

# ÅRSREDOVISNING 2014



## AB Väsbyhem

Postadress Box 125,  
194 22 UPPLANDS VÄSBY  
besöksadress Centralvägen 1  
telefon 08 - 590 980 00  
e-post [post@vasbyhem.se](mailto:post@vasbyhem.se)  
hemsida [www.vasbyhem.se](http://www.vasbyhem.se)

## LEDNING

- VD Amra Barlov Lindqvist
- Personalchef Susanne Johansson
- Affärsutvecklingschef Jenny Rud
- Administrativ chef Daniel Höök
- Förvaltningschef Joakim Bysell
- Fastighetsutvecklingschef Tomas Westerberg

## STYRELSE

- Johan Thidell Ordförande
- Lennart Olsen 1:e vice ordf
- Erik Palmstierna 2:e vice ordf
- Ludwig Brogård
- Mona Stål
- Bengt Karlsson
- Päivi Verdier

## INNEHÅLL

Inledande ord.....	2
Förvaltningsberättelse.....	4
Femårsöversikt.....	6
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter och tilläggsupplysningar.....	11
Revisionsberättelse.....	22
Granskningsrapport.....	23
Fastighetstabell.....	24
Karta över fastighetsinnehav.....	32



# Ett år i byggandets tecken

## Expansiv fas

Under 2014 satte vi grund för att Väsbyhem ska kunna expandera kraftigt de kommande fyra åren genom nyproduktion av drygt 1 000 lägenheter. Nya markförvärv och kontinuerlig påfyllning av projektportföljen genomförs löpande i syfte att möjliggöra fortsatt nyproduktion. Väsbyhem är en viktig aktör i samhällsutvecklingen och agerar motor för kommunens tillväxt samtidigt som vi fortsätter vår tradition att våga sticka ut. Förutom att bygga nya hyresrätter har vi startat ett bostadsrättsprojekt – Brf Solvändan med 83 st lägenheter. Intresset för projektet har varit stort och visar att det finns en stor efterfrågan på nyproducerade bostadsrätter i Väsby. Eftersom Väsby är en tillväxtkommun och därmed i behov av nya bostäder bidrar vi med detta projekt till bostadsförsörjningen samtidigt som vinsten av försäljningen kommer att användas för att fortsätta bygga nya hyresrätter.

## Fastighetsutveckling och förädling

Vi fortsätter att rusta upp våra befintliga fastigheter med tonvikt på 60- och 70-talsfastigheter. Under året har vi påbörjat upprustning av Dragonvägen i centrala Väsby. Projektet omfattar 144 st lägenheter, ombyggnad sker i etapper och beräknas bli klart under första kvartalet 2016.

Väsbyhems förnyelse och påbyggnad i Sigma var en av fem ombyggnader som nominerades till Stockholms Byggmästareförenings ROT-pris 2014 och tilldelades ett hedersomnämmande med motiveringen ”för att de i ett 60-talsområde genom en intressant utformad om- och påbyggnad uppnått en modernisering där energibesparande åtgärder och en förnyad gestaltning pekar mot framtiden”.

## Hållbart Väsby

Väsbyhem fortsätter att ta ett stort miljöansvar vid produktion av nya bostäder. Som ett ytterligare led det arbetet satsar vi på miljövänlig el och installerar nu vår första solcellsanläggning i Sigma som kommer att vara färdig till inflyttningen i maj 2015. Den beräknade produktionen bli cirka 200 000 kWh/år som till stor del kommer att kunna användas i våra egna fastigheter. Med sina 1 400 kvm blir den största anläggningen i Upplands Väsby kommun gällande produktion av förnyelsebar energi genom solceller. Under året har vi även undersökt förutsättningarna för att producera energi- och miljöanpassade bostäder i absolut framkant. Det arbetet kommer nu att konkretiseras och realiseras i minst ett par av våra planerade nyproduktionsprojekt.

## Attraktiv arbetsgivare

Väsbyhem har under 2014 genomgått en del större organisatoriska förändringar i syfte att skapa en effektivare organisation med tydligare kundfokus. Det har bildats fem avdelningar med tydliga ansvarsområden; Fastighetsutveckling (säkerställa att projekten levereras till rätt kvalitet, kostnad och i tid), Administration (säkerställa att Väsbyhem är lönsamt), Förvaltning (säkerställa att daglig förvaltning fungerar optimalt), Personal (säkerställa att Väsbyhem kan behålla och utveckla befintliga samt attrahera nya medarbetare) och Affärsutveckling (säkerställa att Väsbyhem ständigt utvecklas och ligger i framkant). Därigenom har vi även skapat förutsättningar att kunna optimera den dagliga förvaltningen samt höja kvaliteten i våra ombyggnads- och nyproduk-

tionsprojekt. För att nå våra långsiktiga mål har vi även börjat bygga en företagskultur där varje enskild medarbetare bidrar till att utveckla vårt arbetssätt och tar personligt ansvar. Under året har vi inlett ett arbete med våra ledord som ska vara vägvisare i hur vi förhåller oss till våra kunder och till varandra. Det arbetet har engagerat hela organisationen och kommer att fortsätta även en bit in på nästa år. Målsättningen är att förstärka en kultur av delaktighet och som stimulerar motivation och engagemang hos medarbetarna.

## Sveriges nöjdaste kunder

När man har siktet inställt på att ha Sveriges nöjdaste kunder är ens viktigaste uppgift är att erbjuda sina kunder bra boende och utmärkt service. Därför mäter vi varje år hur nöjda våra kunder är. Under våren genomförde vi för första gången kundundersökning med hjälp av Aktivbo vilket möjliggör jämförelse med andra fastighetsbolag. Resultatet visar att vi har fortsatt nöjda kunder vilket är otroligt glädjande och sporrar oss i vår resa mot Sveriges nöjdaste kunder.

## Framåtblickar

När vi nu blickar framåt kan vi konstatera att vi står väl rustade för framtiden. Med starka finanser, välunderhållet bostadsbestånd, nöjda kunder och motiverade medarbetare är vi redo att ta oss an de utmaningar som vi står inför.

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

*Amra Barlov Lindqvist*



Väsbyhems nyproduktion av fem punkthus i Sigma

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning för AB Väsbyhem org.nr. 556476-7233 för räkenskapsåret 2014.

## Verksamhet

AB 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 förvaltade bostads- och lokalyta uppgick vid årsskiftet till 307 961 kvm. Antalet lägenheter i beståndet var 4 199 st och antalet lokaler 526 st.

## Ägare

Samtliga aktier i bolaget ägs av Upplands Väsby kommun.

## Verksamheten

### Bolagets mål

Väsbyhem styrs av ägardirektiv och är en del av kommunkoncernen. Av ägardirektivet, som antogs av kommunfullmäktige hösten 2013, framgår bl.a. att bolaget ska ha nöjda kunder, bygga minst 75 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.

### Organisation

Under våren 2014 antog bolaget en ny organisation bestående av fem avdelningar. Arbetet med effektiv och affärsmässig administration och förvaltning fortsätter, och samtidigt sätter man ett starkt fokus på kunden, bemötande och företagets förvaltning. Antalet heltidsanställda tjänster uppgick vid årsskiftet till 61 (62) tjänster

### Uthyrning och marknaden

Väsbyhem har en egen bostadskö där det vid årsskiftet stod 28 855 (22 887) personer i kö varav cirka 44 % (59 %) av personer bor i kommunen. Antalet nya bostäder som tillkommit under året har varit 28 st. Bolaget har under året inte haft några lediga uthyrningsbara bostadslägenheter. Befintliga vakanser har uppstått i samband med förnyelse av våra fastigheter, samt en kortare tid i samband med inflyttning av nyproduktion.

På lokalhyresmarknaden har bolaget haft vakanser uppgående till 15 % jämfört med 17 % föregående år. Av de vakanta lokalerna består 75 % av mindre förråd.

Väsbyhem hyr även ut parkeringsplatser dels i egen regi och dels via dotterbolaget Väsbyhems Parkerings AB. Här har vakanserna minskat till 9,4 % från 12,8 % föregående år. Bostadshyrorna höjdes med mellan 0 och 3 procent från och med den 1 mars 2014, med ett snitt om 1,95 %. Justering gjordes även av hyrorna för lokaler och p-platser. Grundmedelhyran för

bostäder före rabatter vid utgången av 2014 var 1 144 kr per kvm. För lokaler uppgick medelhyran vid utgången av året till 1 100 kr per kvm.

## Kunden

Bolaget genomförde under våren en kundenkät där halva beståndet tillfrågades. För första gången genomfördes mätningen med hjälp av AktivBo, vilket möjliggör en direkt jämförelse med många andra fastighetsbolag. Resultatet visar att vi fortsatt har nöjda kunder. Dock kräver bolagets mål att ha Sveriges nöjdeste kunder till 2018 att vi fortsätter att arbeta aktivt med frågor som berör kundnöjdhet, bemötande och standard. Kundnöjdheten mäts genom indextal som är vanligt i fastighetsbranschen. Utfall och mål 2018 inom parantes. Serviceindex uppgick till 80,3 (88), produktindex till 77,5 (84) och trygghetsindex till 77 (88).

## Fastigheterna och förädling av fastighetsbeståndet

Under året har bolaget sålt fastigheten Övra Runby 2:181 till de boende för ca 92,5 mkr genom en affär med dotterbolaget Väsbyhem Fastighets AB.

Totalt har 28 nya lägenheter färdigställts. 27 st avser Odensgårdens seniorboende och en lägenhet har tillkommit genom en ombyggnad av en tidigare kvartersvärdslokal i Smedby.

Pågående, ej färdigställd produktion, har under året varit 370 lägenheter. 190 stycken avser nyproduktion i Sigma där tidigare två huskroppar rivits. Inflyttning kommer att ske med start sommaren 2015. Ytterligare 93 lägenheter byggs i projektet Hasselbladen, där en tidigare parkeringsyta används för att uppföra fem punkthus med underliggande garage. Slutligen produceras även 83 stycken bostadsrätter i projektet Solvändan som färdigställs i tre etapper mellan hösten 2015 och hösten 2016.

Bolaget har utöver ovan bedrivit ett antal underhållsprojekt. Under 2014 påbörjades förnyelse av två av våra hus på Dragonvägen, ett projekt som kommer att pågå under hela 2015 och innefattar totalt 144 lägenheter. Även en stor mängd mindre omfattande underhållsprojekt har genomförts, såsom en upprustning av Sigma centrum, ventilationsarbeten på Prästgårdsmarken och brandsäkerhetsåtgärder på Lokevägen.

Totalt nedlagda utgifter i om- och till- och nybyggnad under året var 253 748 (137 342) tkr. Ingående pågående nyanläggningar var 84 270 (189 969) tkr. Av detta har 77 132 (224 784) tkr omklassificerats till byggnad, 0 (0) tkr till mark och 25 490 (18 257) tkr kostnadsförts som underhåll. Kvarstående 228 618 (78 270) tkr har balanserats som pågående arbete. Årets anskaffning av maskiner och inventarier uppgick till 1 500 (677) tkr.

## Miljö

Väsbyhem är ISO 14 001-certifierat. Under året har bolaget genomfört ombyggnadsåtgärder som medfört att samtliga hyresgäster har möjlighet att sortera matavfall undantaget två hus på Dragonvägen, där åtgärderna genomförs i samband med gårdsarbeten under 2015.

## Översikt över resultat och ställning

Moderbolaget AB Väsbyhem har två dotterbolag, Väsbyhem Fastighets AB och Väsbyhems Parkerings AB. Årets resultat för koncernen uppgick till 113 165 (95 003) tkr. Moderbolagets resultat uppgick till 34 104 (40 950) tkr. I detta belopp ingår ett koncernbidrag med 6 240 (9 375) tkr från dotterbolaget Väsbyhems Fastighets AB.

Från och med 2014 upprättas års- och koncernredovisning med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3). I och med övergången har även jämförelseåret 2013 justerats. Effekten av övergången innebär bland annat att jämförelseårets resultat ökat med 21 209 737 kr till 40 949 559 kr. Motsvarande förändring har skett med eget kapital.

Moderbolaget har under 2014 gjort en rättelse av fel gällande ej återförda nedskrivningar. Rättelsen påverkar ingående balans för 2013 och innebär att bokfört värde för byggnader ökar med 41 257 026 kr, uppskjuten skatteskuld ökar med 9 076 546 kr och eget kapital stärks med 32 180 480 kr. För mer information kring byte av redovisningsprinciper och rättelse av fel hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning och därtill hörande noter.

Moderbolaget har under året stadigt förbättrat driftresultaten då man aktivt arbetat med att öka intäkterna och minska kostnaderna. Arbetet innefattar att med hjälp av nyckeltal genomföra befintliga fastigheter mot varandra, men även för att jämföra oss med andra bolag. Jämförelsestörande poster finns, bl.a. har en försäljning av marken i projekt Solvändan gjorts till föreningen. Vidare har moderbolaget haft en realisationsförlust vid internförsäljningen av fastigheten som senare såldes till BRF, skrivit ned Odenslunda trygghetsboende och ökade kostnader i samband med omstrukturering av ränteswapar.

Fastigheternas bokförda värde uppgick till 2 311 965 (2 311 647) tkr. Vid en intern värdering av fastighetsbeståndet genom analysverktyget Datscha per 31 december 2014, bedöms fastigheternas marknadsvärde till ca 4,8 mdr (4,6 mdr). Det ger ett övervärde om ca 2,5 mdr (ej skattejusterat) jämfört med de bokförda värdena. Förändringen jämfört med tidigare år beror främst på förbättrade kassaflöden från fastigheterna. Bolaget har för att finansiera gjorda nyinvesteringar tagit upp lån från kreditinstitut med ca 38 mkr. Utöver nyupplåning nyttjar bolaget cirka 38 mkr av sin checkräkningskredit vid årsskiftet. Snitträntan i låneportföljen uppgick till 2,51 procent vid årets utgång.

Avkastningen mätt på fastigheternas genomsnittliga marknadsvärde visar med justering för centraladministration (ca 12 mkr) en nivå om 3,51 %. Justerad soliditet med redovisade marknadsvärden skulle uppgå till ca 75 % på koncernnivå. Det visar att bolaget har en god avkastningsnivå och fortsatt har en finansiellt mycket stark ställning.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång samt framtida viktiga händelser

Andra projekt som delvis kommer påverka 2015 och även tiden framöver är Eds Allé, Väsby Entré, studentbostäder vid Järnvägs-parken och Paradisängen. Produktionen i Eds Allé förväntas starta andra halvan av 2015 och planeras innehålla cirka 250 lägenheter. Total produktionsvolym beräknas bli cirka 1000 lägenheter de kommande fem åren.

Som beskrivet finns planer på en kraftigt ökad nyproduktion. En ökad nyproduktion kommer att belasta bolaget och även kommunkoncernen finansiellt. De investeringar som bolaget genomföra måste därför vara långsiktigt hållbara. Tillsammans med finansieringen så kommer den stora utmaningen bli att utveckla dessa projekt så att alla inblandade parter, hyresgäst, hyresvärd och entreprenör, kan bli nöjda samtidigt som projekten är ekonomiskt hållbara.

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

## Förslag till vinstdisposition (i kr) i moderbolaget

Till bolagsstämans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	715 829 276
Årets vinst	34 104 166
	<hr/>
	749 933 442

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

- att till aktieägarna utdelas 1 515 000
- att i ny räkning balanseras 748 418 442

## 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 reducerar bolagets soliditet som ökat från föregående år till 34,6 procent. Soliditeten är, mot bakgrund av bolagets verksamhet betryggande, särskilt om hänsyn tas till den justerade soliditeten. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en 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 som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

# FEMÅRSÖVERSIKT MODERBOLAGET

	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Allmänt (tkr)</b>					
Omsättning	390 447	363 316	374 958	389 608	386 288
Balansomslutning	2 616 766	2 490 031	3 023 514	3 178 233	2 866 937
Fastigheternas bokförda värden inkl. mark/markanläggning	2 311 695	2 311 647	2 079 470	2 268 765	1 916 989
Taxeringsvärden	2 970 996	2 965 605	2 867 591	3 265 035	3 265 643
Genomsnittligt ägd och förvaltd bostads-och lokalyta	312 542	322 927	348 688	377 191	399 984
Medeltal årsanställda	61	64	78	90	95
<b>Från resultaträkningar (tkr)</b>					
Hyror bostäder brutto	324 460	319 168	320 206	340 776	336 876
Hysesbortfall bostäder	2 677	5 932	8 267	8 418	9 055
Underhåll***	65 331	58 335	183 248	221 022	310 759
Driftkostnader	161 531	161 670	192 735	221 462	244 119
Driftnetto*	168 289	147 019	-170	-33 128	-160 664
Finansnetto	-46 926	-33 238	-34 588	-35 157	-24 001
Räntebidrag	0	0	0	58	294
Resultat efter finansiella poster	35 051	34 005	61 937	33 216	-19 399
<b>Nyckeltal - kr/kvm</b>					
Fastigheternas bokförda värden inkl. mark	7 396	7 158	5 964	6 015	4 793
Hyror bostäder brutto	1 151	1 105	1 025	1 004	931
Hysesbortfall bostäder	10	21	26	25	25
Underhåll	209	181	526	586	777
Driftkostnader	517	501	553	587	610
Driftnetto*	538	455	0	-88	-402
Finansnetto	-150	-103	-99	-93	-60
Räntebidrag	-	-	-	-	1
Resultat efter finansiella poster	112	105	178	88	-48
<b>Nyckeltal - %</b>					
Direktavkastning bokfört värde fastigheter	7,28	6,70	-0,01	-1,58	-9,21
Direktavkastning marknadsvärde fastigheter	3,51	3,20	0,00	-0,79	-
Genomsnittlig skuldränta netto	3,03	3,12	2,77	3,02	2,40
Soliditet	34,63	35,31	26,89	32,07	35,66
Soliditet koncern**	51,91	52	41,29	49,07	61,67

Uppgifterna för åren 2010-2012 är inte omräknade efter bytet av redovisningsprincip

\* År 2010, 2012, 2013 och 2014 reducerat med resultat fastighetsförsäljning

\*\* Se förvaltningsberättelse för justerad soliditet

\*\*\* För 2011-2012 har underhållet beräknats på ett sätt som medför att tidigare driftkostnader omklassificerats till underhåll

## DEFINITIONER

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

**Hysesbortfall bostäder** – Hysesbortfall på grund av vakanser och rabatter (inklusive VLU rabatter).

**Driftnetto** – Rörelseresultat exklusive centraladministration, före avskrivningar och fastighetsförsäljningar.

**Finansnetto** - Ränteintäkter minus räntekostnader.

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

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

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

# RESULTATRÄKNING (TKR)

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2014	2013	2014	2013
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Hysesintäkter	1	364 951	354 768	364 331	354 245
Realisationsresultat vid försäljning av fastigheter		94 000	48 657	19 707	-
Övriga förvaltningsintäkter	2	6 406	9 059	6 409	9 071
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>465 357</b>	<b>412 484</b>	<b>390 447</b>	<b>363 316</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Underhåll	3	-65 331	-58 335	-65 331	-58 335
Taxebundna kostnader	4	-29 984	-31 425	-29 984	-31 425
Uppvärmning		-26 342	-30 639	-26 342	-30 639
Fastighetsskatt		-7 328	-6 883	-7 328	-6 883
Övriga externa kostnader	5	-61 299	-48 149	-60 828	-47 771
Förlust vid avyttring av fastigheter/inventarier	5	-	-74	-4 680	-5 423
Personalkostnader	6	-44 469	-51 929	-44 377	-51 835
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	10,12,13	-57 006	-55 853	-57 006	-55 853
Återföring/nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	10,14	-10 071	1 000	-10 071	1 000
Utrangering av materiella anläggningstillgångar		-2 523	-8 909	-2 523	-8 909
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-304 353</b>	<b>-291 196</b>	<b>-308 470</b>	<b>-296 073</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>161 004</b>	<b>121 288</b>	<b>81 977</b>	<b>67 243</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 324	26 097	675	23 466
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-42 976	-49 952	-47 601	-56 704
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-40 652</b>	<b>-23 855</b>	<b>-46 926</b>	<b>-33 238</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>120 352</b>	<b>97 433</b>	<b>35 051</b>	<b>34 005</b>
Bokslutsdispositioner	8	-	-	6 240	9 375
Skatt på årets resultat	9	-7 187	-2 430	-7 187	-2 430
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>113 165</b>	<b>95 003</b>	<b>34 104</b>	<b>40 950</b>

# BALANSRÄKNING (TKR)

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader	10	2 093 887	2 102 671	2 093 887	2 102 671
Mark	11	177 202	172 061	177 202	172 061
Markanläggning	12	40 876	36 915	40 876	36 915
Inventarier	13	2 911	3 537	2 911	3 537
Pågående nyanläggningar	14	228 618	78 270	228 618	78 270
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	15	-	-	200	200
Långfristiga värdepappersinnehav	15	130	130	130	130
Långfristiga fordringar	15,16	125 180	160 034	25 180	25 715
Fordran på koncernföretag	15	-	-	-	236
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 668 804</b>	<b>2 553 618</b>	<b>2 569 004</b>	<b>2 419 735</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		1 629	1 241	1 608	1 239
Skattefordran		5 581	5 622	5 581	5 622
Fordran på koncernföretag	16	-	-	6 240	9 375
Övriga fordringar	16	32 591	3 212	31 324	2 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 113	4 824	1 054	4 800
Övriga kortfristiga placeringar		263	20 182	263	20 182
<i>Kassa och bank</i>					
Kassa och bank		127 237	42 729	1 692	26 615
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>168 414</b>	<b>77 810</b>	<b>47 762</b>	<b>70 296</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 837 218</b>	<b>2 631 428</b>	<b>2 616 766</b>	<b>2 490 031</b>

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>	18				
Aktiekapital (130 000 aktier med kvotvärde 1 000 kr)		130 000	130 000	130 000	130 000
Balanserat resultat		1 229 589	1 141 730	742 012	708 207
Årets resultat		113 165	95 003	34 104	40 950
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 472 754</b>	<b>1 366 733</b>	<b>906 116</b>	<b>879 157</b>
<b>Avsättningar mm</b>					
Avsättningar för pensioner		539	872	539	872
Uppskjuten skatt	20	31 625	24 438	31 625	24 438
<b>Summa avsättningar</b>		<b>32 164</b>	<b>25 310</b>	<b>32 164</b>	<b>25 310</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	19	1 180 000	1 138 000	1 180 000	1 138 000
Skulder till koncernföretag		-	-	346 368	346 368
Övriga långfristiga skulder		3 257	3 257	3 257	3 257
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 183 257</b>	<b>1 141 257</b>	<b>1 529 625</b>	<b>1 487 625</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	19	37 947	-	37 947	-
Leverantörsskulder		54 340	48 741	54 340	48 741
Skuld till koncernföretag		13 550	-	13 550	-
Övriga kortfristiga skulder		1 665	1 647	1 622	1 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	41 541	47 740	41 402	47 609
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>149 043</b>	<b>98 128</b>	<b>148 861</b>	<b>97 939</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 837 218</b>	<b>2 631 428</b>	<b>2 616 766</b>	<b>2 490 031</b>
<b>Poster inom linjen</b>					
<b>Ställda säkerheter mm</b>		Inga	Inga	Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>					
Ansvarsbelopp Fastigo		585	647	585	647

# KASSAFLÖDESANALYS(TKR)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Rörelseresultat efter finansiella poster	120 352	97 433	35 051	34 005
Avskrivningar	57 006	55 853	57 006	55 853
Förändring pensionsskuld	-332	317	-332	317
Nedskrivningar fastigheter	16 071	6 000	16 071	6 000
Återföring av nedskrivningar	-6 000	-7 000	-6 000	-7 000
Effekter av K3	-	-29 801	-	-29 801
Utrangering av fastighet	2 523	8 909	2 523	8 909
Realisationsförlust sålda fastigheter	4 680	5 349	4 680	5 349
Realisationsvinst sålda fastigheter	-19 707	-	-19 707	-
Realisationsförlust sålda inventarier	-	73	-	73
Realisationsvinst sålda inventarier	-	-104	-	-104
	174 593	137 029	89 292	73 601
Årets skatt	-	-	-	-
	174 593	137 029	89 292	73 601
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>174 593</b>	<b>137 029</b>	<b>89 292</b>	<b>73 601</b>
Ökning-/minskning+ förråd	-	0	-	0
Ökning-/minskning+ kundfordringar	-389	330	-369	328
Ökning-/minskning+ av kortfristiga fordringar	-26 187	36 712	-25 635	36 474
Ökning+/minskning- av kortfristiga skulder	13 528	-18 935	13 534	-18 969
	-13 048	18 107	-12 470	17 833
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>161 545</b>	<b>155 136</b>	<b>76 822</b>	<b>91 434</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-248 138	-123 860	-248 138	-123 860
Försäljning av anläggningstillgångar	43 526	6 930	43 526	6 930
Ökning-/minskning+ långfristiga finansiella placeringar	34 854	482 482	535	482 482
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-169 758</b>	<b>365 552</b>	<b>-204 077</b>	<b>365 552</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Ökning av skuld	79 947	-501 112	79 947	-501 112
Erhållet koncernbidrag	-	-	6 240	9 375
Förändring koncernmellanhavanden	-	-	3 371	57 211
Värdeöverföring från eget kapital enl not 18	-5 400	-5 400	-5 400	-5 400
Utbetald utdelning	-1 745	-1 462	-1 745	-1 462
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>72 802</b>	<b>-507 974</b>	<b>82 413</b>	<b>-441 388</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>64 589</b>	<b>12 714</b>	<b>-44 842</b>	<b>15 598</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>62 911</b>	<b>50 197</b>	<b>46 797</b>	<b>31 199</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>127 500</b>	<b>62 911</b>	<b>1 955</b>	<b>46 797</b>

# 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). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom BFAR2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag(K2-reglerna) Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35, vilket bland annat innebär att jämförelsetalen för 2013 har räknats om och att omräkande jämförelsetal presenteras i samtliga räkningar och noter.

## Effekter av övergång till K3

Detta är den första års- och koncernredovisningen för AB Väbyhem som upprättas enligt BFN's allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning, (K3). De redovisningsprinciper som återfinns i not har tillämpats när koncernredovisningen upprättats per 31 december 2014 och för den jämförande information som presenteras per 31 december 2013, samt vid upprättandet av rapporten över periodens ingående finansiella ställning (ingångsbalansräkningen) per den 1 januari 2013 (koncernens tidpunkt för övergång till K3). Övergången till K3 redovisas i enlighet med Kapitel 35, Första gången detta allmänna råd tillämpas. Vid en övergång till K3 upprättas en ingångsbalansräkning i vilken K3s redovisnings- och värderingsprinciper tillämpats retroaktivt. När koncernens ingångsbalansräkning enligt K3 upprättades justerades belopp som i tidigare redovisningar rapporterades i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd. En förklaring till hur övergången från tidigare redovisningsprinciper har påverkat koncernens ställning visas i de tabeller som följer nedan.

Justeringsbeloppen är identiska i moderbolaget och koncernen Underhållskostnader redovisas, efter övergång till K3, till större del som aktiverade förbättringsarbeten på förvaltningsfastigheter. Justering av uppskjuten skatt beror på de justeringar som skett på underhållskostnader för K3.

Resultaträkning	2013 enligt tidigare principer	Effekt ändrad princip	2013 enligt K3
Underhållskostnader	88 135 354	-29 801 093	58 334 261
Avskrivningar	53 184 228	2 669 193	55 853 421
Uppskjuten skatt K3	3 492 139	5 922 163	9 414 302
Årets resultat	19 739 822	21 209 737	40 949 559

Balansräkningen	UB 2013	Effekt ändrad princip	UB 2013 enligt K3
<b>Tillgångar</b>			
Byggnader, Mark, Markanläggning	2 777 103 777	29 801 093	2 806 904 870
VM Byggnader & Markanläggning	-533 845 860	-2 669 193	-536 515 053
<b>Skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	-9 439 083	-5 922 163	-15 361 246
<b>Eget Kapital</b>			
Årets Resultat	-19 739 822	21 209 737	-40 949 559

## Rättelse av fel

Under 2014 upptäcktes felaktig hantering av tidigare nedskrivna fastigheter. Felet korrigerades genom att nedskrivningarna återfördes mot 2013 års ingående balans. Rättningen fick följande effekter.

Effekter av bokning av återförda nedskrivningar	
Byggnader	41 257 026
Uppskjuten skatteskuld	-9 076 546
Eget kapital	-32 180 480

## Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Lokalkontraktens förfallostruktur beräknat som årshyra av kontrakt som förfaller i relation till total årshyra.

	2014-12-31
Hyseskontrakt inom ett år	12,9 %
Hyseskontrakt senare än ett år men inom fem år	62,8 %
Hyseskontrakt senare än fem år	7,9 %
Vakanta lokaler	4,3 %
Egna lokaler	12,1 %
<b>Totalt</b>	<b>100 %</b>

Bostadslägenheter har en uppsägningstid på tre månader.

# NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

## 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
Ventilation	25 år
El, Va, Vs	40 år
Fönster, portar	50 år
Badrum	30 år
Restpost	50 år
Markanläggning	20 år
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.

## Finansiella anläggningstillgångar

Obligationsinnehavet har redovisats till anskaffningsvärde vilket innebär att över- och underkurs har periodiserats över hela innehavsperioden. Syftet med detta obligationsinnehav har varit att förbättra Väsbyhems likviditet och att säkerställa finansiering av nyproduktion och förnyelse. Då innehavet utgjorts av likvida AAA-ratade obligationer har låg kreditrisk förelegat Ränterisken har hanterats genom att den del av obligationsinnehavet som var finansierat av koncerninterna medel (300 Mkr) haft ränteswappar med motsvarande löptid där Väsbyhem har

betalat en årlig fast ränta samt erhållit rörlig ränta kvartalsvis. Övrig del av obligationsinnehavet har finansierats via fast lån med förfall 2015 och då har den fasta räntan matchats mot obligationsköpet till fast ränta med samma löptid. Ränteswapparna har lösts i samband med försäljning av obligationerna.

## 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 (avtalslängre än 3 år)	2014-12-31	2013-12-31
Hyreskostnad inom ett år	1 358	1 315
Hyreskostnad senare än ett år men inom fem år	1 349	1 128

## Finansiella instrument

Avtal om ränteswappar ingås i syfte att uppnå önskad räntebindingstid samt att minimera ränterisker. Intäkter och kostnader för ränteswappar netto redovisas 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	725 000
Lånevolym med rörlig ränta	755 000
Ej säkrad volym	30 000

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

I not 19 redovisas räntebinding inklusive finansiella instrument och genomsnittlig räntebindingstid är 3,71 år. På balansdagen fanns ränteswappar på nominellt 725 000 tkr. Marknadsvärdet har beräknats som de kostnader/intäkter som hade uppstått om kontrakten stängts på balansdagen. Marknadsvärdet har erhållits från respektive bank där derivatkontrakt finns. Swappportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till -38 225 tkr (-40 477 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 mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Den temporära skillnaden är hänförlig till anläggningstillgångar samt balansläneposter. Uppskjuten skattefordran redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga resultat kommer att kunna kvittas mot de temporära skillnaderna.

## Lägenhetsunderhåll

Företaget tillämpar Företagsstyrt lägenhetsunderhåll (FLU) från och med 1 juni 2011, vilket innebär att hyresvärden ansvarar för lägenhetens inre underhåll. Dessförinnan tillämpades lägenhetsunderhållet enligt modellen Valfritt lägenhetsunderhåll (VLU) dvs att hyresgästen väljer och betalar själv om, när och hur underhållet i lägenheten ska utföras.

## 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 kassaflödet beräknats utifrån faktiska hyresintäkter och faktiska förbrukningar gällande el och uppvärmning. För övriga driftskostnader används en schablonkostnad hämtad från analysverktyget Datscha (leverantör Newsec). El och värme har beräknats utifrån faktisk, normalårskorrigerad förbrukning. För att prissätta förbrukningen har snittkostnaden för Upplands Väsby kommun i 2014 års utgåva av Nils Holgersson-rapporten använts.



Sommarjobb på Väsbyhem



Emmy från Runby med sitt hyreskontrakt från 1967



Starten av Dragonvägens Förnyelse



# NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
<b>Not 1 Hyresintäkter</b>				
Bostäder	324 460	319 168	324 460	319 168
Lokaler	31 556	33 084	31 556	33 084
Övriga objekt	16 149	16 152	15 334	15 374
Hyresintäkter, brutto	372 165	368 404	371 350	367 626
Hyresbortfall/rabatter bostäder	-2 677	-5 932	-2 677	-5 932
Hyresbortfall/rabatter lokaler	-3 244	-5 633	-3 244	-5 633
Hyresbortfall övriga objekt	-1 293	-2 071	-1 098	-1 816
Summa hyresbortfall/rabatter	-7 214	-13 636	-7 019	-13 381
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>364 951</b>	<b>354 768</b>	<b>364 331</b>	<b>354 245</b>
<b>Not 2 Övriga förvaltningsintäkter</b>				
Ersättning från hyresgäster	2 350	3 615	2 350	3 615
Övrig extern försäljning	2 133	4 988	2 119	4 986
Övriga rörelseintäkter	1 923	456	1 940	470
<b>Summa övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>6 406</b>	<b>9 059</b>	<b>6 409</b>	<b>9 071</b>
<b>Not 3 Underhåll</b>				
Förnyelse/planerat underhåll	50 566	44 855	50 566	44 855
Löpande underhåll	14 765	13 480	14 765	13 480
<b>Summa underhåll</b>	<b>65 331</b>	<b>58 335</b>	<b>65 331</b>	<b>58 335</b>
<b>Not 4 Taxebundna kostnader</b>				
El	9 901	11 723	9 901	11 723
Vatten	11 127	12 613	11 127	12 613
Sophantering	8 956	7 089	8 956	7 089
<b>Summa taxebundna kostnader</b>	<b>29 984</b>	<b>31 425</b>	<b>29 984</b>	<b>31 425</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>				
Reparationer	13 361	10 570	13 361	10 570
Skötsel	24 997	20 011	24 997	20 011
Administration	12 032	10 577	12 032	10 591
Riskkostnader	1 374	1 409	1 374	1 409
Kundförluster	2 226	433	2 226	433
HGF-medel	2 008	1 991	2 008	1 991
Kabel-TV	775	782	775	782
Övriga kostnader	4 526	2 376	4 055	1 984
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>61 299</b>	<b>48 149</b>	<b>60 828</b>	<b>47 771</b>

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Förlust vid avyttring av inventarier	-	74	-	74
Förlust vid avyttring av fastigheter	-	-	4 680	5 349
	-	74	4 680	5 423
I övriga kostnader ingår:				
HGF-medel				
Förhandlingsersättning, Fritidsverksamhet, Boinflytande Kostnader för lokaler mm	965 1 043 2 008	972 1 019 1 991	965 1 043 2 008	972 1 019 1 991
Ersättning till revisorerna (ingår i administration)				
Revision	527	451	483	426
Andra uppdrag än revisionsuppdrag	36	155	36	155
	563	606	519	581
<b>Not 6 Personalkostnader</b>				
Medeltal årsanställda kvinnor och män				
Kvinnor	25	26	25	26
Män	36	38	36	38
<b>Totalt medeltal årsanställda</b>	<b>61</b>	<b>64</b>	<b>61</b>	<b>64</b>
Löner, ersättningar och sociala kostnader				
Styrelse, vd	1 991	2 240	1 915	2 162
Övriga anställda	25 934	26 290	25 934	26 290
Sociala kostnader exklusive pension	11 191	15 806	11 175	15 790
Pensionskostnader styrelse och vd	393	2 221	393	2 221
Pensionskostnader övriga anställda	2 348	3 300	2 348	3 300
Summa löner, ersättningar och sociala kostnader	41 857	49 857	41 765	49 763
Övriga personalkostnader	2 612	2 072	2 612	2 072
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>44 469</b>	<b>51 929</b>	<b>44 377</b>	<b>51 835</b>
Styrelsen och andra ledande befattningshavare består av				
Styrelseledamöter och suppleanter i moderbolag 14 st varav 3 kvinnor	21,4%	28,5%	21,4%	28,5%
Ledningsgrupp 6 st, varav 3 kvinnor	50%	40%	50%	40%
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.

# NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

Not 7 Resultat från finansiella poster	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Ränteintäkter	2 324	6 218	675	3 587
Avyttring Obligationer	-	19 879	-	19 879
Summa ränteintäkter mm	2 324	26 097	675	23 466
Fastighetsräntor	-42 976	-36 756	-47 601	-36 756
Övriga finansiella kostnader	-	-5 369	-	-12 121
Avyttring Obligationer	-	-7 827	-	-7 827
Summa räntekostnader mm	-42 976	-49 952	-47 601	-56 704
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>	<b>-40 652</b>	<b>-23 855</b>	<b>-46 926</b>	<b>-33 238</b>
<b>Not 8 Bokslutsdispositioner</b>				
Erhållet Koncernbidrag	-	-	6 240	9 375
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 240</b>	<b>9 375</b>
<b>Not 9 Skatt på årets resultat</b>				
Uppskjuten skatt	-7187	3 492	-7 187	3 492
Förändring med anledning av K3	-	-5 922	-	-5 922
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>-7187</b>	<b>-2 430</b>	<b>-7 187</b>	<b>-2 430</b>
<b>Not 10 Byggnader</b>				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 711 336	2 433 789	2 711 336	2 433 789
Omklassificering från pågående till nyanläggningar	77 132	224 320	77 132	224 320
Omklassificering från underhåll	8 034	3 634	8 034	3 634
Avyttring/utrangering av fastighet	-37 672	-28 041	-37 672	-28 041
Återföring av nedskrivna fastigheter	-	77 634	-	77 634
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 758 830	2 711 336	2 758 830	2 711 336
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-561 855	-484 198	-561 855	-484 198
Värdeminskning återföring	-	-36 377	-	-36 377
Avyttring/utrangering av fastighet	12 097	10 324	12 097	10 324
Årets avskrivning	-52 304	-51 604	-52 304	-51 604
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-602 062	-561 855	-602 062	-561 855
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-46 810	-53 810	-46 810	-53 810
Återföring av nedskrivning	-	7 000	-	7 000
Årets förändringar	-16 071	-	-16 071	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-62 881	-46 810	-62 881	-46 810
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>2 093 887</b>	<b>2 102 671</b>	<b>2 093 887</b>	<b>2 102 671</b>

Not 11 Mark	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	172 061	175 414	172 061	175 414
Omklassificering från pågående nyanläggningar	100	-	100	-
Avyttring av mark	-5 205	-3 353	-5 205	-3 353
Förvärv av mark	10 246	-	10 246	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 202	172 061	177 202	172 061
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>177 202</b>	<b>172 061</b>	<b>177 202</b>	<b>172 061</b>
<b>Not 12 Markanläggning</b>				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	47 950	46 870	47 950	46 870
Omklassificering från pågående nyanläggningar	6 778	-	6 778	-
Avyttring/utrangering	-305	-	-305	-
Omklassificering från underhåll	-	1 080	-	1 080
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 423	47 950	54 423	47 950
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 035	-8 794	-11 035	-8 794
Avyttring/utrangering	64	-	64	-
Årets avskrivning	-2 576	-2 241	-2 576	-2 241
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 547	-11 035	-13 547	-11 035
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>40 876</b>	<b>36 915</b>	<b>40 876</b>	<b>36 915</b>
<b>Not 13 Inventarier</b>				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	19 719	27 307	19 719	27 307
Årets investering	1 500	677	1 500	677
Avyttring/utrangering	-511	-8 265	-511	-8 265
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 708	19 719	20 708	19 719
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 182	-22 333	-16 182	-22 333
Avyttring/utrangering	511	8 159	511	8 159
Årets avskrivning	-2 126	-2 008	-2 126	-2 008
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 797	-16 182	-17 797	-16 182
<b>Summa bokfört värde enligt plan</b>	<b>2 911</b>	<b>3 537</b>	<b>2 911</b>	<b>3 537</b>
<b>Not 14 Pågående nyanläggningar</b>				
Ingående pågående nyanläggningar	84 270	189 969	84 270	189 969
Årets nedlagda kostnader	253 748	137 342	253 748	137 342
Omklassificering till byggnad	-77 132	-224 784	-77 132	-224 784
Omklassificering till mark	-	-	-	-
Omklassificering till markanläggning	-6 778	-	-6 778	-
Omklassificering till kostnad/underhåll	-25 490	-18 257	-25 490	-18 257
Utgående pågående nyanläggningar	228 618	84 270	228 618	84 270
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-6 000	-	-6 000	-
Årets nedskrivning	6 000	-6 000	6 000	-6 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-6 000	0	-6 000
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>228 618</b>	<b>78 270</b>	<b>228 618</b>	<b>78 270</b>

# NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

Not 15 Långfristiga finansiella anläggningstillgångar	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
<i>Aktier i dotterbolag</i>				
Aktier i Väsbyhem Fastighets AB Org.nr. 556728-3519 Nom värde kr /aktie 1000, röstandel 100%				
Ingående anskaffningsvärde	-	-	100	100
Utgående anskaffningsvärde	-	-	100	100
Aktier i Väsbyhems Parkerings AB Org.nr. 556781-9213 Nom värde kr /aktie 1000, röstandel 100%				
Ingående anskaffningsvärde	-	-	100	100
Utgående anskaffningsvärde	-	-	100	100
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
<i>Obligationer</i>				
Ingående anskaffningsvärde obligationer	-	512 427	-	512 427
Årets anskaffning (nom belopp 500 Mkr)	-	-	-	-
Avyttring obligationer	-	-512 427	-	-512 427
Utgående anskaffningsvärde	-	-	-	-
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-	-5 442	-	-5 442
Återföring av nedskrivning	-	5 442	-	5 442
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-	-	-
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
SABO Byggnadsförsäkrings AB				
Ingående Nom värde kr /aktie 1000	90	90	90	90
Ingående HBV Nom värde kr /andel 10000	40	40	40	40
Utgående värde långfristiga värdepapperinnehav	130	130	130	130
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>130</b>	<b>130</b>	<b>130</b>	<b>130</b>
<i>Långfristiga fordringar</i>				
Övriga fordringar				
Fordran Bo i Väsby	100 000	134 319	-	-
Kapitalförsäkring	48	306	48	306
Fordran Upplands Väsby Kommun	24 500	24 500	24 500	24 500
HBV	632	909	632	909
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>125 180</b>	<b>160 034</b>	<b>25 180</b>	<b>25 715</b>
<i>Fordran på koncernföretag</i>				
Fordran Väsbyhems Parkerings AB	-	-	-	236
<b>Summa fordran på koncernföretag</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>236</b>

Not 16 Fordran på koncernföretag och övriga fordringar	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
<i>Fordran på koncernföretag</i>				
Anteciperad utdelning från dotterbolag	-	-	-	-
Mottaget koncernbidrag	-	-	6 240	9 375
Summa bokfört värde	-	-	6 240	9 375
<i>Övriga fordringar</i>				
Bo i Väsby AB	328	749	-	-
Övriga fordringar	32 263	2 463	31 324	2 463
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>32 591</b>	<b>3 212</b>	<b>31 324</b>	<b>2 463</b>
<i>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
Summa finansiella poster	-	1	-	1
Förutbetalda övriga kostnader	983	4 034	924	4 010
Upplupna övriga intäkter	130	789	130	789
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>1 113</b>	<b>4 824</b>	<b>1 054</b>	<b>4 800</b>
<i>Not 18 Förändring av eget kapital</i>				
<i>Bundet eget kapital</i>				
<i>Aktiekapital</i>				
Ingående balans	130 000	130 000	130 000	130 000
Utgående balans	130 000	130 000	130 000	130 000
<i>Reservfond/bundna reserver</i>				
Ingående balans	26 183	26 183	26 183	26 183
Förändring under året	-	-	-	-
Utgående balans	26 183	26 183	26 183	26 183
Summa bundet eget kapital	156 183	156 183	156 183	156 183
<i>Fritt eget kapital</i>				
Ingående balans	1 210 550	1 090 229	722 974	656 706
Förändring under året				
Utdelning enligt stämmobeslut	-1 745	-1 462	-1 745	-1 462
Värdeöverföring till ägaren för bostadssociala ändamål	-5 400	-5 400	-5 400	-5 400
Effekt av ny redovisningsprincip K3	-	21 210	-	21 210
Rättelse av fel - effekt av återföring av nedskriven fastighet	-	32 180	-	32 180
Årets vinst/förlust	113 165	73 793	34 104	19 740
Utgående balans	1 316 570	1 210 550	749 933	722 974
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 472 753</b>	<b>1 366 733</b>	<b>906 116</b>	<b>879 157</b>

# NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

Not 19 Skulder till kreditinstitut	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder som förfaller till betalning inom 1 år efter balansdagen	492 947	233 000	492 947	233 000
Skulder som förfaller till betalning mellan 1 och 5 år efter balansdagen	625 000	905 000	625 000	905 000
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	100 000	-	100 000	-
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>1 217 947</b>	<b>1 138 000</b>	<b>1 217 947</b>	<b>1 138 000</b>
Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid inklusive finansiella instrument				
Räntebindning till	Lånebelopp	Lånebelopp	Lånebelopp	Lånebelopp
2014	-	88 000	-	88 000
2015	267 947	400 000	267 947	400 000
2016	100 000	150 000	100 000	150 000
2017	325 000	325 000	325 000	325 000
2018	100 000	175 000	100 000	175 000
2019-2043	425 000	-	425 000	-
<b>Totalt</b>	<b>1 217 947</b>	<b>1 138 000</b>	<b>1 217 947</b>	<b>1 138 000</b>

## Not 20 Uppskjuten skattefordran/-skuld

Ingående skattefordran/-skuld	24 438	12 931	24 438	12 931
Förändring med anledning av K3	-	5 922	-	5 922
Rättelse av fel - återföring av nedskrivning	-	9 077	-	9 077
Förändring av skattefordran/-skuld	7 187	-3 492	7 187	-3 492
<b>Uppskjuten skattefordran/-skuld som redovisas i BR</b>	<b>31 625</b>	<b>24 438</b>	<b>31 625</b>	<b>24 438</b>
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	-112 807	-85 316	-112 807	-85 316
Temporär skillnad mark	-44 646	-46 579	-44 646	-46 579
Temporär skillnad balanslånepost	13 702	14 814	13 702	14 814
Temporär skillnad pågående arbete	-	6 000	-	6 000
<b>Summa temporära skillnader</b>	<b>-143 751</b>	<b>-111 081</b>	<b>-143 751</b>	<b>-111 081</b>

## Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Upplupna räntor	6 339	8 698	6 339	8 698
Upplupna löner, semester ersättning/sociala avgifter	3 870	3 979	3 870	3 979
Upplupna övriga kostnader	10 838	16 812	10 838	16 741
Förutbetalda hyresintäkter	20 494	18 251	20 355	18 191
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>41 541</b>	<b>47 740</b>	<b>41 402</b>	<b>47 609</b>

Upplands Väsby 2015-03-03  
  
 Johan Thidell

  
 Mona Stål

  
 Ludwig Brogård

  
 Lennart Olsen

  
 Päivi Verdier

  
 Erik Palmstierna

  
 Bengt Karlsson

  
 Amra Barlov Lindqvist  
 VD

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2015-03-12

  
 Lars Wallén  
 Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Väsbyhem för år 2014.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

#### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Väsbyhems och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Väsbyhem för år 2014.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

#### Uttalanden

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

Stockholm den 12 mars 2015

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 2014

Vi av fullmäktige i Upplands Väsby kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Väsbyhem AB:s verksamhet. Vi har biträtt av Ernst & Young AB i vår granskning.

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 revisionsssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

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

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

Upplands Väsby den 24 mars 2015

Anna-Lena Edwinson  
Lekmannarevisor

Reidar Ahl  
Lekmannarevisor

# FASTIGHETSTABELL 2014-12-31

Fastighetsbeteckning	Nybyggn. år	Förnyelse år	1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok + större	Bostäder		Lokaler		Varmgarage		Övr. bilplats	Mark anskaffningsvärde	Byggnad anskaffningsvärde	Markanl. anskaffningsvärde	Byggnad totalt anskaffningsvärde	Byggnad Ack.avskr.	Markanl. Ack.avskr.	Totalt bokfört restvärde	Taxeringsvärde (omräknat)			Grundmedelhyra bostäder i kr/år	Grund medelhyra bost kr/m2	
								antal	m2	antal	m2	antal	m2									Mark (tkr)	Byggnad (tkr)	Totalt Tkr			
<b>Gamla Väsby</b>	Björkvallav.Centralv.Genv. Finspångsv.																										
Vilunda	1:255	1951		13	27	9		49	2 518	6	175				195 472	5 062 404		5 062 404	1 806 284		3 451 592	6 440	17 068	23 508	2 748 180	1 091	
Vilunda	10:1	1958		12	15	30	3	60	3 645	8	654	13	192	51	814 150	3 260 471		3 260 471	1 155 927		2 918 694	9 789	25 905	35 694	3 943 116	1 082	
Vilunda	6:4	1955	2001	18	27	9		54	2 835	5	184	4	64	31	221 070	6 189 308	1 544 725	7 734 033	1 946 764	591 127	5 417 212	6 400	20 467	26 867	3 301 200	1 164	
<b>Summa område 11</b>				<b>43</b>	<b>69</b>	<b>48</b>	<b>3</b>	<b>163</b>	<b>8 998</b>	<b>19</b>	<b>1 013</b>	<b>17</b>	<b>256</b>	<b>82</b>	<b>1 230 692</b>	<b>14 512 183</b>	<b>1 544 725</b>	<b>16 056 908</b>	<b>4 908 975</b>	<b>591 127</b>	<b>11 787 498</b>	<b>22 629</b>	<b>63 440</b>	<b>86 069</b>	<b>9 992 496</b>	<b>1 111</b>	
<b>Runby</b>	Allév. Runbyv. Oxundav. Hagv. Trädgårdsv.																										
Övra Runby	1:74	1960	2006-07	10	12	20		42	2 613	4	147				3 336 776	20 937 421		20 937 421	3 696 898		20 577 299	6 318	21 706	28 024	3 117 912	1 193	
Övra Runby	1:74	2013		1	1	8	7	17	1 479					44	33 874 684	5 962 000		39 836 684	1 085 644	496 834	38 254 206	3 142	18 400	21 542	2 231 172	1 509	
Övra Runby	2:242	1964	2007-08	17	31	49	6	103	6 359	24	473	8	152	76	3 493 784	59 365 369	457 023	59 822 392	8 957 531	96 165	54 262 480	15 383	52 325	67 708	7 951 980	1 251	
Övra Runby	4:1	1964	2008-09		45	55	20	120	8 904	33	357	56	1 064	91	5 139 209	95 813 423	457 023	96 270 446	14 683 178	96 165	86 630 312	21 709	73 637	95 346	10 557 180	1 186	
Övra Runby	2:231	1964	2008	33	31	32		96	5 500	13	483			97	3 862 236	82 158 492	457 023	82 615 515	13 137 012	96 165	73 244 574	12 618	52 294	64 912	6 651 480	1 209	
Övra Runby	2:231	1985			10			10	590						5 856 068			5 856 068	2 254 523		3 601 545	1 330	4 078	5 408	594 600	1 008*	
Övra Runby	11:1 & 2:243	1965	2009-10	6	74	117		197	14 048	52	979			122	7 714 351	122 208 416	761 705	122 970 121	17 612 040	160 275	112 912 157	33 554	119 917	153 471	17 375 412	1 237	
Nedra Runby	1:25	-												42	74 232						74 232						
Övra Runby	2:27 & 2:181	1960	2005-06	19	16	17	3	55	3 603	26	260	5	259	16	1 489 601	12 174 517	152 341	12 326 858	2 769 729	32 055	11 014 675	17 942	54 117	72 059	3 332 208	925	
Nedra Runby	1:23														15 400 743			15 400 743									
<b>Summa område 12</b>				<b>86</b>	<b>220</b>	<b>298</b>	<b>36</b>	<b>640</b>	<b>43 096</b>	<b>152</b>	<b>2 699</b>	<b>69</b>	<b>1 475</b>	<b>488</b>	<b>25 110 189</b>	<b>447 789 133</b>	<b>8 247 115</b>	<b>440 635 505</b>	<b>79 597 298</b>	<b>977 659</b>	<b>400 571 480</b>	<b>111 996</b>	<b>396 474</b>	<b>508 470</b>	<b>51 811 944</b>	<b>1 202</b>	
<b>Apotekskogen I</b>	Hammarbyvägen, Hjortvägen																										
Vilunda	28:8	1966													2 081 785						2 081 785	10 400	25 827	36 227			
Vilunda	28:11	1966-67	2011-12	38	26	3	1	68	2 919	22	4 015	15	238	50	4 550 784	111 428 213	8 469 500	119 897 713	21 591 903	1 799 769	101 056 825	24 770	45 061	69 831	3 843 360	1 317	
Vilunda	28:28	1967	2011-12	10	33	51	21	6	121	8 943	47	729	16	276	7 233 779	126 852 533	2 317 699	129 170 232	13 928 279	211 422	122 264 310	21 000	71 375	92 375	11 207 376	1 253	
Vilunda	28:16	1968	2012-13	16	8	36	46	1	107	7 864	4	156	16	313	2 344 469	209 300 130		209 300 130	9 844 409		201 800 190	18 869	88 064	106 933	11 177 916	1 421	
Vilunda	28:15	1967	2010	4	6	48	18	6	82	6 617	24	540	14	268	3 211 249	80 929 555		80 929 555	9 992 893		74 147 911	15 400	58 618	74 018	8 158 776	1 233	
Vilunda	28:32	-													15 544			0			15 544						
<b>Summa område 13</b>				<b>68</b>	<b>73</b>	<b>138</b>	<b>86</b>	<b>13</b>	<b>378</b>	<b>26 343</b>	<b>97</b>	<b>5 440</b>	<b>61</b>	<b>1 095</b>	<b>19 437 610</b>	<b>528 510 431</b>	<b>10 787 199</b>	<b>539 297 630</b>	<b>55 357 484</b>	<b>2 011 191</b>	<b>501 366 565</b>	<b>90 439</b>	<b>288 945</b>	<b>379 384</b>	<b>34 387 428</b>	<b>1 305</b>	
<b>Väsbykogen</b>	Hasselgatan																										
Hammarby	8:4	1974													304 176						304 176	13 000	2 316	15 316			
Hammarby	8:6	1974		42	85	103	30	260	17 513	7	229			6	765 786	47 734 091	4 850 001	52 584 092	15 529 251	747 705	37 072 922	37 258	103 820	141 078	17 158 728	980	
Hammarby	8:8	1976		31	64	134	31	260	18 241	12	148			56	880 907	53 347 663	6 002 499	59 350 162	17 359 444	1 040 632	41 830 993	39 119	107 199	146 318	17 540 772	962	
Hammarby	8:7	-								2	300			279	394 946	2 900 000		2 900 000	171 622		3 123 324						
Hammarby	8:5	1988													262 156	8 314 364	332 000		8 314 364	17 322	576 834						
Hammarby	8:2	1975								5	1 403				1 508 717	4 831 382		4 831 383	1 661 650		4 678 449						
<b>Summa område 16</b>				<b>73</b>	<b>149</b>	<b>237</b>	<b>61</b>	<b>520</b>	<b>35 754</b>	<b>26</b>	<b>2 080</b>			<b>373</b>	<b>4 116 688</b>	<b>117 127 500</b>	<b>11 184 500</b>	<b>119 665 637</b>	<b>43 036 331</b>	<b>1 805 659</b>	<b>87 586 698</b>	<b>76 377</b>	<b>211 019</b>	<b>287 396</b>	<b>34 699 500</b>	<b>1 941</b>	
<b>Hagängen</b>	Hagängsvägen, Lövängsvägen																										
Hammarby	2:2	1967		42	50	1	26	119	6 599	5	188			7	2 992 694	18 185 847		18 185 847	7 551 820		13 626 721	15 125	41 709	56 834	6 759 612	1 024	
Hammarby	1:3	1955		2	11	7	12	1	33	2 475	10	218			2 433 024	5 876 867		5 876 867	2 418 289		5 891 602	5 443	14 987	20 430	2 397 264	969	
Hammarby	1:5	1984			48	35	20	103	6 440					250	13 340 265	34 648 387	537 166	35 185 553	14 340 466	285 652	33 899 700	6 200	20 400	26 600	6 082 488	944*	
<b>Summa område 20</b>				<b>44</b>	<b>109</b>	<b>43</b>	<b>58</b>	<b>1</b>	<b>255</b>	<b>15 514</b>	<b>15</b>	<b>406</b>		<b>257</b>	<b>18 765 983</b>	<b>58 711 101</b>	<b>537 166</b>	<b>59 248 267</b>	<b>24 310 575</b>	<b>285 652</b>	<b>53 418 023</b>	<b>26 768</b>	<b>77 096</b>	<b>103 864</b>	<b>15 239 364</b>	<b>982</b>	

# FASTIGHETSTABELL 2014-12-31

Fastighetsbeteckning	Nybyggn. år	Förnyelse år	1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok + större	Bostäder antal	m2	Lokaler antal	m2	Varmgarage antal	m2	Övr. bilplats	Mark anskaffningsvärde	Byggnad anskaffningsvärde	Markanl. anskaffningsvärde	Byggnad totalt anskaffningsvärde	Byggnad Ack.avskr.	Markanl. Ack.avskr.	Totalt bokfört restvärde	Taxeringsvärde (omräknat)			Grundmedelhyra bostäder i kr/år	Grund medelhyra bost kr/m2		
																						Mark (tkr)	Byggnad (tkr)	Totalt Tkr				
<b>Prästgårdsmarken</b> Prästgårdsvägen, Prästgårdsallén																												
Eds Prästgård	1:101	1983		1	56	28	28	113	8 016	4	93			129	1 914 421	45 497 413		45 497 413	18 471 063		28 940 771	17 000	54 000	71 000	8 703 000	1 086		
Eds Prästgård	1:99	1984		11	42	32	16	101	6 095	3	58			105	755 691	45 729 980		45 729 980	17 585 321		28 900 350	13 457	42 221	55 678	6 720 960	1 103		
Eds Prästgård	1:98	1984		13	42	40	16	111	6 667	4	61			123	1 503 841	49 511 649		49 511 649	19 185 275		31 830 215	14 860	46 239	61 099	7 352 544	1 103		
Eds Prästgård	1:102	1983		19	36	37	16	2	110	7	630			122	1 728 946	52 232 779		52 232 779	19 455 380		34 506 345	15 715	46 987	62 702	7 350 456	1 108		
Eds Prästgård	1:104	1983												22	63 001	80 449		80 449	4 291		139 159							
Eds Prästgård	1:100	2004			12	4	4		20		1 116			9	394 100	14 235 874	3 400 000	17 635 874	3 090 215	1 821 562	13 118 197	2 650	11 000	13 650	1 565 880	1 403		
Eds Prästgård	1:110	2004			14	6	2		22		1 168				245 000	15 525 933	3 900 000	19 425 933	3 171 391	2 106 000	14 393 542	2 774	11 600	14 374	1 658 256	1 420		
Eds Prästgård															9 246 497			9 246 497			9 246 497							
<b>Summa område 21</b>				<b>44</b>	<b>202</b>	<b>147</b>	<b>82</b>	<b>2</b>	<b>477</b>	<b>18</b>	<b>842</b>			<b>510</b>	<b>15 851 497</b>	<b>222 814 077</b>	<b>7 300 000</b>	<b>230 114 077</b>	<b>80 962 936</b>	<b>3 927 562</b>	<b>161 075 076</b>	<b>66 456</b>	<b>212 047</b>	<b>278 503</b>	<b>33 351 096</b>	<b>1 123</b>		
<b>Zamoras Kulle</b> Edsvägen																												
Nedra Runby	1:60	1993			18	18			36		1 890			34	322 692	21 676 183		21 676 183	7 571 576		14 427 299	4 702	14 200	18 902	2 159 352	1 143*		
<b>Summa område 22</b>					<b>18</b>	<b>18</b>			<b>36</b>		<b>1 890</b>			<b>34</b>	<b>322 692</b>	<b>21 676 183</b>		<b>21 676 183</b>	<b>7 571 576</b>		<b>14 427 299</b>	<b>4 702</b>	<b>14 200</b>	<b>18 902</b>	<b>2 159 352</b>	<b>1 143</b>		
<b>Vilunda II</b> Dragonvägen																												
Vilunda	6:24	1971		37	95	328	84	24	568	41 238	77	4 163		542	7 180 345	132 928 460	642 200	133 570 660	49 086 993	2 764	91 661 248	104 240	251 600	355 840	38 895 444	943		
Vilunda	6:57	1971		12	18	6			36	2 118	3	2 410			112 161 978			112 161 978	11 554 633		100 607 345	9 538	52 800	62 338	3 221 856	1 521		
<b>Summa område 25</b>				<b>49</b>	<b>113</b>	<b>334</b>	<b>84</b>	<b>24</b>	<b>604</b>	<b>43 356</b>	<b>80</b>	<b>6 573</b>		<b>542</b>	<b>7 180 345</b>	<b>245 090 438</b>	<b>642 200</b>	<b>245 732 638</b>	<b>60 641 626</b>	<b>2 764</b>	<b>192 268 593</b>	<b>113 778</b>	<b>304 400</b>	<b>418 178</b>	<b>42 117 300</b>	<b>971</b>		
<b>Odensgården</b> Odenvägen, Rosendalsvägen, Lokevägen																												
Odenslunda	1:598	1992		1	14	8	7		30	2 217	5	1 168		37	2 770 000	41 232 929		41 232 929	12 106 121		31 896 808	5 200	17 432	22 632	2 661 828	1 201		
Odenslunda	1:163	2014		12	13	2			27	1 419				13	3 100 000	42 762 816	5 000 000	47 762 816	970 150	166 666	49 726 000	6 000	18 400	24 400	2 721 276			
<b>Summa område 27</b>				<b>13</b>	<b>27</b>	<b>10</b>	<b>7</b>		<b>57</b>	<b>2 217</b>	<b>5</b>	<b>1 168</b>		<b>50</b>	<b>5 870 000</b>	<b>83 995 745</b>	<b>5 000 000</b>	<b>88 995 745</b>	<b>13 076 271</b>	<b>166 666</b>	<b>81 622 808</b>	<b>5 200</b>	<b>17 432</b>	<b>22 632</b>	<b>5 383 104</b>	<b>2 428</b>		
<b>Smedby II</b> Sadelgatan, Ryttargatan																												
Ekebo	8:9	1976			40	39	5		84	6 107				137	3 404 965	22 974 830	432 293	23 407 123	5 022 304	39 180	21 750 604	13 200	41 000	54 200	7 181 976	1 176		
Ekebo	8:10	1976		4	28	38	5		75	5 428					1 934 177	21 660 034		21 660 034	5 142 296		18 451 915	11 800	36 000	47 800	6 382 536	1 176		
Hammarby Smedby	1:125	1977		4	14	23	12		53	4 001					1 799 634	14 774 972		14 774 972	3 458 191		13 116 415	8 600	27 000	35 600	4 652 412	1 163		
<b>Summa område 28</b>				<b>8</b>	<b>82</b>	<b>100</b>	<b>22</b>		<b>212</b>	<b>15 536</b>				<b>137</b>	<b>7 138 776</b>	<b>59 409 836</b>	<b>432 293</b>	<b>59 842 129</b>	<b>13 622 791</b>	<b>39 180</b>	<b>53 318 934</b>	<b>33 600</b>	<b>104 000</b>	<b>137 600</b>	<b>18 216 924</b>	<b>1 173</b>		
Hammarby Smedby	1:130	1978		2	36	44	11		93	6 905	2	192		202	3 720 020	34 635 418	774 934	35 410 352	8 467 208	104 378	30 558 786	15 123	47 329	62 452	8 066 616	1 168		
Hammarby Smedby	1:128	1978		2	38	43	11		94	6 950	1	98			2 750 810	30 411 050		30 411 050	8 098 617		25 063 243	15 200	56 000	71 200	8 114 532	1 168		
Hammarby Smedby	1:127	1977		6	24	35	10		75	5 457				133	2 574 189	26 115 124	465 853	26 580 977	7 342 664	19 274	21 793 228	11 800	39 000	50 800	6 435 084	1 179		
<b>Summa område 29</b>				<b>10</b>	<b>98</b>	<b>122</b>	<b>32</b>		<b>262</b>	<b>19 312</b>	<b>3</b>	<b>290</b>		<b>335</b>	<b>9 045 019</b>	<b>91 161 592</b>	<b>1 240 787</b>	<b>92 402 379</b>	<b>23 908 489</b>	<b>123 652</b>	<b>77 415 257</b>	<b>42 123</b>	<b>142 329</b>	<b>184 452</b>	<b>22 616 232</b>	<b>1 171</b>		
<b>Körpkulla</b> Centralvägen																												
Vilunda	16:30	1990								27	7 365	16	357	8	15 748 700	61 036 300		61 036 300	16 438 804		60 346 196	13 000	47 000	60 000				
<b>Summa område 31</b>										<b>27</b>	<b>7 365</b>	<b>16</b>	<b>357</b>	<b>8</b>	<b>15 748 700</b>	<b>61 036 300</b>		<b>61 036 300</b>	<b>16 438 804</b>		<b>60 346 196</b>	<b>13 000</b>	<b>47 000</b>	<b>60 000</b>				
<b>Sandagipen</b> Sandavägen																												
Sanda	1:127	2004			40				40	1 760	1	15		37	900 000	45 535 350	3 625 000	49 160 350	23 487 456	1 968 524	24 604 370	2 280	16 800	19 080	2 375 040	1 349		
<b>Summa område 37</b>					<b>40</b>				<b>40</b>	<b>1 760</b>	<b>1</b>	<b>15</b>		<b>37</b>	<b>900 000</b>	<b>45 535 350</b>	<b>3 625 000</b>	<b>49 160 350</b>	<b>23 487 456</b>	<b>1 968 524</b>	<b>24 604 370</b>	<b>2 280</b>	<b>16 800</b>	<b>19 080</b>	<b>2 375 040</b>	<b>1 349</b>		
<b>Smedby III</b> Travgatan																												
Hammarby-Smedby	1:4	2004																8 573 596			8 573 596		5 600	5 600				
<b>Summa område 38</b>																		<b>8 573 596</b>			<b>8 573 596</b>		<b>5 600</b>	<b>5 600</b>				

# FASTIGHETSTABELL 2014-12-31

Fastighetsbeteckning	Nybyggn. år	Förnyelse år	1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok + större	Bostäder		Lokaler		Varmgarage		Övr. bilplats	Mark anskaffningsvärde	Byggnad anskaffningsvärde	Markanl. anskaffningsvärde	Byggnad totalt anskaffningsvärde	Byggnad Ack.avskr.	Markanl. Ack.avskr.	Totalt bokfört restvärde	Taxeringsvärde (omräknat)			Grundmedelhyra bostäder i kr/år	Grund medelhyra bost kr/m2
								antal	m2	antal	m2	antal	m2									Mark (tkr)	Byggnad (tkr)	Totalt Tkr		
<b>Folkparksberget</b>	Vilundavägen																									
Vilunda	1:231	1988		10	12			22	1 394	1	60			16	2 000 000	17 384 454		17 384 454	6 408 753		12 975 701	11 770	8 106	19 876	1 455 924	1 044 *
<b>Summa område 41</b>				<b>10</b>	<b>12</b>			<b>22</b>	<b>1 394</b>	<b>1</b>	<b>60</b>			<b>16</b>	<b>2 000 000</b>	<b>17 384 454</b>		<b>17 384 454</b>	<b>6 408 753</b>		<b>12 975 701</b>	<b>11 770</b>	<b>8 106</b>	<b>19 876</b>	<b>1 455 924</b>	<b>1 044</b>
<b>Carlslund III</b>	Solbergsvägen																									
Brunnby	1:269	1992		15	156	60	10	241	15 384	50	1 182			291	16 947 500	203 470 835		203 470 835	62 144 233		158 274 102	41 000	120 692	161 692	17 316 480	1 126
<b>Summa område 44</b>				<b>15</b>	<b>156</b>	<b>60</b>	<b>10</b>	<b>241</b>	<b>15 384</b>	<b>50</b>	<b>1 182</b>			<b>291</b>	<b>16 947 500</b>	<b>203 470 835</b>		<b>203 470 835</b>	<b>62 144 233</b>		<b>158 274 102</b>	<b>41 000</b>	<b>120 692</b>	<b>161 692</b>	<b>17 316 480</b>	<b>1 126</b>
<b>Hästhagen</b>	Hästhagsvägen																									
Odenstunda	1:644	2005		18	4	10		32	1 768					42	900 000	31 613 727	3 476 105	35 089 832	5 715 960	1 562 374	28 711 498	4 199	17 600	21 799	2 490 288	1 409
<b>Summa område 47</b>				<b>18</b>	<b>4</b>	<b>10</b>		<b>32</b>	<b>1 768</b>					<b>42</b>	<b>900 000</b>	<b>31 613 727</b>	<b>3 476 105</b>	<b>35 089 832</b>	<b>5 715 960</b>	<b>1 562 374</b>	<b>28 711 498</b>	<b>4 199</b>	<b>17 600</b>	<b>21 799</b>	<b>2 490 288</b>	<b>1 409</b>
<b>Brunnby Park</b>	Solbergsvägen																									
Brunnby	1:269	2006	21	31				52	2 282	19	250			52	3 636 000	43 723 155	406 973	44 130 128	7 292 460	86 483	40 387 185	5 400	24 961	30 361	3 279 504	1 437
Brunnby	1:269	2010		36	6	30		72	4 938					30		106 421 546		106 421 546	9 068 156		97 353 390	11 600	57 000	68 600	7 523 064	1 524
<b>Summa område 54</b>			<b>21</b>	<b>67</b>	<b>6</b>	<b>30</b>		<b>124</b>	<b>7 220</b>	<b>19</b>	<b>250</b>			<b>82</b>	<b>3 636 000</b>	<b>150 144 701</b>	<b>406 973</b>	<b>150 551 674</b>	<b>16 360 616</b>	<b>86 483</b>	<b>137 740 575</b>	<b>17 000</b>	<b>81 961</b>	<b>98 961</b>	<b>10 802 568</b>	<b>1 496</b>
<b>Norr om Kyrkvägen</b>	Kyrkv. Dragonv. Centralv.																									
Vilunda	25:3	2010		17	26	8	6	57	4 342	7	593			5	7 500 000	120 182 337		120 182 337	9 621 992		118 060 345	11 868	57 600	69 468	6 909 576	1 591
<b>Summa område 65</b>				<b>17</b>	<b>26</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>57</b>	<b>4 342</b>	<b>7</b>	<b>593</b>			<b>5</b>	<b>7 500 000</b>	<b>120 182 337</b>		<b>120 182 337</b>	<b>9 621 992</b>		<b>118 060 345</b>	<b>11 868</b>	<b>57 600</b>	<b>69 468</b>	<b>6 909 576</b>	<b>1 591</b>
<b>Messingen</b>	Upplysningensv. Centralv.																									
Vilunda	19:3	2011	36	20	14	9		79	3 714	6	693				15 000 000	128 852 529		128 852 529	7 959 083		135 893 446	11 076	60 600	71 676	6 733 716	1 813
<b>Summa område 71</b>			<b>36</b>	<b>20</b>	<b>14</b>	<b>9</b>		<b>79</b>	<b>3 714</b>	<b>6</b>	<b>693</b>				<b>15 000 000</b>	<b>128 852 529</b>		<b>128 852 529</b>	<b>7 959 083</b>		<b>135 893 446</b>	<b>11 076</b>	<b>60 600</b>	<b>71 676</b>	<b>6 733 716</b>	<b>1 813</b>
Vilunda	6:65	2012													500 000						500 000					
															<b>500 000</b>						<b>500 000</b>					
<b>Summa totalt</b>			<b>510</b>	<b>1 488</b>	<b>1 617</b>	<b>538</b>	<b>46</b>	<b>4 199</b>	<b>277 292</b>	<b>526</b>	<b>30 669</b>	<b>163</b>	<b>3 183</b>	<b>3 578</b>	<b>177 201 691</b>	<b>2 657 592 048</b>	<b>54 424 063</b>	<b>2 687 969 005</b>	<b>563 704 845</b>	<b>13 548 493</b>	<b>2 311 964 464</b>	<b>706 261</b>	<b>2 247 341</b>	<b>2 953 602</b>	<b>318 058 332</b>	<b>1 147</b>

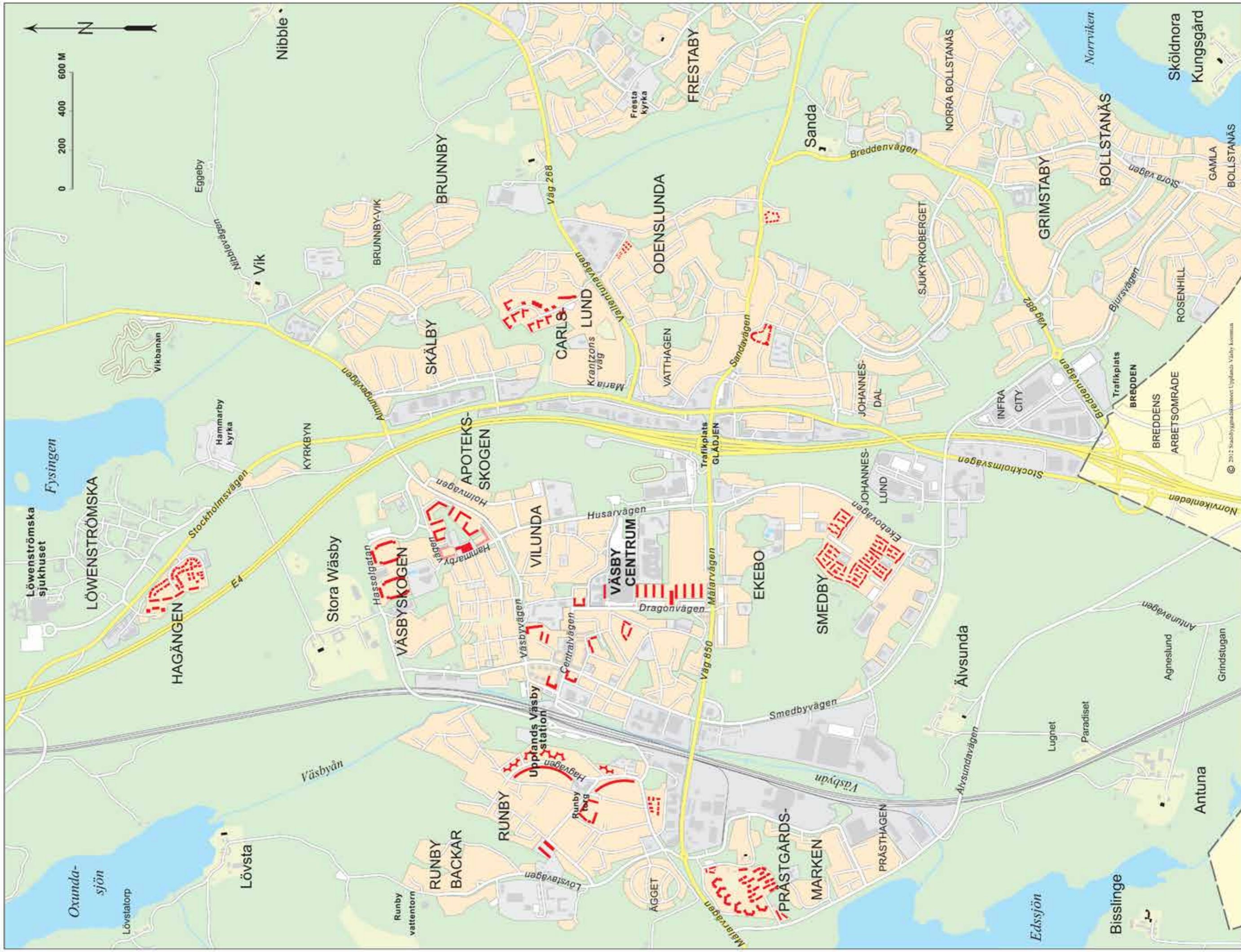
\*=Värme ingår ej i dessa medelhyror





Odenslunda seniorboende 60 +

# Väsbyhems fastighetsinnehav





Box 125, 194 22 Upplands Väsby  
Tel 08-590 980 00 Fax 08-590 981 65  
[www.vasbyhem.se](http://www.vasbyhem.se) [post@vasbyhem.se](mailto:post@vasbyhem.se)