

PROTOKOLL FÖRT VID AB VÄSBYHEMS ORDINARIE BOLAGSSTÄMMA

Tid: Torsdagen den 12 mars 2020

Plats: Per Capsulam

Närvarande: Oskar Weinmar Kommunstyrelsens ordförande
Christine Hanefalk Kommunfullmäktiges ordförande

Per-Erik Kanström Styrelsens ordförande
Frida Bodin Sekreterare
Amra Barlov Lindqvist Verkställande direktör

§ 1 Stämmans öppnande

Stämman öppnades.

§ 2

Val av ordförande och sekreterare vid stämman

Till ordförande valdes Christine Hanefalk och till sekreterare Frida Bodin.

§ 3

Upprättande och godkännande av röstlängd

Följande förteckning upprättades över aktieägare.

	Antal aktier	Antal röster
Upplands Väsby kommun företrädd av Oskar Weinmar	130.000	130.000
Ovanstående godkändes som röstlängd		

§ 4

Godkännande av dagordning

Stämman godkände dagordningen.

§ 5

Val av en eller två justeringsmän

Till justeringsmän valdes Oskar Weinmar och Per-Erik Kanström.

§ 6

Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad

Stämman konstaterade att kallelse skett i enlighet med bolagsordningens regler.

§ 7

Framläggande av årsredovisningen, revisionsberättelsen och lekmannarevisorernas granskningsrapport

Årsredovisningen, revisionsberättelsen och Lekmannarevisorernas granskningsrapport bilades.

Bilaga 1 – Årsredovisning

Bilaga 2 – Revisionsberättelse

Bilaga 3 – Granskningsrapport

§ 8

Beslut om:

a) **Fastställande av resultat- och balansräkning**

Stämman beslutade att fastställa resultaträkningen och balansräkningen.

b) **Disposition av bolagets vinst enligt den fastställda balansräkningen**

Stämman beslutade att disponera vinstmedlen 994 355 865 kr så att till aktieägaren utdelas 597 400 kr samt i ny räkning balanseras 1 000 890 357 kr. Stämman noterade att bolaget för bostadssociala ändamål till aktieägaren fört över 6 mkr under 2019.

c) **Ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktören**

Stämman beslutade att bevilja styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

§ 9

Fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorerna och lekmannarevisorer med suppleanter

Stämman beslutade att tillämpa de av kommunfullmäktige i Upplands Väsby fastställda reglerna för arvode. Den auktoriserade revisorn arvoderas enligt räkning.

§ 10

Anteckning om kommunfullmäktiges i Upplands Väsby val av styrelseledamöter, lekmannarevisorer och suppleanter

Stämman beslutade att till protokollet anteckna kommunfullmäktiges val av styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och lekmannarevisorer enligt bilaga 4.

§ 11

Val av revisor

Auktoriserad revisor Lena Hasselborn från Price Waterhouse Coopers ”PwC” valdes för perioden till och med nästa års ordinarie bolagsstämma.

§ 12

Annat ärende som ankommer på bolagsstämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen

Inga andra ärenden förelåg

§ 13

Bolagsstämman avslutas

Stämman avslutades.

Upplands Väsby den 12 mars 2020

.....
Frida Bodin
Sekreterare

.....
Christine Hanefalk
Ordförande

.....
Oskar Weinmar
Justeringsman

.....
Per-Erik Kanström
Justeringsman



Års- och koncernredovisning 2019

[Handwritten signatures in blue ink]

Förvaltningsberättelse 2019 AB Väsbyhem

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

AB Väsbyhem är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs i sin helhet av Upplands Väsby kommun. Väsbyhem äger och förvaltar cirka 4 630 lägenheter och cirka 38 117 kvm lokaler i Upplands Väsby. Väsbyhem har flera olika boendeformer för att tillmötesgå de önskemål och behov som finns vid olika tidpunkter i livet. I beståndet finns särskilda allergibostäder, ungdomsbostäder, seniorbostäder/55+, trygghetsbostäder/65+, studentbostäder och rökfria bostäder.

Under året har Väsbyhem arbetat med ett flertal detaljplaner samt projekterat för 449st nya lägenheter, däribland bostäder till studenter och ungdomar. Bolaget har tillsammans med styrelsen arbetat med en långsiktig plan för framtida byggrätter och markförvärv som sträcker sig till 2040 i syfte att säkerställa en projektportfölj som möjliggör fortsatt nyproduktion under lång tid framöver.

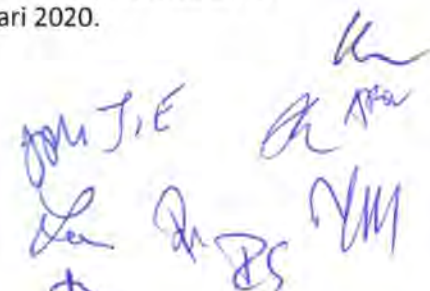
Väsbyhem har de senaste åren genomfört omfattande förnyelse och nyproduktion i kommunen. Under året fortsatte Väsbyhem att upprätthålla en hög nyproduktionstakt för att i möjligaste mån tillmötesgå behovet av bostäder i kommunen. Bland annat sker nyproduktion av cirka 380 lägenheter i flerfamiljshus och radhus i Eds Allé, första inflyttande hyresgästerna tillträdde i december 2018 och under 2019 har 139st radhus och lägenheter blivit färdigställda för uthyrning. I Upplands Väsby stadsutvecklingsprojekt Fyrklövern planerar Väsbyhem att uppföra cirka 87 lägenheter med byggstart 2020. I Åhusen vid Järnvägsparken planeras det för ca 194 lägenheter i blandad upplåtelseform, ex student- och ungdomsbostäder, med byggstart 2020. Även projekt Hasselnöten beräknas produktionsstarta under år 2020 totalt skall i detta projekt byggas ca 215 lägenheter. De kommande fem åren prognostiseras en total produktionsvolym om cirka 850 lägenheter.

Väsbyhem står inför en hög produktionstakt. Det är stor efterfrågan på arbetskraft i Sverige och prisbildningen för att producera bostäder har ökat i högre takt än inflation och index. En ökad nyproduktion kommer att belasta bolaget och även kommunkoncernen finansiellt. De investeringar som bolaget genomför måste därför vara långsiktigt hållbara. Tillsammans med finansieringen kommer även den stora utmaningen vara att utveckla dessa projekt så att alla inblandade parter, hyresgäst, hyresvärd och entreprenör, kan bli nöjda samtidigt som projekten är ekonomiskt hållbara. Ekonomin ser god ut i den löpande driften och det finns inga skäl att inte förvänta sig stabila kassaflöden i den löpande verksamheten framöver.

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

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

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



Översikt över resultat och ställning

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

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

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

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

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

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

Hållbarhetsrapport

En hållbarhetsrapport har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagens krav och redovisas i en separat rapport med namnet Hållbarhetsrapport 2019 och finns publicerad på Väsbyhems hemsida www.vasbyhem.se.

Förslag till vinstdisposition (i kr) i moderbolaget

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	994 355 865
Årets vinst	<u>6 534 492</u>
	1 000 890 357

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

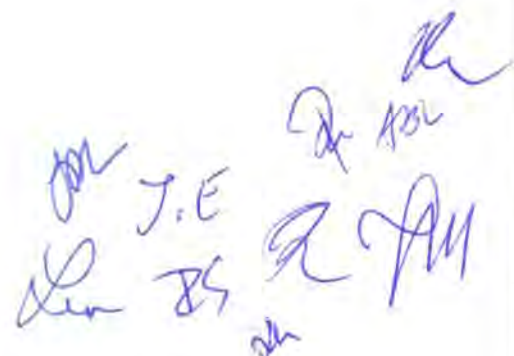
-att till aktieägarna utdelas	597 400
-att till bostadssociala ändamål överföra	6 000 000
-att i ny räkning balanseras	<u>994 292 957</u>
	1 000 890 357

Ytterligare värdeöverföringar

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

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Den föreslagna utdelningen och de överföringar som bolaget genomfört resulterar i att bolagets soliditet 2019 mäter 31,41 %. Soliditeten är, mot bakgrund av bolagets verksamhet betryggande, särskilt om hänsyn tas till den justerade soliditeten. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen och överföringarna inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt och inte heller från att genomföra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).



Femårsöversikt moderbolaget

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

** Se förvaltningsberättelse för justerad soliditet

DEFINITIONER

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

Hysesbortfall bostäder – Hysesbortfall på grund av vakanser och rabatter.

Driftnetto – Rörelseresultat exklusive centraladministration, före avskrivningar och fastighetsförsäljningar.

Finansnetto – Ränteintäkter minus räntekostnader.

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

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

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

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like J.E., PS, and others.

Resultaträkning (tkr)

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

Balansräkning (tkr)

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

Balansräkning (tkr)

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	20				
Eget kapital					
Aktiekapital		130 000	130 000	130 000	130 000
Övrigt tillskjutet kapital		26 183	26 183	26 183	26 183
Annat eget kapital inkl. årets resultat		1 587 682	1 587 709	1 000 890	1 001 214
Summa eget kapital		1 743 865	1 743 892	1 157 073	1 157 397
Avsättningar mm					
Avsättningar för pensioner		230	230	230	230
Uppskjutet skatt	22	28 549	32 648	28 549	32 648
Summa avsättningar		28 779	32 878	28 779	32 878
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	21	1 860 000	1 560 000	1 860 000	1 560 000
Skulder till koncernföretag	21	-	-	454 150	454 150
Övriga långfristiga skulder	21	3 257	3 257	3 257	3 257
Summa långfristiga skulder		1 863 257	1 563 257	2 317 407	2 017 407
Kortfristiga skulder					
Skuld till ägaren		58 085	124 797	58 085	124 797
Leverantörsskulder		63 962	63 420	63 962	63 420
Skuld till koncernföretag		-	-	797	27
Skatteskuld		2 249	254	2 249	254
Övriga kortfristiga skulder		2 403	2 350	2 373	2 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	53 775	60 761	53 450	60 535
Summa kortfristiga skulder		180 474	251 582	180 916	251 342
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 816 375	3 591 609	3 684 175	3 459 024

Kassaflödesanalys (tkr)

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

Noter och tilläggsupplysningar (tkr)

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Moderbolagets redovisnings- och värderingsprinciper

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

Leasing

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

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

Bokslutsdispositioner

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

Andelar i dotterbolag

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

Eget kapital

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

Obeskattade reserver

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

Intäkter

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, markanläggningar och inventarier har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för 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
Datasytemsbyte	12 år

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

Nedskrivningar

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

Finansiella instrument

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

Redovisning av finansiella instrument sker enligt kapitel 11 i K3 vilket innebär tillämpning av säkringsredovisning.

Ändamålsenlig dokumentation, ekonomisk relation mellan säkringsinstrument och säkrad post samt effektiv säkring är krav som skall uppfyllas för säkringsredovisning.

Säkringsredovisning	
Nominell nettovolym säkringsinstrument	825
Lånevolym med rörlig ränta	1 220
Ej säkrad volym	395
Inga av de ingående instrumenten har en rörlig ränta överstigande 3 månader.	

I not 21 redovisas räntebindning inklusive finansiella instrument och genomsnittlig räntebindningstid är 3,35 år.

På balansdagen fanns ränteswappar på nominellt 825 000 tkr exkl. forwardstartade swappar på 175 mkr som startar under 2020 samt och ersätter befintliga ränteswappar som förfaller. Det innebär att den volym som ej är säkrad är 395 mkr.

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like J.E., RS, and others.

Fordringar och skulder

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt och förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

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

Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder

Den temporära skillnaden är hänförlig till anläggningstillgångar samt balanslåneposter.

Uppskjuten skattefordran redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga resultat kommer att kunna kvittas mot de temporära skillnaderna.

Koncernredovisning

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet.

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en 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, 2018 klassificeras posten 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. I år klassificeras posten som likvida medel.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättningar efter avslutad anställning

I koncernen förekommer avgiftsbestämda pensionsplaner.

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

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en 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.

K
PS
J.E
AM
RS
or

Noter och tilläggsupplysningar (tkr)

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

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

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

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

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like J.E. and others.

Noter och tilläggsupplysningar (tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Not 5 Underhåll				
Förnyelse/planerat underhåll	50 292	41 477	50 292	41 477
Löpande underhåll	16 141	11 864	16 141	11 864
Summa underhåll	66 433	53 341	66 433	53 341
Not 6 Taxebundna kostnader	2019	2018	2019	2018
El	10 161	9 382	10 161	9 382
Vatten	12 334	12 240	12 334	12 240
Sophantering	7 833	7 970	7 833	7 970
Summa taxebundna kostnader	30 328	29 592	30 328	29 592
Not 7 Övriga externa kostnader	2019	2018	2019	2018
Reparationer	20 783	20 154	20 783	20 154
Skötsel	34 163	37 421	34 163	37 421
Administration	16 372	15 909	16 110	15 703
Risikkostnader	4 271	4 384	4 271	4 384
Kundförluster	2 091	1 071	2 091	1 071
HGF-medel	3 055	2 396	3 055	2 396
Kabel-TV	852	840	852	840
Övriga kostnader	2 236	258	2 299	288
Summa övriga externa kostnader	83 823	82 433	83 624	82 257
Utrangering av materiella anläggningstillgångar	1 025	-	1 025	-
	1 025	-	1 025	-

I övriga kostnader ingår:

	2019	2018	2019	2018
HGF-medel				
Förhandlingsersättning, Fritidsverksamhet, Boinflytande	1 961	1 302	1 961	1 302
Kostnader för lokaler mm	1 094	1 094	1 094	1 094
	3 055	2 396	3 055	2 396
Arvoden till Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB - PWC (ingår i administrationen)				
Revisionsuppdrag	568	665	423	585
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-	-	-
Skatterådgivning	159	-	159	-
Övriga tjänster	64	226	64	226
Totalt ersättning till PWC	791	891	646	811

Leasingavtal

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

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

Handwritten signatures and initials:
 K
 Jm
 P
 BS
 T.E
 DM

Noter och tilläggsupplysningar (tkr)

Not 8 Personalkostnader	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Medeltal årsanställda kvinnor och män				
Kvinnor	34	31	34	31
Män	45	45	45	45
Totalt medeltal årsanställda	79	76	79	76
Löner, ersättningar och sociala kostnader				
Styrelse, vd	2 945	2 801	2 945	2 801
Övriga anställda	36 201	32 959	36 201	32 959
Sociala kostnader exklusive pension	12 745	11 079	12 745	11 079
Pensionskostnader styrelse och vd	632	430	632	430
Pensionskostnader övriga anställda	4 370	3 684	4 370	3 684
Summa löner, ersättningar och sociala kostnader	56 893	50 953	56 893	50 953
Styrelsen och andra ledande befattningshavare består av				
Styrelseledamöter och suppleanter i moderbolag 14 st varav 3 kvinnor	21,4%	28,6%	21,4%	28,6%
Ledningsgrupp 4 st, varav 2 kvinnor	50%	50%	50%	50%
Vd, 1 st kvinna	100%	100%	100%	100%

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like J.E. and RS.

Noter och tilläggsupplysningar (tkr)

Not 9 Resultat från finansiella poster	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Ränteintäkter	454	548	434	548
Summa ränteintäkter mm	454	548	434	548
Fastighetsräntor	-20 539	-17 098	-20 539	-17 098
Övriga räntekostnader	-9 397	-6 721	-11 369	-7 149
Summa räntekostnader mm	-29 936	-23 819	-31 908	-24 247
Summa resultat från finansiella poster	-29 482	-23 271	-31 474	-23 699

Not 10 Bokslutsdispositioner

Erhållet Koncernbidrag	-	-	2 379	501
Lämnat Koncernbidrag	-	-	-770	-
Summa bokfört värde	-	-	1 609	501

Not 11 Skatt på årets resultat

Akutell skatt	551	-54	551	-54
Uppskjuten skatt	4 099	-4 451	4 099	-4 451
Summa bokfört värde	4 650	-4 505	4 650	-4 505

Not 12 Byggnader

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 515 242	3 490 176	3 514 940	3 489 874
Omklassificering från pågående till nyanläggningar	391 533	24 331	391 533	24 331
Omklassificering från underhåll	1 404	735	1 404	735
Avyttring/utrangering av fastighet	-1 919	-	-1 919	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 906 260	3 515 242	3 905 958	3 514 940
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-843 253	-779 748	-842 951	-779 446
Avyttring/utrangering av fastighet	894	-	894	-
Årets avskrivning	-68 203	-63 505	-68 203	-63 505
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-910 562	-843 253	-910 260	-842 951
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-34 723	-56 481	-34 723	-56 481
Årets nedskrivningar	-	-	-	-
Årets återföringar av tidigare nedskrivningar	-	21 758	-	21 758
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-34 723	-34 723	-34 723	-34 723
Summa bokfört värde	2 960 975	2 637 266	2 960 975	2 637 266

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "T.E." and "J.E." with various scribbles.

Noter och tilläggsupplysningar (tkr)

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

Noter och tilläggsupplysningar (tkr)

Not 17 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

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

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

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

Långfristiga värdepappersinnehav

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

Långfristiga fordringar

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like J.E. and others.

Noter och tilläggsupplysningar (tkr)

Not 18 Fordran på koncernföretag och övriga fordringar	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
<i>Fordran på koncernföretag</i>				
Mottaget koncernbidrag	-	-	2 379	577
Summa bokfört värde	-	-	2 379	577
<i>Övriga fordringar</i>				
Momsfordran	1 564	2 618	1 564	2 618
Skattekonto avräkning	1 689	2 376	248	1 678
Fordringar koncernmellanhavanden	-	123 271	-	-
Övriga fordringar	187	912	187	281
	3 441	129 177	1 999	4 577
Summa bokfört värde	3 441	129 177	1 999	4 577

Not 19 Förutbetalda kostnader
och upplupna intäkter

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like J. E. and others.

Noter och tilläggsupplysningar (tkr)

Not 20 Eget kapital

Aktiekapital

Per den 31 december 2019 omfattade det registrerade aktiekapitalet 130 000 stamaktier (130 000) med ett kvotvärde om 1 000 kr. Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie. Alla aktier har samma rätt till AB Väsbyhems kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av bolaget själv eller dess dotterbolag.

KONCERNEN

MODERBOLAGET

Not 21 Skulder till kreditinstitut

	2019	2018	2019	2018
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder som förfaller till betalning mellan 1 och 5 år efter balansdagen:				
Skulder till kreditinstiut	1 860 000	1 560 000	1 860 000	1 560 000
Skulder till koncernföretag	-	-	454 150	454 150
Övrig långfristiga skulder	3 257	3 257	3 257	3 257
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen:				
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Summa bokfört värde	1 863 257	1 563 257	2 317 407	2 017 407

Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid inklusive finansiella instrument

Räntebindning till	Lånebelopp	Lånebelopp	Lånebelopp	Lånebelopp
2019		399 802		399 802
2020	458 085	0	458 085	0
2021	160 000	160 000	160 000	160 000
2022	280 000	100 000	280 000	100 000
2023-2029	1 025 000	1 025 000	1 025 000	1 025 000
Totalt	1 923 085	1 684 802	1 923 085	1 684 802

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like "J. E.", "RS", and "K".

Noter och tilläggsupplysningar (tkr)

Not 22 Uppskjutna skattefordran/-skuld	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Ingående skattefordran/-skuld	32 648	28 197	32 648	28 197
Förändring av skattefordran/-skuld	-4 099	4 451	-4 099	4 451
Uppskjutna skattefordran/-skuld som redovisas i BR	28 549	32 648	28 549	32 648

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

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

Temporär skillnad byggnad	-152 478	-123 341	-152 478	-123 341
Temporär skillnad mark	-44 646	-44 646	-44 646	-44 646
Temporär skillnad markanläggning	229	245	229	245
Temporär skillnad balanslånepost	8 148	9 258	8 148	9 258
Temporär skillnad pågående projekt	50 161	-	50 161	-
Summa temporära skillnader	-138 586	-158 484	-138 586	-158 484

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019	2018	2019	2018
Upplupna räntor	6 821	5 085	6 821	5 085
Upplupna löner, semester ersättning/sociala avgifter	4 908	4 613	4 908	4 613
Upplupna övriga kostnader	10 140	16 116	9 980	15 996
Förutbetalda hyresintäkter	31 906	34 947	31 741	34 841
Summa bokfört värde	53 775	60 761	53 450	60 535

Not 24 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder	2019	2018	2019	2018
Avseende Skuld till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	397 500	397 500	397 500	397 500
Summa ställda säkerheter	397 500	397 500	397 500	397 500

Not 25 Eventualförpliktelser

	2019	2018	2019	2018
Ansvarsbelopp Fastigo	683	628	683	628

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like J.É, S, R, and others.

Noter och tilläggsupplysningar (tkr)

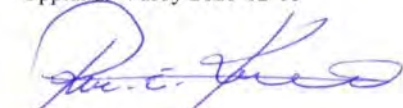
Not 26 Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition (i kr) i moderbolaget

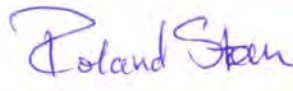
Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	994 355 865
Årets resultat	6 534 492
	<u>1 000 890 357</u>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
- att till aktieägarna utdelas	597 400
- att till bostadssociala ändamål överföra	6 000 000
- att i ny räkning balanseras	994 292 957
	<u>1 000 890 357</u>

Upplands-Väsby 2020-02-18



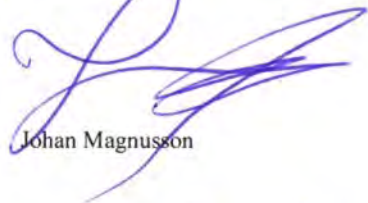
Per-Erik Kanström



Roland Storm



Azadeh Rojhan Gustafsson



Johan Magnusson



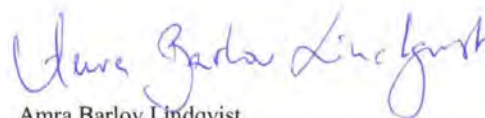
Jessica Klemetsson Persson



Lennart Olsen



Inge Engström

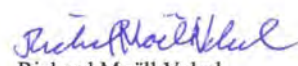


Amra Barlov Lindqvist
VD

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



Lena Hasselborn
Huvudansvarig Auktoriserad revisor



Richard Moëll Vahul
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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





Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

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

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 28 Februari 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lena Hasselborn
Huvudansvarig Auktoriserad revisor

Richard Moëll Vahul
Auktoriserad revisor

**Lekmannarevisorerna
i Väsbyhem AB**

Till fullmäktige i Upplands Väsby kommun

Till årsstämman i Väsbyhem AB
org nr 556476-7233

Granskningsrapport för år 2019

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

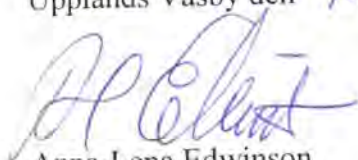
Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

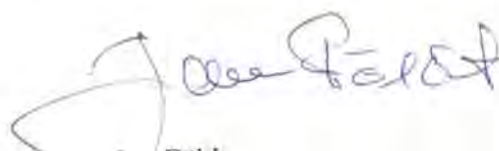
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente och god revisionsred i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

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 28/2 2020


Anna-Lena Edwinston
Lekmannarevisor


Jan Fäldt
Lekmannarevisor

Fördjupade granskningar:

Underhåll av tillgångar

Bilaga 4

Stämman antecknar att Kommunfullmäktige i Upplands Väsby valt följande personer till styrelse i AB Väsbyhem fram till år 2022.

Ordförande

Per-Erik Kanström

Övriga ordinarie ledamöter

Roland Storm

Azadeh Rojhan Gustafsson

Johan Magnusson

Jessica Persson Klemetsson

Lennart Olsen

Inge Engström

Suppleanter

Gunilla Ridström

Dag Roslund

Nils Eriksson

Shahin Khosravi

Charlotta Lind

Magnus Krantz

Dagge Vuvvén

Lekmannarevisor

Anna Lena Edwinson, ordinarie

Jan Fäldt, ordinarie

Sten Deutgen, ersättare

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: CHRISTINE HANEFALK

Date: 2020-03-18 17:07:49

BankID refno: 6fb4bb86-74eb-4994-818a-02fd29878f46



Kommunfullmäktiges ordförande: Christine Hanefalk

Signed by: OSKAR WEINMAR

Date: 2020-03-23 11:42:12

BankID refno: f54b6faa-3770-4e2e-af2e-8f9d73614217



Kommunstyrelsens ordförande: Oskar Weinmar

Signed by: Per Erik Ulf Kanström

Date: 2020-03-23 11:46:33

BankID refno: 879b08f9-bafd-4648-8aa6-af9df7848b5f



Ordförande : Per-Erik Kanström

Signed by: FRIDA BODIN

Date: 2020-03-23 11:48:36

BankID refno: 72ae5066-64f5-4318-9720-3b8ef901c163



Sekreterare: Frida Bodin