive bank där derivatkontrakt finns. Swappportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till -29 926 tkr (-34 451 tkr) exkl. ränta och -33 479 tkr (-37 602 tkr) inkl. ränta netto.

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

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder Den temporära skillnaden är hänförlig till anläggningstillgångar samt balanslåneposter. Uppskjuten skattefordran redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga resultat kommer att kunna kvittas mot de temporära skillnaderna.

KONCERNREDOVISNING

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

ANTAGANDEN OCH BERÄKNINGAR

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

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar

som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Spärrade medel klassificeras inte som likvida medel. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten. Koncernen och moderbolaget har även medel på koncernkonto hos Upplands Väsby Kommun. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen och som likvida medel i kassaflödesanalysen. Om saldoto på koncernkontot är negativt klassificeras det som skuld i både balansräkningen och kassaflödesanalysen.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättningar efter avslutad anställning

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

Erstättningar vid uppsägning

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
Not 2 Hyresintäkter				
Bostäder	367 455	362 086	368 655	360 096
Lokaler	31 663	31 027	31 653	31 014
Övriga objekt	17 836	17 538	16 252	16 631
Hyresintäkter, brutto	416 954	410 651	416 560	407 741
Hyresbortfall/rabatter bostäder	-1 945	-4 079	-1 945	-3 912
Hyresbortfall/rabatter lokaler	-1 929	-2 127	-1 919	-2 118
Hyresbortfall övriga objekt	-791	-1 438	-551	-981
Summa hyresbortfall/rabatter	-4 665	-7 644	-4 415	-7 011
Summa hyresintäkter	412 289	403 007	412 145	400 730

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

	2017	2016
Hyreskontrakt inom ett år	16,3%	18,8%
Hyreskontrakt senare än ett år men inom fem år	65,2%	58,1%
Hyreskontrakt senare än fem år	2,1%	6,5%
Vakanta lokaler	3,6%	4,5%
Egna lokaler	12,8%	12,1%
Totalt	100%	100%

	2017	2016	2017	2016
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter				
Ersättning från hyresgäster	1 161	5 483	1 160	5 476
Övrig extern försäljning	8 770	2 173	8 770	2 173
Övriga rörelseintäkter	453	2 333	444	2 333
Summa övriga förvaltningsintäkter	10 384	9 989	10 374	9 982
Vinst vid avyttring av inventarier	61	-	61	-
Vinst vid avyttring av fastigheter och mark	6837	-	6837	-
	6 898	-	6 898	-
Summa övriga förvaltningsintäkter	17 282	9 989	17 272	9 982

Not 4 Underhåll

Förnyelse/planerat underhåll	37 283	51 156	37 283	51 156
Löpande underhåll	12 976	16 933	12 976	16 933
Summa underhåll	50 259	68 089	50 259	68 089

Not 5 Taxebundna kostnader

El	8 921	10 005	8 921	10 005
Vatten	12 374	12 898	12 374	12 898
Sophantering	7 381	7 055	7 381	7 055
Summa taxebundna kostnader	28 676	29 958	28 676	29 958

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
Not 6 Övriga externa kostnader				
Reparationer	24 861	25 566	24 861	25 566
Skötsel	33 600	32 983	33 600	32 983
Administration	14 628	15 218	14 488	14 567
Risikkostnader	3 330	1 667	3 330	1 667
Kundförluster	2 798	864	2 798	864
HGF-medel	2 177	2 077	2 177	2 072
Kabel-TV	829	852	829	852
Övriga kostnader	1 243	1 114	1 217	1 114
Summa övriga externa kostnader	83 466	80 341	83 300	79 685
Förlust vid avyttring av inventarier	-	-	-	-
Förlust vid avyttring av fastigheter	-	488	-	488
Förlust vid utrangering av fastigheter	-	1367	-	1367
Förlust vid försäljning av andelar i DB	-	119	-	-
	0	1 974	0	1 855
I övriga kostnader ingår:				
HGF-medel				
Förhandlingsersättning,				
Fritidsverksamhet, Boinflytande	1 106	1 010	1 106	1 005
Kostnader för lokaler mm	1 071	1 067	1 071	1 067
	2 177	2 077	2 177	2 072
Arvoden till Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB - PWC (ingår i administrationen)				
Revisionsuppdrag	361	438	334	397
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	5	-	5
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga tjänster	-	60	-	60
Totalt ersättning till PWC	361	503	334	462
Not 7 Personalkostnader				
Medeltal årsanställda kvinnor och män				
Kvinnor	29	26	29	26
Män	42	37	42	37
Totalt medeltal årsanställda	71	63	71	63
Löner, ersättningar och sociala kostnader				
Styrelse, vd	2 528	2 533	2 528	2 533
Övriga anställda	29 043	26 670	29 043	26 670
Sociala kostnader exklusive pension	9 173	12 086	9 173	12 086
Pensionskostnader styrelse och vd	474	553	474	553
Pensionskostnader övriga anställda	2 978	2 089	2 978	2 089
Summa löner, ersättningar och sociala kostnader	44 196	43 931	44 196	43 931
Styrelsen och andra ledande befattningshavare består av				
Styrelseledamöter och suppleanter				
i moderbolag 13 st varav 4 kvinnor	30,7%	28,6%	30,7%	28,6%
Ledningsgrupp 4 st, varav 2 kvinnor	50%	50 %	50%	50 %
Vd, 1 st kvinna	100%	100%	100%	100%

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
Not 8 Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter	347	1 776	347	1 776
Summa ränteintäkter mm	347	1 776	347	1 776
Fastighetsräntor	-19 311	-24 243	-19 311	-24 243
Övriga räntekostnader	-6 305	-6 837	-6 360	-7 213
Summa räntekostnader mm	-25 616	-31 080	-25 671	-31 456
Summa resultat från finansiella poster	-25 269	-29 304	-25 324	-29 680
Not 9 Bokslutsdispositioner				
Erhållet Koncernbidrag	-	-	75	412
Summa bokfört värde	-	-	75	412
Not 10 Skatt på årets resultat				
Akutell skatt	117	279	-	-
Uppskjuten skatt	3 663	1 080	3 663	1 080
Summa bokfört värde	3 780	1 359	3 663	1 080
Not 11 Byggnader				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 461 719	3 271 202	3 461 417	3 183 569
Förvärv av fastighet	-	-	-	-
Omklassificering från pågående till nyanläggningar	27 480	277 002	27 480	277 002
Omklassificering från underhåll	977	2 521	977	2 521
Avyttring/utrangering av fastighet	-	-89 006	-	-1 675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 490 176	3 461 719	3 489 874	3 461 417
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-716 104	-655 500	-715 802	-654 661
Avyttring/utrangering av fastighet	-	1 007	-	307
Årets avskrivning	-63 644	-61 611	-63 644	-61 448
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-779 748	-716 104	-779 446	-715 802
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-63 461	-62 881	-63 461	-62 881
Årets nedskrivningar	-	-10 388	-	-10 388
Årets återföringar av tidigare nedskrivningar	6 980	9 808	6 980	9 808
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-56 481	-63 461	-56 481	-63 461
Summa bokfört värde	2 653 947	2 682 154	2 653 947	2 682 154

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

Not 12 Mark	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	167 383	196 096	167 383	167 955
Förvärv av mark	-	-	-	-
Avyttring av mark	-342	-28 713	-342	-572
Förvärv av mark	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 041	167 383	167 041	167 383
Summa bokfört värde	167 041	167 383	167 041	167 383
Not 13 Markanläggning				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	108 080	85 623	108 080	85 623
Omklassificering från pågående nyanläggningar	21 142	22 457	21 142	22 457
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 222	108 080	129 222	108 080
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 579	-16 775	-21 579	-16 775
Avyttring/utrangering	-	-	-	-
Årets avskrivning	-5 662	-4 804	-5 662	-4 804
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-27 241	-21 579	-27 241	-21 579
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-	-	-	-
Årets nedskrivningar	-262	-	-262	-
Årets återföringar av tidigare nedskrivningar	-	-	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-262	0	-262	0
Summa bokfört värde	101 719	86 501	101 719	86 501
Not 14 Inventarier				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 808	22 189	17 808	22 189
Årets investering	12 907	1 307	12 907	1 307
Avyttring/utrangering	-181	-5 688	-181	-5 688
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 534	17 808	30 534	17 808
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 185	-18 258	-14 185	-18 258
Avyttring/utrangering	166	5 686	166	5 686
Årets avskrivning	-2 946	-1 613	-2 946	-1 613
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 965	-14 185	-16 965	-14 185
Summa bokfört värde enligt plan	13 569	3 623	13 569	3 623
Not 15 Pågående nyanläggningar				
Ingående pågående nyanläggningar	92 825	253 824	92 825	253 824
Årets nedlagda kostnader	117 980	151 908	117 980	151 908
Omklassificering till byggnad	-31 694	-277 002	-31 694	-277 002
Omklassificering till markanläggning	-21 142	-22 458	-21 142	-22 458
Omklassificering till kostnad/underhåll	-1 405	-2 494	-1 405	-2 494
Omklassificering reglering BRF Solvändan	-	-10 953	-	-10 953
Utgående pågående nyanläggningar	156 564	92 825	156 564	92 825
Summa bokfört värde	156 564	92 825	156 564	92 825

Not 16 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET	2017	2016
Ingående balans	250	250
Utgående balans	250	250

KONCERNEN	Org.nr	Säte	Kapitalandel
Väsbyhem Fastighets AB	556728-3519	Upplands Väsby	100%
Väsbyhem Parkerings AB	556781-9213	Upplands Väsby	100%
Väsbyhem Övra Runby AB	559012-5117	Upplands Väsby	100%
Nadislos AB	559009-6508	Upplands Väsby	100%

MODERBOLAGET	Kapitalandel	Röstandel	Antal aktier	Redovisat värde 2017	Redovisat värde 2016
Väsbyhem Fastighets AB	100%	100%	1 000	100	100
Väsbyhem Parkerings AB	100%	100%	1 000	100	100
Väsbyhem Övra Runby AB	100%	100%	500	50	50
Summa				250	250

Långfristiga värdepappersinnehav

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	130	130	130	130
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130	130	130	130

Långfristiga fordringar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	27 365	24 892	27 365	24 892
Tillkommande fordringar	115	2 517	115	2 517
Avgående fordringar	-2 517	-44	-2 517	-44
Utgående redovisat värde	24 963	27 365	24 963	27 365

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

Not 17 Fordran på koncernföretag och övriga fordringar	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
<i>Fordran på koncernföretag</i>				
Avser likvidavräkning till dotterbolag	-	-	-	-
Mottaget koncernbidrag	-	-	75	412
Summa bokfört värde	-	-	75	412
<i>Övriga fordringar</i>				
Momsfordran	3 483	4 209	3 483	4 209
Skattekonto avräkning	196	1 047	184	1 047
Fordringar kreditinstitut	126 439	122 093	2 685	-
Fordran UVK	31 650	-	31 650	-
Övriga fordringar	1 671	2 392	1 671	2 392
	163 439	129 741	39 673	7 648
Summa bokfört värde	163 439	129 741	39 673	7 648
Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader avseende Systemupphandling	-	1 789	-	1 789
Förutbetalda övriga kostnader	802	518	700	419
Upplupna övriga intäkter	1 941	1 338	1 941	1 338
Summa bokfört värde	2 743	3 645	2 641	3 546

Not 19 Eget kapital

Aktiekapital

Per den 31 december 2017 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 20 Skulder till kreditinstitut	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder som förfaller till betalning mellan 1 och 5 år efter balansdagen:				
Skulder till kreditinstiut	1 470 000	1 245 000	1 470 000	1 245 000
Skulder till koncernföretag	-	-	454 150	454 150
Övrig långfristiga skulder	3 257	3 257	3 257	3 257
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen:				
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Summa bokfört värde	1 473 257	1 248 257	1 927 407	1 702 407

Specifikation av lånestruktur och räntebindingstid inklusive finansiella instrument

Räntebinding till	Lånebelopp	Lånebelopp	Lånebelopp	Lånebelopp
2017	-	-	-	-
2018	435 000	445 449	435 000	445 449
2019	50 000	160 000	50 000	160 000
2020	0	150 000	0	150 000
2021-2027	985 000	735 000	985 000	735 000
Totalt	1 470 000	1 490 449	1 470 000	1 490 449

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

Not 21 Uppskjuten skattefordran/-skuld	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
Ingående skattefordran/-skuld	24 534	40 508	24 534	23 454
Korr uppskjuten skatt vid avyttring av dotterbolag	-	-17 054	-	-
Förändring av skattefordran/-skuld	3 663	1 080	3 663	1 080
Uppskjuten skattefordran/-skuld som redovisas i BR	28 197	24 534	28 197	24 534

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	-93 891	-78 351	-93 891	-78 351
Temporär skillnad mark	-44 646	-44 646	-44 646	-44 646
Temporär skillnad balanslånepost	10 369	11 481	10 369	11 481
Summa temporära skillnader	-128 168	-111 516	-128 168	-111 516

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017	2016	2017	2016
Upplupna räntor	4 330	5 122	4 401	5 122
Upplupna löner, semester ersättning/sociala avgifter	3 837	3 551	3 837	3 551
Upplupna övriga kostnader	15 542	8 868	15 406	8 777
Förutbetalda hyresintäkter	31 021	30 695	30 907	30 586
Summa bokfört värde	54 730	48 236	54 551	48 036

Not 23 Eventualförpliktelser

	2017	2016	2017	2016
Ansvarsbelopp Fastigo	576	583	576	583

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har under januari 2018 förvärvat mark för kommande nybyggnadsprojektet Åhusen samt ombyggnadsprojektet Järnvägsparken. Projekt Åhusen kommer innehålla ca 170 nybyggda lägenheter. I projekt Järnvägsparken kommer de kulturhistoriska husen att rustas för att kunna innehålla lokalverksamheter.

Eds Allé, Paradisängen, Soltäppan/Näckrosen och Smedsgårdstomten är andra projekt som kommer att påverka 2018 och även tiden framöver. Produktionen i Eds Allé är i full gång och planeras innehålla cirka 380 bostäder, första inflytt är planerad till december 2018. Total produktionsvolym beräknas bli cirka 1 000 lägenheter de kommande fem åren.

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

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

Not 25 Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition (i kr) i moderbolaget

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	837 803 165
Överföring Bostadssociala ändamål	-5 400 000
Årets resultat	88 363 081
	920 766 246

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

- att till aktieägarna utdelas	875 800
- att i ny räkning balanseras	919 890 446

För 2017 beslutades om utdelning till ägarna om 875 800 kr.

Ytterligare värdeöverföringar

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

Upplands-Väsby 2018-02-20

Johan Thidell

Lennart Olsen

Per-Erik Kanström

Bülent Curku

Päivi Verdier

Ola Ampham

Johan Magnusson

Amra Barlov Lindqvist
VD

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2018-02-20

Lars Wallén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Väsbyhem för år 2017 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 3-14.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Mina uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 3-14. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.



En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Väsbyhem för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 3-14 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

REVISIONSBERÄTTELSE



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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 28 februari 2018

Lars Wallén
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorerna i Väsbyhem AB

Till fullmäktige i Upplands Väsby kommun

Till årsstämman i Väsbyhem AB
org nr 556476-7233

Granskningsrapport för år 2017

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

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

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

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

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

Upplands Väsby den 1 mars 2018

Kent Hjalmarsson
Lekmannarevisor

Anna-Lena Edwinson
Lekmannarevisor

FASTIGHETSTABELL 2017-12-31

Fastighetsbeteckning	Nybyggn. år	Förnyelse år	1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok + större	Bostäder		Lokaler		Varmgarage		Övr. bilplatser	Mark anskaffningsvärde	Byggnad totalt anskaffningsvärde	Byggnad Ack.avskr.	Totalt bokfört restvärde	Taxeringsvärde (omräknat)			Marknads värde	Grundmedelhyra bostäder i kr/år	Grundmedelhyra bost kr/m2	
								antal	m2	antal	m2	antal	m2						Mark	Byggnad	Totalt				
Gamla Väsby	Björkvallav.Centralv.Genv. Finspångsv.																								
Vilunda	1:255	1951		13	27	9		49	2518	6	189				195 472	5 980 658	2 112 066	4 064 064	7 288 000	18 903 000	26 191 000	39 587 000	2 877 372,00	1 143	
Vilunda	10:1	1958		12	15	30	3	60	3645	8	654	13	192	36	814 150	4 457 704	1 388 020	3 883 834	10 746 000	27 999 000	38 745 000	56 766 000	4 129 056,00	1 133	
Vilunda	6:4	1955	2001	18	27	9		54	2835	5	184	4	64	31	221 070	8 947 159	3 202 668	5 965 561	7 400 000	22 563 000	29 963 000	48 799 000	3 454 128,00	1218	
Summa område 11				43	69	48	3	163	8 998	19	1 027	17	256	67	1 230 692	19 385 521	6 702 754	13 913 459	25 434 000	69 465 000	94 899 000	145 152 000	10 460 556,00	1 163	
Runby	Allév. Runbyv. Oxundav. Hagv. Trädgårdsv.																								
Övra Runby	1:74	1960	2006-07	10	12	20		42	2 613	4	147				3 336 776	23 868 258	4 961 752	22 243 282	7 162 000	22 267 000	29 429 000	87 721 000	3 190 632,00	1 533	
Övra Runby	1:74	2013		1	1	8	7	17	1 479					40	39 836 684	4 433 939	35 402 745	3 638 000	17 600 000	21 238 000		2 266 896,00	1 221		
Övra Runby	2:242	1964	2007-08	17	31	49	6	103	6 359	24	473	8	152	64	3 493 784	59 822 392	12 398 174	50 918 002	17 925 000	57 373 000	75 298 000	115 102 000	8 131 188,00	1 279	
Övra Runby	4:1	1964	2008-09		45	55	20	120	8 904	31	329	56	1 064	81	5 139 209	96 395 221	20 112 524	81 421 906	26 584 000	85 899 000	112 483 000	175 149 000	10 808 052,00	1 214	
Övra Runby	2:231	1964	2008	33	31	32		96	5 500	13	483			88	3 862 236	82 615 515	18 077 429	68 400 322	14 954 000	53 221 000	68 175 000	118 854 000	6 805 308,00	1 237	
Övra Runby	2:231	1985			10			10	590						5 856 068	2 575 643	3 280 425	1 540 000	4 141 000	5 681 000		610 920,00	1 035 *		
Övra Runby	11:1 & 2:243	1965	2009-10	6	74	117		197	14 048	52	979			111	7 714 351	122 970 121	24 244 943	106 439 529	38 885 000	135 384 000	174 269 000	270 150 000	17 767 116,00	1 265	
Nedra Runby	1:25	-												36	74 232			74 232							
Övra Runby	2:27	1960	2005-06	19	16	17	3	55	2 847	29	293	5	87	16	1 489 601	24 308 060	3 339 425	22 458 236	7 995 000	22 826 000	30 821 000	49 236 000	4 683 354,00	1 645	
Summa område 12				86	220	298	36	640	42 340	153	2 704	69	1 303	436	25 110 189	471 073 062	105 544 572	390 638 679	118 683 000	398 711 000	517 394 000	816 212 000	54 263 466,00	1 282	
Apotekskogen I	Hammarbyvägen, Hjortvägen																								
Vilunda	28:8	2015			53	33	8	1	95	6 068				11	2 081 785	167 737 366	8 736 282	161 082 869	20 000 000	83 000 000	103 000 000	191 031 000	10 345 164,00	1 705	
Vilunda	28:11	1966-67	2015	38	66	28	26	5	163	9 623	22	4 015	17	238	46	4 550 784	294 862 148	37 567 788	261 845 144	29 192 000	130 478 000	159 670 000	260 348 000	15 101 076,00	1 569
Vilunda	28:28	1967	2011-12	10	33	51	21	6	121	8 943	53	784	16	276	125	7 233 779	129 418 341	21 153 376	115 498 744	24 400 000	86 849 000	111 249 000	180 090 000	11 462 220,00	1 282
Vilunda	28:16	1968	2012-13	16	8	36	46	1	107	7 864	4	156	16	313	62	2 344 469	211 864 105	21 845 947	192 362 627	21 969 000	89 999 000	111 968 000	198 387 000	11 362 764,00	1 445
Vilunda	28:15	1967	2010	4	6	48	18	6	82	6 617	28	606	14	268	45	3 211 249	81 065 097	14 344 317	69 932 029	18 000 000	66 899 000	84 899 000	141 000 000	8 346 120,00	1 261
Vilunda	28:32	-												26	15 544			15 544							
Summa område 13				68	166	196	119	19	568	39 115	107	5 561	63	1 095	315	19 437 610	884 947 057	103 647 710	800 736 957	113 561 000	457 225 000	570 786 000	970 856 000	56 617 344,00	1 447
Väsbykogen	Hasselgatan 8:62(fd)																								
Hammarby	8:4)	2015		25	44	3	25		97	6 504	1	2 790		34	304 176	212 547 541	7 731 588	205 120 129	31 637 000	37 352 000	68 989 000	207 116 000	10 680 264,00	1 642	
Hammarby	8:6	1974		42	85	103	30		260	17 513	7	229		1	765 786	53 208 186	20 609 387	33 364 585	43 353 000	115 746 000	159 099 000	218 258 000	17 599 368,00	1 005	
Hammarby	8:8	1976		31	64	134	31		260	18 241	12	148		42	880 907	60 093 731	22 579 558	38 395 080	46 163 000	119 191 000	165 354 000	218 123 000	17 995 896,00	987	
Hammarby	8:7	-												261	394 946	2 900 000	267 952	3 026 994			13 008 000				
Hammarby	8:5	1988												143	262 156	8 383 652	8 383 652	262 156							
Hammarby	8:2	1975												2	1 508 717	1 652 583	1 750 479	1 410 821							
Summa område 16				73	149	237	61		617	42 258	30	2 105		483	4 116 688	338 785 693	61 322 616	281 579 765	121 153 000	272 289 000	393 442 000	656 505 000	46 275 528,00	1 095	
Hagängen	Hagängsvägen, Lövängsvägen																								
Hammarby	2:2	1967		42	50	1	26		119	6 599	5	188		2	2 992 694	20 015 239	8 693 165	14 314 768	18 332 000	46 699 000	65 031 000	88 779 000	6 929 148,00	1 050	
Hammarby	1:3	1955		2	11	7	12	1	33	2 475	10	218			2 433 024	8 282 570	2 759 365	7 956 229	6 259 000	16 484 000	22 743 000	29 875 000	2 471 280,00	998	
Hammarby	1:5	1984			48	35	20		103	6 440				235	13 340 265	39 789 637	16 815 146	36 314 756	15 679 000	35 982 000	51 661 000	84 352 000	6 333 852,00	984	
Summa område 20				44	109	43	58	1	255	15 514	15	406		237	18 765 983	68 087 446	28 267 676	58 585 753	40 270 000	99 165 000	139 435 000	203 006 000	15 734 280,00	1 014	

FASTIGHETSTABELL 2017-12-31

Fastighetsbeteckning	Nybyggn. år	Förnyelse år	1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok +	Bostäder antal	Lokaler		Varmgarage		Övr. bil- platser	Mark anskaff- ningsvärde	Byggnad totalt anskaff- ningsvärde	Byggnad Ack.avskr.	Totalt bokfört restvärde	Taxeringsvärde (omräknat)			Marknads värde	Grundmedel- hyra bostäder i kr/år	Grund medelhyra bost kr/m2
									m2	antal	m2	antal						m2	Byggnad	Totalt			
Prästgårdsmarken	Prästgårdsvägen, Prästgårdsallén																						
Eds Prästgård	1:101	1983		1	56	28	28	113	8 016	5	107		113	1 914 421	45 527 302	21 319 636	26 122 087	22 500 000	58 309 000	80 809 000	122 949 000	8 959 272,00	1 118
Eds Prästgård	1:99	1984		11	42	32	16	101	6 095	3	58		80	755 691	49 101 291	20 800 025	29 056 957	15 678 000	46 212 000	61 890 000	98 735 000	6 985 380,00	1 146
Eds Prästgård	1:98	1984		13	42	40	16	111	6 667	3	54		101	1 503 841	53 101 644	22 720 167	31 885 318	27 021 000	71 889 000	98 910 000	112 055 000	7 641 804,00	1 146
	1:97 &																						
Eds Prästgård	1:102	1983		19	36	37	16	2	110	6 632	7	650		1 728 946	55 704 619	23 164 224	34 269 341	18 158 000	50 344 000	68 502 000	111 608 000	7 639 140,00	1 152
Eds Prästgård	1:104	1983											22	63 001	80 449	6 886	136 564						
Eds Prästgård	1:100	2004			12	4	4	20	1 116				9	394 100	17 635 874	6 299 912	11 730 062	3 069 000	11 800 000	14 869 000	25 949 000	1 591 896,00	1 426
Eds Prästgård	1:110	2004			14	6	2	22	1 168					245 000	19 425 933	6 750 694	12 920 239	3 212 000	12 600 000	15 812 000	27 597 000	1 685 640,00	1 443
Summa område 21				44	202	147	82	2	477	29 694	18	869	422	6 605 000	240 577 112	101 061 544	146 120 568	89 638 000	251 154 000	340 792 000	498 893 000	34 503 132,00	1 162
Zamoras Kulle	Edsvägen																						
Nedra Runby	1:60	1993			18	18		36	1 890				34	322 692	21 894 069	8 784 873	13 431 888	5 000 000	15 200 000	20 200 000	30 168 000	2 221 776,00	1 176 *
Summa område 22				18	18			36	1 890				34	322 692	21 894 069	8 784 873	13 431 888	5 000 000	15 200 000	20 200 000	30 168 000	2 221 776,00	1 176
Vilunda II	Dragonvägen																						
	6:22 &																						
Vilunda	6:24	1971	2015	37	95	328	84	24	568	41 238	58	3 324	273	6 265 904	313 113 904	62 778 817	256 600 991	119 649 000	285 200 000	404 849 000	579 770 000	43 016 700,00	1 043
Vilunda	6:57	1971		12	18	6		36	2 118	3	2 410			124 843 900	19 688 580		105 155 320	12 200 000	61 000 000	73 200 000	112 136 000	3 221 856,00	1 521
Summa område 25				49	113	334	84	24	604	43 356	61	5 734	273	6 265 904	437 957 804	82 467 397	361 756 311	131 849 000	346 200 000	478 049 000	691 906 000	46 238 556,00	1 066
Odensgården	Odensvägen, Rosendalsvägen, Lokevägen																						
Odenslunda	1:598	1992		1	14	8	7	30	2 217	4	1 164		36	2 770 000	42 329 256	14 892 009	30 207 247	6 087 000	18 894 000	24 981 000	48 372 000	2 710 260,00	1 222
Odenslunda	1:163	2014		12	13	2		27	1 419				13	3 100 000	49 756 807	4 463 529	48 393 278	3 902 000	21 800 000	25 702 000	52 292 000	2 721 276,00	1 918
Summa område 27				13	27	10	7	57	3 636	4	1 164		49	5 870 000	92 086 063	19 355 538	78 600 525	9 989 000	40 694 000	50 683 000	100 664 000	5 431 536,00	1 494
Smedby II	Sadelgatan, Ryttargatan																						
Ekebo	8:9	1976			40	39	5	84	6 107				127	3 404 965	25 594 930	6 638 480	22 361 415	17 123 000	51 996 000	69 119 000	106 242 000	7 350 732,00	1 204
Ekebo	8:10	1976		4	28	38	5	75	5 428					1 934 177	23 728 561	6 587 864	19 074 874	13 600 000	45 000 000	58 600 000	91 403 000	6 532 464,00	1 203
Hammarby Smedby	1:125	1977		4	14	23	12	53	4 001					1 799 634	17 061 109	4 444 272	14 416 471	10 000 000	33 000 000	43 000 000	66 207 000	4 762 296,00	1 190
Summa område 28				8	82	100	22	212	15 536				127	7 138 776	66 384 600	17 670 616	55 852 760	40 723 000	129 996 000	170 719 000	263 852 000	18 645 492,00	1 200
Hammarby Smedby	1:130	1978		2	36	44	11	93	6 905	2	192		184	3 720 020	37 775 584	10 795 939	30 699 665	18 715 000	59 425 000	78 140 000	119 544 000	8 256 576,00	1 196
Hammarby Smedby	1:128	1978		2	38	43	11	94	6 950	1	98			2 750 810	33 041 834	9 971 459	25 821 185	19 153 000	57 243 000	76 396 000	115 772 000	8 305 548,00	1 195
Hammarby Smedby	1:127	1977		6	24	35	10	75	5 457				133	2 574 189	26 545 351	9 037 863	20 081 677	13 800 000	45 000 000	58 800 000	92 942 000	6 586 080,00	1 207
Summa område 29				10	98	122	32	262	19 312	3	290		317	9 045 019	97 362 769	29 805 261	76 602 527	51 668 000	161 668 000	213 336 000	328 258 000	23 148 204,00	1 199
Korpkulla	Centralvägen																						
Vilunda	16:30	1990								28	7 340	15	315	20	15 748 700	61 208 563	20 957 866	55 999 397	17 200 000	52 000 000	69 200 000	73 786 000	
Summa område 31										28	7 340	15	315	20	15 748 700	61 208 563	20 957 866	55 999 397	17 200 000	52 000 000	69 200 000	73 786 000	
Sandagipen	Sandavägen																						
Sanda	1:127	2004			40			40	1 760	1	15		25	900 000	50 087 175	27 646 999	23 340 176	2 640 000	18 400 000	21 040 000	38 818 000	2 427 360,00	1 379
Summa område 37				40				40	1 760	1	15		25	900 000	50 087 175	27 646 999	23 340 176	2 640 000	18 400 000	21 040 000	38 818 000	2 427 360,00	1 379

* = Värme ingår ej i dessa medelhyror

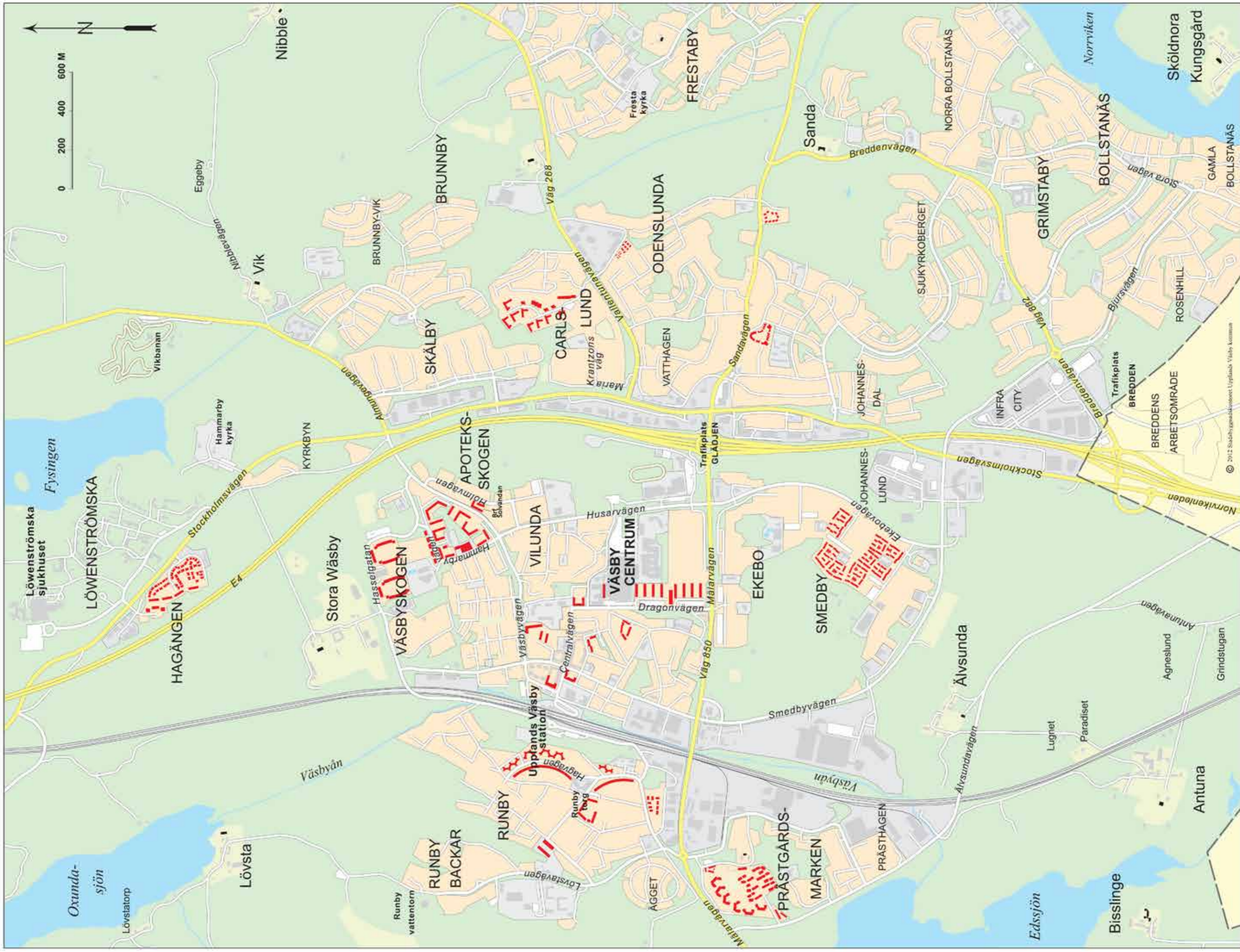
FASTIGHETSTABELL 2017-12-31

Fastighetsbeteckning	Nybyggn. år	Förnyelse år	1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok +	Bostäder antal	Lokaler		Varmgarage		Övr. bil- platser	Mark anskaff- ningsvärde	Byggnad totalt anskaff- ningsvärde	Byggnad Ack.avskr.	Totalt bokfört restvärde	Taxeringsvärde (omräknat)			Marknads värde	Grundmedel- hyra bostäder i kr/år	Grund medelhyra bost kr/m2	
									m2	antal	m2	antal						m2	Byggnad	Totalt				
Smedby III	Travgatan																							
Hammarby-Smedby	1:4	2004													8 573 596	8 573 596	0		5 800 000	5 800 000	19 761 000			
Summa område 38															8 573 596	8 573 596	0		5 800 000	5 800 000	19 761 000			
Folkparksberget	Vilundavägen																							
Vilunda	1:231	1988		10	12			22	1 394	1	60			2 000 000	17 384 454	7 414 820	11 969 634	14 288 000	9 030 000	23 318 000	15 656 000,00	1 474 092,00	1 057 *	
Summa område 41				10	12			22	1 394	1	60			2 000 000	17 384 454	7 414 820	11 969 634	14 288 000	9 030 000	23 318 000	15 656 000,00	1 474 092,00	1 057	
Carlslund III	Solbergsvägen																							
Brunnby	1:269	1992	15	156	60	10		241	15 384	50	1 182			16 947 500	213 370 006	72 580 303	157 737 203	47 445 000	135 086 000	182 531 000	268 843 000,00	17 819 568,00	1 158	
Summa område 44			15	156	60	10		241	15 384	50	1 182			16 947 500	213 370 006	72 580 303	157 737 203	47 445 000	135 086 000	182 531 000	268 843 000,00	17 819 568,00	1 158	
Hästhagen	Hästhagsvägen																							
Odenslunda	1:644	2005		18	4	10		32	1 768					900 000	35 188 213	9 618 916	26 469 297	4 862 000	19 200 000	24 062 000	41 562 000,00	2 531 628,00	1 432	
Summa område 47				18	4	10		32	1 768					900 000	35 188 213	9 618 916	26 469 297	4 862 000	19 200 000	24 062 000	41 562 000,00	2 531 628,00	1 432	
Brunnby Park	Solbergsvägen																							
Brunnby	1:269	2006	21	31				52	2 282	19	248			3 636 000	44 130 128	9 895 595	37 870 533	6 200 000	25 561 000	31 761 000	184 095 000,00	3 333 312,00	1 461	
Brunnby	1:269	2010		36	6	30		72	4 938					106 664 311	15 213 321	91 450 990	91 450 990	13 400 000	60 000 000	73 400 000	7 642 800,00	1 548		
Summa område 54			21	67	6	30		124	7 220	19	248			3 636 000	150 794 439	25 108 916	129 321 523	19 600 000	85 561 000	105 161 000	184 095 000,00	10 976 112,00	1 520	
Norr om Kyrkvägen	Kyrkv. Dragonv. Centralv.																							
Vilunda	25:3	2010		17	26	8	6	57	4 342	8	1 933			7 500 000	120 182 337	16 571 222	111 111 115	13 081 000	61 800 000	74 881 000	138 804 000,00	7 017 168,00	1 616	
Summa område 65				17	26	8	6	57	4 342	8	1 933			7 500 000	120 182 337	16 571 222	111 111 115	13 081 000	61 800 000	74 881 000	138 804 000,00	7 017 168,00	1 616	
Messingen	Upplysningensv. Centralv.																							
Vilunda	19:3	2011	36	20	14	9		79	3 714	6	693			15 000 000	128 852 529	15 413 483	128 439 046	13 125 000	59 285 000	72 410 000	137 699 000,00	6 832 092,00	1 840	
Summa område 71			36	20	14	9		79	3 714	6	693			15 000 000	128 852 529	15 413 483	128 439 046	13 125 000	59 285 000	72 410 000	137 699 000,00	6 832 092,00	1 840	
Edsby	1:9																		5 219 000	14 200 000	19 419 000			
Edsby	1:10																		8 378 000	13 000 000	21 378 000			
Vilunda	6:65	2012												500 000			500 000	1 069 000	1 069 000	1 069 000				
														500 000			500 000	14 666 000	27 200 000	41 866 000				
Summa totalt			510	1 581	1 675	571	52	4 486	297 231	523	31 331	164	2 969	3 176	167 040 753	3 524 182 508	768 516 678	2 922 706 583	894 875 000	2 715 129 000	3 610 004 000	5 624 496 000	362 617 890,00	1 220

* = Värme ingår ej i dessa medelhyror



VÄSBYHEMS FASTIGHETSINNEHAV





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