

ÅRSREDOVISNING 2012

VÄSBYHEM

AB Väsbyhem

postadress Box 125, 194 22 UPPLANDS VÄSBY

besöksadress Centralvägen 1

telefon 08 - 590 980 00 • fax 08 - 590 981 65

e-post post@vasbyhem.se

hemsida www.vasbyhem.se

LEDNING

• VD Ulf Dohnhammar

e-post ulf.dohnhammar@vasbyhem.se

• Administrativ chef Linus Johansson

e-post linus.johansson@vasbyhem.se

• Fastighetschef Jan Hedberg

e-post jan.hedberg@vasbyhem.se



Bilder: Johan Falk, Catrine Westerberg

Grafisk form: Maria Fernsten

Tryck: Tryckerigruppen AB

Sammanställning: Catrine Westerberg

INNEHÅLL

Om åre(-n)t som gått.....	s. 2
Förvaltningsberättelse	s. 4
Femårsöversikt.....	s. 8
Resultaträkning.....	s. 9
Balansräkning.....	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter och tilläggsupplysningar	s. 13
Revisionsberättelse	s. 22
Granskningsrapport	s. 23
Fastighetstabell	s. 26
Karta över fastighetsinnehav	s. 32

STYRELSE

- Kent Hjalmarsson ordförande
- Mattias Råvik 1:e vice ordf
- Johan Thidell 2:e vice ordf
- Ludwig Brogård
- Bengt Karlsson
- Lennart Olsen
- Bülent Cürku

OM ÅRE(-N)T SOM GÅTT

När man som jag står i begrepp att gå i pension kan man inte skriva ett årsredovisningsförord utan att påverkas av de gångna 8,5 åren i bolaget.

Under denna tid har Väsbyhem gått från ca 8 000 lägenheter, 160 anställda och "en av de stora" i Sverige med en dominans på hyresmarknaden i Väsby, till en av många lite mindre aktörer på en konkurrensutsatt lokal marknad. Omställningen har självfallet varit stor och ibland mycket smärtsam men har den varit långsiktigt helt av ondo? Jag tycker inte det. Det är aldrig bra med enbart en stor aktör. Det är nyttigt med konkurrens och omorganisationer skapar ett ifrågasättande av rutiner och funktioner som är nyttigt. Den prissättning som har tillämpats vid försäljningarna har enligt min mening varit för låg och skapat en på gränsen till orimlig förmögenhetsöverföring från kollektivet till några enskilda nyblivna bostadsrättsinnehavare. Å andra sidan har den myckna försäljningen skapat intäkter i bolaget som i sin tur, och utan att det var meningen, gett oss möjlighet att underhålla och förnya miljonprogramsfastigheter på ett unikt sätt. Andra bolag tar nu efter för att frigöra medel till att lösa sina motsvarande problem.

Efter att de stora och genomgripande förändringarna av Väsbyhem nu är slutförda har bolaget fått klara direktiv om att, med nuvarande lägenhetsinnehav som bas, delta i kommunens utveckling genom att bygga så mycket som möjligt. Vi ska också stimulera andra byggare att genomföra sina projekt. Fastighetsköp och försäljningar kommer att ingå som en naturlig del i den verksamheten men varje affär ska grunda sig på affärsmässighet ur bolagets synvinkel.

Med det beskedet i botten känns det bra att nu kunna konstatera följande.

Efter den tredje omorganisationen på 6 år har nu bolaget ca 4 400 lägenheter och 59 anställda. Den senaste organisationsändringen har liksom de tidigare genomförts på ett för alla parter hedersamt vis. Organisationen är nu igång på ett strålande sätt. Samtidigt med organisationsarbetet har en ny affärsplan för 2013 – 2017 tagits fram.

Våra kunder är nöjda. NKI är, trots befarad nedgång på grund av omorganisationerna, i stort sätt oförändrat och ligger på 82 %. Det som lyfts fram i mätningen är det personliga bemötandet och kvaliteten på våra fastigheter, de kärnvärden vi i företaget själva identifierat och står för.

Vi har därmed också fått kvitto på att vår förnyelse av fastigheterna är rätt. Det innebär att vi har klarat av 1 770 av våra 2 700 miljonprogramslägenheter eller 66 % av något som andra bolag knappt har börjat med.

Vi erhöll förnyat miljöcertifikat under december 2012 för tre år framåt och har fortsatt att vässa våra miljömål inom bland annat energiområdet och insamling av matavfall.

Fram till juni 2013 har vi totalt anslutit ca 1 500 lägenheter till IMD, individuell mätning och debitering av varmvatten.

En ytterligare dimension är den ekonomiska. Efter en tuff budgetprocess under hösten visar nu nyckeltalen gällande

bland annat förvaltning och administration för 2013 på värden som står sig väl i förhållande till företag i branschen i Storstockholmsområdet. Direktavkastningen förväntas 2013 bli 2,3 % och rensas siffrorna för den stora underhållsatsning som gjorts och som vi ser slutfasen av 2013, blir direktavkastningen 3,2 % på fastigheternas marknadsvärde.

Sammantaget, med ny kraftfull organisation, med nöjda kunder, med väl underhållna fastigheter och med en god ekonomi, är bolaget redo att tackla den stora utmaningen: att bygga 1 000 lägenheter på 5 år.

Samtidigt som jag vill tacka mina medarbetare för en fin tid, vill jag önska alla inklusive min efterträdare lycka till i arbetet att föra Väsbyhems tradition av byggare som sticker ut och innovativ förvaltare vidare.

Ulf Dohnhammar



*Byggnadsställningar håller
på att resas kring på-
byggnadshuset i Sigma.*



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning för AB Väsbyhem org.nr. 556476-7233 för räkenskapsåret 2012.

Verksamhet

AB Väsbyhem har till föremål för sin verksamhet att förvärva, sälja, äga, bygga, förvalta och upplåta fastigheter och tomt-rätter med bostäder, affärs- och kontorslokaler samt kollektiva anordningar.

Företagets ägda och förvaltade bostads- och lokalyta uppgick vid årsskiftet till 324 846 kvm. Antalet lägenheter i beståndet var 4 400 st och antalet lokaler 558 st.

Ägare

Samtliga aktier i bolaget ägs av Upplands Väsby kommun.

Verksamheten

BOLAGETS MÅL

Väsbyhem är en del av kommunkoncernen. Av ägardirektivet framgår bl.a. att målet för bolagets verksamhet ska vara att trygga kommunens bostadsförsörjning, skapa mervärden i samhället och samhällsbyggandet och vara aktivt genom att arbeta med förädling av fastighetsbeståndet. Bolaget ska tillse att miljömässiga lösningar vägs in i hela verksamheten och ska vara ISO 14 001-certifierat. Vidare ska bolaget utveckla formerna för de boendes inflytande, sträva efter att ha nöjda kunder och tillfredsställa kundernas individuella behov. Bolaget ska uppnå en direktavkastning om 2,3 % på fastigheternas marknadsvärde. Bolaget har vidare ett tydligt uppdrag att ta fram planer för nyproduktion av bostäder och tillse att det byggs minst 75 lägenheter i snitt per år.

ORGANISATION

Som en del i att öka konkurrensen på marknaden i Upplands Väsby och hitta nya vägar för att få boende delaktiga i förvaltning beslutade styrelsen och ägaren i oktober 2011 att bolaget skulle delas. Under 2012 har delningen genomförts och den 13 mars 2012 bildades systerbolaget Bo i Väsby AB.

De delar av Väsbyhem som efter delningen ingick i Bo i Väsby var totalt 6 fastigheter med totalt 813 lägenheter och ett antal lokaler.

För att möta framtiden beslöt bolaget om en ny organisation. Målsättningen med den nya organisationen var att både den administrativa och i den fastighetsanknutna förvaltningen skulle bli mer effektiva och mer affärsmässiga. Resurser skulle även koncentreras för att höja takten på nyproduktion och kunna förnya och renovera äldre fastigheter på ett resurssnålt och kvalitetsmedvetet sätt. Bolaget har därför organiserat sig i två avdelningar istället för fyra. Antalet heltidsanställda tjänster uppgick vid årsskiftet till 59 mot tidigare 93,5 tjänster.

UTHYRNING OCH MARKNADEN

Antalet nya bostäder som tillkommit under året har varit 54 st. Bolaget har under året inte haft några vakanta uthyr-

ningsbara bostadslägenheter. Anledningen till att Väsbyhem trots detta ändå har en vakanskostnad är att det i samband med förnyelsearbetet i våra fastigheter funnits behov av att friställa lägenheter. Dessutom kan en lägenhet eventuellt behöva iordningsställas inför det att en ny hyresgäst flyttar in. För att minska vakanskostnaderna i samband med förnyelsearbetet hyr Väsbyhem ut lägenheterna med korttidskontrakt.

Väsbyhem har en egen bostadskö där det vid årsskiftet stod 18 630 (16 910) personer i kö varav 12 840 (11 476) personer bor i kommunen. Bostadskön har således växt med ca 10 procent. Efterfrågan på bostäder under 2013 beräknas således fortsatt vara stark.

På lokalhyresmarknanden uppgick uthyrningsgraden vid årsskiftet till 88,2 (92,8) procent. Vakanserna vid årsskiftet bestod främst av lokaler som friställts vid bolagets omorganisation och där bolaget letar lämpliga hyresgäster, lokaler som vi står i begrepp att bygga om och mindre lokaler/förråd i våra bostadsområden. För att lyckas i uthyrningen måste vi arbeta aktivt med uthyrningen och tillse att vi har en attraktiv produkt för kunderna.

Väsbyhem hyr även ut parkeringsplatser till de boende och externa dels i egen regi och dels via dotterbolaget Väsbyhems Parkerings AB. Uthyrningsgraden skiljer sig mellan områdena. Som helhet för koncernen uppgår uthyrningsgraden till 88,5 (89,5) procent. Bolagets uppfattning är att antalet hyresgäster som har bil minskar något jämfört med tidigare. I takt med att de centrala delarna av Väsby bebyggs och detta kommer ske på befintliga parkeringsytor är det sannolikt att antalet parkeringsplatser totalt i förhållande till antalet boende kommer minska något. Det kan höja uthyrningsgraden för parkeringsplatser framöver.

Bostadshyrorna höjdes med cirka 2,65 procent från och med den 1 februari 2012, förutom för Dragonvägen som höjdes med 3 procent och Hasselgatan med 3,5 procent. Justering gjordes även av hyrorna för lokaler och p-platser. Grundmedelhyran för bostäder före rabatter vid utgången av 2012 var 1 070 kr per kvm. För lokaler uppgick medelhyran under året till 957 kr per kvm.

KUNDEN

Som ett led i att öka valfriheten och de boendes inflytande har bolaget intensifierat boendedialogen. Som exempel har de boende på Hasselgatan och i Smedby fått vara med och påverka de ombyggnationer som genomförts inom utemiljön. I Sigma har boendedialogen under hela renoveringsarbetet fungerat mycket bra. Genom våra förnyelseprojekt som hittills omfattar cirka 1 700 (Runby, Sigma och Smedby) lägenheter har vi lärt oss mycket om vilken vikt man måste sätta vid en bra boendedialog. Det har ökat vårt kundfokus.

Bolaget har under hösten genomfört en kundenkät vilken visade att bolaget hade ett NKI med 82 (83) procent nöjda eller mycket nöjda kunder. Det visar att den omorganisation som genomförts har skett utan att nämnvärt påverka kunden negativt. Vi är inte nöjda med det utan strävar efter att under 2013 uppnå ett NKI om 85 procent. Det kommer

kräva att vi ytterligare förbättrar vår service och dialog med kunderna. I slutet av året lanserades ett tillvalssystem som innebär att hyresgästerna har möjligheter att beställa specifika detaljer för bostaden och betala för dessa antingen direkt till bolaget eller via påslag på hyran.

FASTIGHETERNA OCH FÖRÄDLING AV FASTIGHETSBESTÄNDET

Under året förvärvade bolaget fastigheten Vilunda 6:65 (Smedsgårdstomten) tillsammans med en byggrätt på del av Vilunda 6:20 för motsvarande ca 100 lgh för ett belopp om 25 mkr. Vidare har bolaget genom en transaktion med kommunen överlåtit bolagets ansvar att förse området Kavallerigatan med framtida parkeringsplatser i samband med omvandlingen av centrala Väsby inom ramen för projektet Väsby labs. I denna strukturaffär har kommunen köpt parkeringsytan, Vilunda 6:64, längs Mälärvägen av bolaget för 1 350 tkr och samtidigt har bolaget fört över 61 350 tkr till kommunen för att uppfylla bolagets avtalsenliga åtaganden mot de boende på Kavallerigatan. Överföringen jämföras i bolagets redovisning med utdelning, och belastar således bolagets fria egna kapital.

Fastigheten Vilunda 19:3 (Messingen) har färdigställts varefter de kvarvarande 36 studentlägenheterna har hyrts ut och samtliga lokalhyresgäster har kunnat flytta in.

I området Sigma pågår en fortsatt förnyelse av nästan unik karaktär där bolaget tar ett stort miljöansvar genom att bygga om de gamla byggnaderna så att energiförbrukningen minskat från tidigare 180 kwh till högst 75 kwh. Samtliga lägenheter har tillgänglighetsanpassats och samtliga installationer är nya så att husen nära på får en livslängd som en nyproduktion. Det s.k Höghuset har färdigställts och samtliga hyresgäster har flyttat in. Tidigare lokaler i huset har gjorts om till bostäder. I det bolaget kallar Etapp 3 har arbetena med påbyggnad av Hjortvägen 45-57/ Hammarbyvägen 64-66 pågått och beräknas vara avslutad under våren 2013. Där tillkommer 41 lägenheter på plan 4 och 5.

I området Smedby har i allt väsentligt samtliga åtgärder i bostadshusen genomförts. Kvar är arbeten med utemiljö och återställning av schaktarbetena. Några ytterligare renoveringsbehov i Smedby finns därefter inte förrän om ca tio år när inre delar såsom kök och golv bör ses över. Projektet planeras vara slutfört till sommaren 2013.

Under året har byggnationen av Oxunda torg med 17 nya lägenheter påbörjats, vilket beräknas bli klart i april 2013.

Utöver nämnda projekt har bolaget bedrivit ett antal nödvändiga planerade underhållsprojekt.

Totalt nedlagda utgifter i om- och tillbyggnad under året inklusive förnyelse var 233 827 (195 513) tkr. Ingående pågående nyanläggningar var 85 879 (83 584) tkr. Av detta har 81 131 (116 368) tkr omklassificerats till byggnad, 0 (3 240) tkr till markanläggning, 700 (0) tkr till mark och 47 906 (73 610) tkr kostnadsförts som underhåll. Kvarstående 189 969 (85 879) tkr har balanserats som pågående arbete. Årets anskaffning av maskiner och inventarier uppgick till 1 561 (3 532) tkr.

MILJÖ

Väsbyhem är ISO 14 001-certifierat. Under 2012 genomförde bolaget en förnyelserevision med lyckat resultat. Certifikatet förnyades fram till 2015. Det innebär att bolaget kontinuerligt arbetar med miljöfokus och försöker förbättra sin miljöpåverkan. Under året har bolaget tre år före utsatt tid uppnått målet att minska energiförbrukningen från 2007 till 2015 med 20 % i enlighet med utfästelsen i "Skåne-initiativet". På detta område har bolaget antagit nya utmaningar för att ytterligare bidra till minskade miljöstörande utsläpp vilket innebär att bolaget ska minska sina utsläpp med ytterligare 10 procent fram till år 2020. En utmaning och förbättringspotential bolaget har är arbetet med att få de boende att påverka miljön i en positiv riktning. Under året har bolaget genomfört ombyggnadsåtgärder som medfört att 99 % av alla hyresgäster har möjlighet till nära källsortering och 33 % har möjlighet att sopsortera matavfallet. Bolaget har nu gett hyresgästerna förutsättningarna. Genom ytterligare information och kampanjer hoppas bolaget öka hyresgästernas vilja att sopsortera.

Översikt över resultat och ställning

Moderbolaget AB Väsbyhem har två dotterbolag, Väsbyhem Fastighets AB och Väsbyhems Parkerings AB. Moderbolagets resultat efter finansiella poster, uppgår till 61 937 (33 216) tkr. I detta belopp ingår ett koncernbidrag med 16 586 (20 776) tkr och en anteciperad utdelning på 141 000 (39 328) tkr, båda från Väsbyhem Fastighets AB. Årets resultat för moderbolaget uppgår till 69 136 (10 040) tkr. I koncernen redovisas en förlust som uppgår till - 75 402 (- 34 447) tkr. Anledningen till det negativa resultatet på koncernnivå är de omfattande förnyelse- och underhållsprojekt som bolaget genomför, som finansieras av under tidigare år genererade intäkter från fastighetsförsäljningar i dotterbolaget. Vidare har resultatet belastats av engångskostnader för förtida pensionsavgångar och friställande av personal i samband med bolagets omorganisation.

Bolagets direktavkastning på fastigheternas marknadsvärde uppgick till -0,25 procent. Vid en beräkning där driftnettot rensas för kostnaden för centraladministration och kostnaden för omorganisationen, och där underhållet uppgår till med andra bolag jämförelsebara nivåer, skulle direktavkastningen ha varit ca 3,2 procent.

Vid en jämförelse av rörelseresultatet i koncernen mellan åren 2011 och 2012, rensat för återföringar/avskrivningar, kostnader för omställning av personal vid omorganisationen, underhåll överstigande normal nivå i andra bolag och försäljningsintäkter för fastigheter, kan noteras att resultatet mellan åren förbättrats med ca 17 mkr. Det beror i huvudsak på att lönsamheten förbättrats och att tidigare renoveringar medför minskade kostnader för skador och skötsel.

Fastigheternas bokförda värde uppgår till 2 079 470 (2 268 765) tkr. De bokförda värdena har inte påverkats av nedskrivningar eller återföringar utan endast av planliga avskrivningar och årets värdehöjande investeringar. Bolaget

har för att finansiera gjorda investeringar och underhåll tagit upp lån från kreditinstitut med 225 mkr.

Bolagets finansiella ställning förändrades genom den delning som genomfördes den 13 mars. Till det nybildade bolaget övergick fastigheter till ett bokfört värde om 278 161 tkr med ett bedömt verkligt värde om 590 mkr, banktillgodohavanden om 65 807 tkr och skulder om 134 319 tkr. Genom delningen minskade bolagets fria egna kapital med 203 149 tkr.

Soliditeten uppgår efter delningen och genomförda överföringar av kapital till ägaren efter föreslagen utdelning till 26,9 (32,1) procent för moderbolaget, och för koncernen till 41,3 (49,1) procent beräknad på bokförda värden.

Vid en intern värdering av fastighetsbeståndet genom analysverktyget Datscha per 31 december 2012, bedöms fastigheternas marknadsvärde till ca 4 mdr. Det ger ett övervärde om ca 1 920 mkr (ej skattejusterat) jämfört med de bokförda värdena. Vid en sådan beräkning skulle soliditeten bli ca 64 procent på koncernnivå. Det visar att Väsbyhem fortsatt har en finansiellt stark ställning.

Väsbyhem ser ett stort framtida behov av kapital på grund av kommande nyproduktion och den fortsatta förnyelsen. Hösten 2010 sjösattes ett s.k. "finanspaket" innehållande upplåning av interna och externa lån, placering i säkerställda bostadsobligationer och med dessa som säkerhet, upplåning via repomarknaden. Genom denna finansieringslösning och i övrigt god skuld- och kapitalhantering har bolaget under året kunnat minimera kostnaden för kapital till mycket låga nivåer.

Vid årsskiftet hade bolaget en kapitalbindningstid på 2 år och 4 månader och en räntebindningstid om 2 år och 8 månader. Den totala snitträntan i låneportföljen uppgick vid årsskiftet till 2,54 procent, vilket ses som utomordentligt lågt i branschen, kanske bäst i klassen. Eftersom finansieringskostnaden i framtiden kommer vara den kostnad som är viktigast att säkerställa till låga nivåer är det av yttersta vikt att hitta bra metoder för detta.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets utgång samt framtida viktiga händelser

Bolaget har många intressanta byggnationer på gång i produktportföljen.

Under våren färdigställs Sigmaprojektets etapp 3 och påbyggnaden av 41 lägenheter ovanpå befintlig byggnad. På Oxunda torg färdigställs 17 lägenheter. Övriga byggnationer som beslutats är ett trygghetsboende i Odenslunda där bolaget ska bygga 27 lägenheter med gemensamhetsytor. I Sigma avser bolaget att riva två hus för att därefter nyproducerade två nya hus, med två våningar ytterligare. Det skapar netto 61 nya lägenheter. På parkeringsytan mot Hammarbyvägen planerar bolaget att uppföra fem punkthus.

Bolaget har även bestämt att gå vidare med förnyelse av två av de blå husen på Dragonvägen. Det är en del av det kommungemensamma projektet Väsby Labs där bolaget är en aktiv part och stor markägare. En planerad förnyelse

kräver även en detaljplaneändring vilken kommer att inges till kommunen under våren. Förnyelsen av de blå husen kan starta 2014 om processerna med ny detaljplan löper som planerat.

I projektportföljen finns utöver detta en lagakraftvunnen detaljplan för Holmvägen 22 som medger en nyproduktion av 83 lägenheter. Väsbyhem deltar även aktivt i framtagandet av nya detaljplaner i områdena Eds Allé, Väsby Entré och Paradisängen.

Som beskrivet finns planer på en kraftigt ökad nyproduktion. En ökad nyproduktion kommer att belasta bolaget och även kommunkoncernen finansiellt. De investeringar som bolaget genomför 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.

Förslag till vinstdisposition (i kr) i moderbolaget

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	587 570 340
Årets vinst	69 135 897
	<hr/>
	656 706 237

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

• att till aktieägarna utdelas	1 462 000
• att i ny räkning balanseras	655 244 237

Ytterligare värdeöverföringar

Bolaget har genomfört värdeöverföringar till ägaren om 61 350 tkr mot att ägaren övertar en ansvarsförbindelse som bolaget har om att färdigställa parkeringsplatser. Bedömningen är att transaktionen, trots det av ägaren övertagna åtagandet, ska belasta bolagets egna kapital.

Bolaget har genomfört överföringar för bostadssociala ändamål enligt lagen om kommunala bostadsaktiebolag till ägaren med 5 300 tkr.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Den föreslagna utdelningen och de överföringar som bolaget genomfört reducerar bolagets soliditet som nu blir 26,9 procent. Soliditeten är dock, 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).



Skisser som visar vår planerade nyproduktion Solvändan.



FEMÅRSÖVERSIKT MODERBOLAGET

	2012	2011	2010	2009	2008
Allmänt (tkr)					
Omsättning	374 958	389 608	386 288	515 159	502 953
Balansomslutning	3 023 514	3 178 233	2 866 937	1 786 056	2 272 522
Fastigheternas bokförda värden inkl. mark/markanläggning	2 079 470	2 268 765	1 916 989	1 572 142	1 761 890
Taxeringsvärden	2 867 591	3 265 035	3 265 643	2 778 735	3 042 895
Den genomsnittligt ägda och förvaltade bost. och lok.ytan	348 688	377 191	399 984	448 626	503 338
Medeltal årsanställda	78	90	95	103	129
Från resultaträkningar (tkr)					
Hyror bostäder brutto	320 206	340 776	336 876	366 101	400 792
Hysesbortfall bostäder	8 267	8 418	9 055	8 341	7 540
Underhåll****	183 248	221 022	310 759	185 926	138 105
Driftkostnader	192 735	221 462	244 119	246 337	281 704
Driftnetto*	-11 510	-52 997	-177 671	-27 075	31 054
Finansnetto**	-34 588	-35 157	-24 001	-27 635	-40 552
Räntebidrag	-	58	294	625	1 039
Resultat efter finansiella poster	61 937	33 216	-19 399	41 928	308 343
Nyckeltal - kr/kvm					
Fastigheternas bokförda värden inkl. mark	5 964	6 015	4 793	3 504	3 500
Hyror bostäder netto	1 025	1 004	931	899	882
Hysesbortfall bostäder	26	25	25	20	17
Underhåll	526	586	777	414	274
Driftkostnader	553	587	610	549	560
Driftnetto*	-33	-141	-444	-60	62
Finansnetto**	-99	-93	-60	-62	-81
Räntebidrag	-	-	1	1	2
Resultat efter finansiella poster	178	88	-48	93	613
Nyckeltal - %					
Direktavkastning	-0,47	-2,53	-10,18	4,35	3,98
Genomsnittlig skuldränta netto	2,77	3,02	2,40	3,53	3,64
Soliditet	26,89	32,07	35,66	57,27	45,07
Soliditet koncern***	41,29	49,07	61,67	69,21	56,29

* År 2008, 2009, 2010 och 2012 reducerat med resultat fastighetsförsäljning

** År 2008 reducerat med kostnad för borgensavgift 18 000 tkr

*** Se förvaltningsberättelse för justerad soliditet

**** För 2011-2012 har underhållet beräknats på 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 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.

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

RESULTATRÄKNING (TKR)

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2012	2011	2012	2011
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	1	353 034	373 554	352 551	373 307
Övriga förvaltningsintäkter	2	22 410	16 301	22 407	16 301
Summa rörelsens intäkter		375 444	389 855	374 958	389 608
Rörelsens kostnader					
Underhåll	3	-183 248	-221 022	-183 248	-221 022
Taxebundna kostnader	4	-33 023	-38 061	-33 023	-38 061
Uppvärmning		-34 913	-36 948	-34 913	-36 948
Fastighetsskatt		-9 339	-9 268	-9 339	-9 164
Övriga externa kostnader	5	-62 384	-76 182	-61 962	-75 909
Förlust vid försäljning av fastigheter/inventarier	5	-204	-12	-204	-12
Personalkostnader	6	-62 723	-61 581	-62 634	-61 489
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	10,12,13	-50 696	-50 165	-50 696	-50 165
Nedskrivning/återföring av materiella anläggningstillgångar	10	-	111 641	-	111 641
Summa rörelsens kostnader		-436 530	-381 598	-436 019	-381 129
Rörelseresultat		-61 086	8 257	-61 061	8 479
Resultat från finansiella poster					
Anteciperad utdelning från dotterbolag		-	-	141 000	39 328
Erhållet koncernbidrag		-	-	16 586	20 776
Nedskrivning av andelar i DB	15	-	-	-	-210
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	25 077	21 846	20 619	19 099
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-43 054	-36 215	-55 207	-54 256
Summa finansiella poster		-17 977	-14 369	122 998	24 737
Resultat efter finansiella poster		-79 063	-6 112	61 937	33 216
Bokslutsdispositioner	8	-	-	4 800	7 000
Skatt på årets resultat	9	3 661	-28 335	2 399	-30 176
ÅRETS RESULTAT		-75 402	-34 447	69 136	10 040

BALANSRÄKNING (TKR)

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader	10	1 872 274	2 034 163	1 872 274	2 034 163
Mark	11	175 414	197 750	175 414	197 750
Markanläggning	12	31 782	36 852	31 782	36 852
Inventarier	13	4 974	6 221	4 974	6 221
Pågående nyanläggningar	14	189 969	85 879	189 969	85 879
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	15	-	-	200	200
Obligationer	15	506 984	509 502	506 984	509 502
Långfristiga värdepappersinnehav	15	130	130	130	130
Långfristiga fordringar	15	135 532	1 095	1 213	1 095
Fordran på koncernföretag	15	-	-	1 111	1 111
Summa anläggningstillgångar		2 917 059	2 871 592	2 784 051	2 872 902
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		1 571	2 702	1 567	2 699
Skattefordran		7 278	587	7 278	770
Fordran på koncernföretag	16	-	-	157 586	60 104
Övriga fordringar	16	29 870	1 941	28 930	1 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	12 974	15 670	12 903	15 646
Övriga kortfristiga placeringar		1 928	100 630	1 928	100 630
<i>Kassa och bank</i>					
Kassa och bank		48 269	254 896	29 271	123 550
Summa omsättningstillgångar		101 890	376 426	239 463	305 331
SUMMA TILLGÅNGAR		3 018 949	3 248 018	3 023 514	3 178 233

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
<i>Bundet eget kapital</i>	18				
Aktiekapital (130 000 aktier med kvotvärde 1 000 kr)		130 000	130 000	130 000	130 000
Bundna reserver/Reservfond		26 183	29 721	26 183	26 183
Summa bundet eget kapital		156 183	159 721	156 183	156 183
<i>Fritt eget kapital</i>	18				
Fria reserver/Balanserat resultat		1 165 631	1 468 409	587 570	849 399
Årets resultat		-75 402	-34 447	69 136	10 040
Summa fritt eget kapital		1 090 229	1 433 962	656 706	859 439
Summa eget kapital		1 246 412	1 593 683	812 889	1 015 622
Obeskattade reserver	19	-	-	-	4 800
Avsättningar mm					
Avsättningar för pensioner		555	520	555	520
Uppskjuten skatt	21	12 931	23 094	12 931	21 831
Summa avsättningar		13 486	23 614	13 486	22 351
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	20	1 099 758	935 696	1 099 758	935 696
Skulder till koncernföretag		-	-	437 368	505 880
Övriga långfristiga skulder		3 257	3 257	3 257	3 257
Summa långfristiga skulder		1 103 015	938 953	1 540 383	1 444 833
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	20	539 355	462 298	539 355	462 298
Leverantörsskulder		52 542	59 863	52 542	59 863
Skuld till koncernföretag		-	-	875	958
Övriga kortfristiga skulder		838	120 330	784	118 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	63 301	49 277	63 200	49 178
Summa kortfristiga skulder		656 036	691 768	656 756	690 627
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 018 949	3 248 018	3 023 514	3 178 233
Poster inom linjen					
Ställda säkerheter mm					
Fastighetsinteckningar (ställda som säkerhet för egna skulder till kreditinstitut)		-	-	-	-
Ställda säkerheter för belånade värdepapper		500 000	435 000	500 000	435 000
Ansvarsförbindelser					
Ansvarsbelopp Fastigo		724	720	724	720

KASSAFLÖDESANALYS (TKR)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Rörelseresultat efter finansiella poster	-79 063	-6 112	61 937	33 216
Avskrivningar	50 696	50 165	50 696	50 165
Förändring pensionsskuld	35	45	35	45
Nedskrivningar fastigheter	-	-111 641	-	-111 641
Realisationsvinst sålda fastigheter	-1 350	-	-1 350	-
Realisationsförlust sålda inventarier	204	12	204	12
Realisationsvinst sålda inventarier	-1 193	-373	-1 193	-373
	-30 671	-67 904	110 329	-28 576
Årets skatt	-	-	-	-
	-30 671	-67 904	110 329	-28 576
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-30 671	-67 904	110 329	-28 576
Ökning-/minskning+ kundfordringar	1 132	-170	1 132	-167
Ökning-/minskning+ av kortfristiga fordringar	-30 995	-3 103	-30 763	-3 164
Ökning+/minskning- av kortfristiga skulder	-112 370	76 371	-109 415	71 152
	-142 233	73 098	-139 046	67 821
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-172 904	5 194	-28 717	39 245
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-243 057	-293 320	-243 057	-293 320
Försäljning av anläggningstillgångar	1 640	500	1 640	500
Ökning-/minskning+ långfristiga finansiella placeringar	-131 919	2 263	2 319	2 263
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-373 336	-290 557	-239 098	-290 557
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Ökning av skuld	241 119	540 933	241 119	540 933
Överföring lån i samband med fission	134 319	-	134 319	-
Överföring likvida medel i samband med fission	-65 807	-	-65 807	-
Förändring koncernmellanhavanden	-	-	-166 077	-59 811
Värdeöverföring från eget kapital enl not 18	-66 650	-5 800	-66 650	-5 800
Utbetald utdelning	-2 070	-2 181	-2 070	-2 180
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	240 911	532 952	74 834	473 142
Årets kassaflöde	-305 329	247 589	-192 981	221 830
Likvida medel vid årets början	355 526	107 937	224 180	2 350
Likvida medel vid årets slut	50 197	355 526	31 199	224 180

NOTER OCH TILLÄGGSSUPPLYSNINGAR (TKR)

Värderings- och redovisningsprinciper

AB Väsbyhems årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2-reglerna). Om inte annat framgår är redovisningsprinciperna oförändrade i förhållande till jämförelseåret.

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, markanläggningar och inventarier har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för planenlig avskrivning med 2% för byggnader, 5% för markanläggningar och 20% för inventarier på anskaffningsvärdena. Anläggningstillgångarna skrivs av planenligt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Byggnader med tillfälliga byggnadslov avskrivs efter individuell plan. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Övriga utgifter för underhåll och reparationer redovisas som kostnad. När det finns indikationer på att en fastighet har minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det varaktigt beräknade värdet skrivs det redovisade värdet omedelbart ner till detta beräknade värde.

Finansiella anläggningstillgångar

Obligationsinnehavet redovisas till anskaffningsvärde vilket innebär att över- och underkurs periodiseras över hela innehavsperioden. Syftet med detta obligationsinnehav har varit att förbättra Väsbyhems likviditet och att säkerställa finansiering av nyproduktion och förnyelse. Då innehavet utgörs av likvida AAA-ratade obligationer föreligger låg kreditrisk. Ränterisken hanteras genom att den del av obligationsinnehavet som är finansierat av koncerninterna medel (300 Mkr) har ränteswappar med motsvarande löptid där Väsbyhem betalar en årlig fast ränta samt erhåller rörlig ränta kvartalsvis. Övrig del av obligationsinnehavet är finansierat via fast lån med förfall 2015 och då är den fasta räntan matchad mot obligationsköp till fast ränta med samma löptid.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella hyresavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Avtal om ränteswappar ingår 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. I not 20 redovisas räntebindning inklusive finansiella instrument och genomsnittlig räntebindningstid är 2,65 år. De ränteswappar som används emot obligationsinnehavet är ej med i not 20. På balansdagen fanns ränteswappar på nominellt 1 378 300 tkr.

Marknadsvärdet har beräknats som de kostnader/intäkter som hade uppstått om kontrakten stängts på balansdagen. Marknadsvärden har erhållits från respektive bank där derivatkontrakt finns. Swappportföljens totala marknadsvärde netto uppgick vid årsskiftet till -52 170 tkr.

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.

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.

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Not 1 Hyresintäkter				
Bostäder	320 206	340 776	320 206	340 776
Lokaler	29 815	29 455	29 815	29 455
Övriga objekt	15 880	15 889	15 127	15 506
Hyresintäkter, brutto	365 901	386 120	365 148	385 737
Hyresbortfall/rabatter bostäder	-8 267	-8 417	-8 267	-8 417
Hyresbortfall/rabatter lokaler	-2 355	-2 292	-2 355	-2 292
Hyresbortfall övriga objekt	-2 245	-1 857	-1 975	-1 721
S:a hyresbortfall/rabatter	-12 867	-12 566	-12 597	-12 430
Summa hyresintäkter	353 034	373 554	352 551	373 307
Not 2 Övriga förvaltningsintäkter				
Ersättning från hyresgäster	3 196	8 427	3 196	8 427
Övrig extern försäljning	16 064	6 550	16 062	6 550
Övriga rörelseintäkter	3 150	1 324	3 149	1 324
Summa övriga intäkter	22 410	16 301	22 407	16 301
Not 3 Underhåll				
Förnyelse/planerat underhåll	169 763	202 712	169 763	202 712
Löpande underhåll inklusive VLU	13 485	18 310	13 485	18 310
Summa underhåll	183 248	221 022	183 248	221 022
Not 4 Taxebundna kostnader				
El	13 387	17 460	13 387	17 460
Vatten	12 470	12 096	12 470	12 096
Sophantering	7 166	8 505	7 166	8 505
Summa taxebundna kostnader	33 023	38 061	33 023	38 061
Not 5 Övriga externa kostnader				
Reparationer	13 623	16 957	13 623	16 957
Skötsel	27 214	28 693	27 214	28 693
Administration	11 340	19 869	11 340	19 869
Risikkostnader	2 370	2 629	2 370	2 629
Kundförluster	1 265	2 565	1 265	2 565
HGF-medel	2 079	2 278	2 079	2 278
Kabel-TV	978	1 752	978	1 752
Övriga kostnader	3 515	1 439	3 093	1 166
Summa övriga externa kostnader	62 384	76 182	61 962	75 909
Förlust vid avyttring av fastigheter/inventarier	204	12	204	12

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
I övriga kostnader ingår:				
HGF-medel				
Förhandlingsersättning, Fritidsverksamhet, Boinflytande	1 057	1 186	1 057	1 186
Kostnader för lokaler mm	1 022	1 092	1 022	1 092
	2 079	2 278	2 079	2 278
Ersättning till revisorerna (ingår i administration)				
Revision	535	338	465	297
Andra uppdrag än revisionsuppdrag	193	609	193	609
	728	947	658	906

Not 6 Personalkostnader

Medeltal årsanställda kvinnor och män

Kvinnor	32	36	32	36
Män	46	54	46	54
Totalt medeltal årsanställda	78	90	78	90

Löner, ersättningar och sociala kostnader

Styrelse, vd	1 626	1 856	1 537	1 781
Övriga anställda	31 629	34 218	31 629	34 218
Sociala kostnader exklusive pension	14 067	15 926	14 067	15 909
Pensionskostnader styrelse och vd	511	667	511	667
Pensionskostnader övriga anställda	12 491	5 468	12 491	5 468
Summa löner, ersättningar och sociala kostnader	60 324	58 135	60 235	58 043
Övriga personalkostnader	2 399	3 446	2 399	3 446
Summa personalkostnader	62 723	61 581	62 634	61 489

Styrelsen och andra ledande befattningshavare består av

Styrelseledamöter och suppleanter i moderbolag 14 st varav 10 män	72%	72%	72%	72%
Ledningsgrupp 4 st, varav 3 män	75%	75%	75%	75%
Vd, 1 st man	100%	100%	100%	100%

Vd:s anställningsavtal innebär rätt att gå i pension fr o m 63 år, och vid uppsägning från bolagets sida, 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)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Not 7 Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter	25 077	21 787	20 619	19 040
Räntebidrag fastighetslån	-	59	-	59
Summa ränteintäkter mm	25 077	21 846	20 619	19 099
Fastighetsräntor	-39 947	-34 002	-39 947	-34 002
Övriga finansiella kostnader	-3 107	-2 213	-15 260	-20 254
Summa räntekostnader mm	-43 054	-36 215	-55 207	-54 256
Summa resultat från finansiella poster	-17 977	-14 369	-34 588	-35 157
Not 8 Bokslutsdispositioner				
Återföring av periodiseringsfond	-	-	4 800	7 000
Summa bokfört värde	-	-	4 800	7 000
Not 9 Skatt				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	1 262	1 841	-	-
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-128	-	-128	-
Uppskjuten skatteintäkt till följd av ändrad skattesats	2 527	-	2 527	-
Uppskjuten skatt	-	-30 176	-	-30 176
Summa bokfört värde	3 661	-28 335	2 399	-30 176
Not 10 Byggnader				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 604 946	2 234 345	2 604 946	2 234 345
Återföring av nedskrivning	-	111 641	-	111 641
Omklassificering från pågående nyanläggningar	81 131	116 368	81 131	116 368
Omklassificering från underhåll	52 631	42 592	52 631	42 592
Förvärv av fastighet	2 444	100 000	2 444	100 000
Fission	-330 870	-	-330 870	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 410 282	2 604 946	2 410 282	2 604 946
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-516 973	-471 202	-516 973	-471 202
Fission	79 255	-	79 255	-
Årets avskrivning	-46 480	-45 771	-46 480	-45 771
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-484 198	-516 973	-484 198	-516 973
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-53 810	-53 810	-53 810	-53 810
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-53 810	-53 810	-53 810	-53 810
Summa bokfört värde	1 872 274	2 034 163	1 872 274	2 034 163

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Not 11 Mark				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	197 750	182 750	197 750	182 750
Fission	-23 536	-	-23 536	-
Omklassificering från pågående nyanläggningar	700	-	700	-
Förvärv av mark	500	15 000	500	15 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 414	197 750	175 414	197 750
Summa bokfört värde	175 414	197 750	175 414	197 750
Not 12 Markanläggning				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	43 688	30 154	43 688	30 154
Omklassificering från pågående nyanläggningar	-	3 240	-	3 240
Omklassificering från underhåll	-	10 294	-	10 294
Fission	-3 112	-	-3 112	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 576	43 688	40 576	43 688
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 836	-5 248	-6 836	-5 248
Årets avskrivning	-2 060	-1 588	-2 060	-1 588
Fission	102	-	102	-
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 794	-6 836	-8 794	-6 836
Summa bokfört värde	31 782	36 852	31 782	36 852
Not 13 Inventarier				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	33 681	33 272	33 681	33 272
Årets investering	1 561	3 532	1 561	3 532
Försäljning/utrangering	-7 935	-3 123	-7 935	-3 123
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 307	33 681	27 307	33 681
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-27 460	-27 739	-27 460	-27 739
Försäljning/utrangering	7 283	3 085	7 283	3 085
Årets avskrivning	-2 156	-2 806	-2 156	-2 806
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 333	-27 460	-22 333	-27 460
Summa bokfört värde enligt plan	4 974	6 221	4 974	6 221
Not 14 Pågående nyanläggningar				
Ingående pågående nyanläggningar	85 879	83 584	85 879	83 584
Årets nedlagda kostnader	233 827	195 513	233 827	195 513
Omklassificering till byggnad	-81 131	-116 368	-81 131	-116 368
Omklassificering till mark	-700	-	-700	-
Omklassificering till markanläggning	-	-3 240	-	-3 240
Omklassificering till kostnad/underhåll	-47 906	-73 610	-47 906	-73 610
Summa bokfört värde	189 969	85 879	189 969	85 879

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Not 15 Långfristiga finansiella anläggningstillgångar				
Aktier i dotterbolag				
Aktier i Väsbyhem Fastighets AB, Org.nr. 556728-3519				
Nom värde kr /aktie 1 000, röstandel 100%				
Ingående anskaffningsvärde	-	-	100	100
Utgående anskaffningsvärde	-	-	100	100
Aktier i Väsbyhems Parkerings AB, Org.nr. 556781-9213				
Nom värde kr /aktie 1 000, röstandel 100%				
Ingående anskaffningsvärde	-	-	100	100
Aktieägartillskott	-	-	-	210
Nedskrivning andelar i dotterbolag	-	-	-	-210
Utgående anskaffningsvärde	-	-	100	100
Summa bokfört värde	-	-	200	200
Obligationer				
Ingående anskaffningsvärde obligationer	512 426	512 426	512 426	512 426
Utgående anskaffningsvärde	512 426	512 426	512 426	512 426
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-2 924	-405	-2 924	-405
Årets nedskrivning	-2 518	-2 519	-2 518	-2 519
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 442	-2 924	-5 442	-2 924
Summa bokfört värde	506 984	509 502	506 984	509 502
Förfallostruktur nominellt belopp				
2015	375 000	375 000	375 000	375 000
2016	125 000	125 000	125 000	125 000
Totalt	500 000	500 000	500 000	500 000
SABO Byggnadsförsäkrings AB				
Nom värde kr /aktie 1 000	90	90	90	90
HBV Nom värde kr /andel 10 000	40	40	40	40
Summa bokfört värde	130	130	130	130
Långfristiga fordringar				
Övriga fordringar				
Fordran Bo i Väsby	134 319	-	-	-
HBV	1 213	1 095	1 213	1 095
	135 532	1 095	1 213	1 095
Fordran på koncernföretag				
Fordran Väsbyhems Parkerings AB	-	-	1 111	1 111
	-	-	1 111	1 111

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Not 16 Fordran på koncernföretag och övriga fordringar				
<i>Fordran på koncernföretag</i>				
Anteciperad utdelning från dotterbolag	-	-	141 000	39 328
Erhållet koncernbidrag	-	-	16 586	20 776
Summa bokfört värde	-	-	157 586	60 104
<i>Övriga fordringar</i>				
Bo i Väsby AB	929	-	-	-
Fordran Upplands Väsby Kommun	24 500	-	24 500	-
Övriga fordringar	4 441	1 941	4 430	1 932
Summa bokfört värde	29 870	1 941	28 930	1 932
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Summa finansiella poster	9 081	9 083	9 081	9 083
Upplupna räntebidrag	-	8	-	8
Upplupna intäkter VLU-avtal	776	1 630	776	1 630
Förutbetalda övriga kostnader	2 652	3 287	2 581	3 263
Upplupna övriga intäkter	465	1 662	465	1 662
Summa bokfört värde	12 974	15 670	12 903	15 646
Not 18 Förändring av eget kapital				
<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	29 721	34 880	26 183	26 183
Förändring under året	-3 538	-5 159	-	-
Utgående balans	26 183	29 721	26 183	26 183
Summa bundet eget kapital	156 183	159 721	156 183	156 183
<i>Fritt eget kapital</i>				
Ingående balans	1 433 962	1 471 231	859 439	857 380
Förändring under året	3 538	5 159	-	-
Utdelning enligt stämmobeslut	-2 070	-2 181	-2 070	-2 181
Värdeöverföring till ägaren för bostadssociala ändamål	-5 300	-5 800	-5 300	-5 800
Värdeöverföring till ägaren för övertagande av parkeringsansvar	-61 350	-	-61 350	-
Fissionsresultat	-203 149	-	-203 149	-
Årets vinst/förlust	-75 402	-34 447	69 136	10 040
Utgående balans	1 090 229	1 433 962	656 706	859 439
Summa eget kapital	1 246 412	1 593 683	812 889	1 015 622

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Not 19 Obeskattade reserver				
Periodiseringsfond 2006 (tax 07)	-	-	-	4 800
Summa bokfört värde	-	-	-	4 800
Not 20 Skulder till kreditinstitut				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder som förfaller till betalning inom 1 år efter balansdagen	336 758	150 600	336 758	150 600
Skulder som förfaller till betalning mellan 1 och 5 år efter balansdagen	763 000	785 096	763 000	785 096
Totalt	1 099 758	935 696	1 099 758	935 696
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Repor, ur risksynpunkt att betrakta som långfristig finansiering	539 355	462 298	539 355	462 298
Totalt	539 355	462 298	539 355	462 298
Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid inklusive finansiella instrument				
Räntebindning till	Lånebelopp	Lånebelopp	Lånebelopp	Lånebelopp
2012	-	222 994	-	222 994
2013	439 112	250 000	439 112	250 000
2014	225 000	225 000	225 000	225 000
2015	400 000	400 000	400 000	400 000
2016	150 000	100 000	150 000	100 000
2017-2021	425 000	200 000	425 000	200 000
Totalt	1 639 112	1 397 994	1 639 112	1 397 994
Not 21 Uppskjuten skattefordran/-skuld				
Ingående skattefordran/-skuld	21 831	-8 345	21 831	-8 345
Förändring med anledning av fission	-6 501	-	-6 501	-
Förändring av skattefordran/-skuld	-2 399	30 176	-2 399	30 176
Uppskjuten skatteskuld avseende periodiseringsfond	-	1 263	-	-
Summa bokfört värde	12 931	23 094	12 931	21 831

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna räntor	15 411	13 912	15 411	13 912
Upplupna löner, semesterersättning/sociala avgifter	5 629	5 040	5 629	5 040
Upplupna övriga kostnader	25 469	9 969	25 409	9 908
Förutbetalda hyresintäkter	16 792	20 356	16 751	20 318
Summa bokfört värde	63 301	49 277	63 200	49 178

Upplands Väsby 2013-03-05


 Kent Hjalmarsson

 Bengt Karlsson

 Lennart Olsen

 Mattias Råvik

 Ludvig Brogård

 Johan Thidell

 Süleyman Cürku

 Ulf Dolnhammar
 VD

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning som avviker från standardutformningen har avgivits 2013-03-07.


 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 2012.

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 beskriver 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 revisionssed 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 dess dotterföretags finansiella ställning per den 31 december 2012 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 2012.

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 revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma 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 ersättningskyldig 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.

Anmärkning

Jag vill fästa uppmärksamhet på att bolaget under året gjort en värdeöverföring till lägenheten Upplands Väsby kommun på 61 350 Ksek mot att kommunen övertar ett åtagande som bolaget har vad beträffar färdigställande av parkeringsplatser i framtiden. Min bedömning är att denna värdeöverföring skett i strid med "Lag om Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag; SFS 2010:879". Jag bedömer dock att detta inte medfört någon skada för bolaget och har därmed inte påverkat mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Upplands Väsby den 7 mars 2013

Lars Wallén
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Lekmannarevisorerna
i Väsbyhem

Till fullmäktige i Upplands Väsby kommun

Till årsstämman i Väsbyhem AB
org nr 556476-7233

Granskningsrapport för år 2012

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


På vårt uppdrag har Ernst & Young granskat bolagets rutiner för dokumentation av underhållsåtgärder. Granskningen har inte påvisat några väsentliga brister. Ett antal rekommendationer till ytterligare förstärkning av rutinerna framgår av bifogad rapport.

Den auktoriserade revisorn har i sin revisionsberättelse för 2012 lämnat information om redovisningen av värdeöverföring till kommunen. Vi har samma bild och uppfattning som den auktoriserade revisorn i frågan.

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 7 mars 2013


Anna-Lena Edwinson
Lekmannarevisor


Reidar Ahl
Lekmannarevisor

Bilaga: Granskningsrapport avseende dokumentation av underhållsåtgärder



← Vardagsrum i referens- och visningslägenhet i förnyelsen.

Nyrenoverat hus i Sigma som i samband med förnyelsen även fått hissar för ökad tillgänglighet samt byggts på med två våningsplan för att ge fler lägenheter i området. →



← Sovrum i referens- och visningslägenhet i förnyelsen.



← *Väsbyhems reception/kundcenter som under året byggts om och öppnats upp för att ge plats åt tillvalsutställningen samt för att kunna ta emot fler besökare.*

Detalj från referens- och visningslägenhet i förnyelsen. →



← *Hus i Sigma som byggs på med två våningsplan.*

FASTIGHETSTABELL 2012-12-31

Fastighetsbeteckning	Nybyggn. år	Förnyelse år	1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok + större	Bostäder		Lokaler		Varmgarage		Övr. bilplats
								antal	m ²	antal	m ²	antal	m ²	
Gamla Väsby Björkvallavägen, Centralvägen, Genvägen, Finspångsvägen														
Vilunda	1:255	1951		13	27	9		49	2 518	6	191			
Vilunda	10:1	1958		12	15	30	3	60	3 645	8	654	13	192	52
Vilunda	6:4	1955	2001	18	27	9		54	2 835	5	184	4	64	31
Summa område 11				43	69	48	3	163	8 998	19	1 029	17	256	83
Runby Allévägen, Runbyvägen, Oxundavägen, Hagvägen, Trädgårdsvägen														
Övra Runby	1:74	1960	2006-07	10	12	20		42	2 613	4	147			
Övra Runby	2:242	1964	2007-08	17	31	49	6	103	6 359	24	477	8	180	75
Övra Runby	4:1	1964	2008-09		45	55	20	120	8 904	30	300	56	1 064	93
Övra Runby	2:231	1964	2008	33	31	32		96	5 500	13	483			97
Övra Runby	2:231	1985			10			10	590					
Övra Runby	11:1 & 2:243	1965	2009-10	6	74	117		197	14 048	51	918			122
Nedra Runby	1:25	-												25
Övra Runby	2:27 & 2:181	1960	2005-06	49	44	47	7	147	7 572	44	665	14	260	65
Nedra Runby	1:23	1987												
Summa område 12				115	247	320	33	715	45 586	166	2 990	78	1 504	477
Apotekskogen I Hammarbyvägen, Hjortvägen														
Vilunda	28:8	1966		6	29	12	15	62	4 304	17	458			
Vilunda	28:11	1966-67	2011-12	41	41	42	1	125	6 981	36	4 484	17	238	52
Vilunda	28:28	1967	2011-12	10	33	51	21	6	121	8 943	31	582	15	276
Vilunda	28:16	1968		12		22	32	66	5 009	6	237	16	347	32
Vilunda	28:15	1967	2010	4	6	48	18	6	82	6 617	24	540	14	268
Vilunda	28:32	-												24
Summa område 13				73	109	175	87	12	456	31 854	114	6 301	62	1 129
Vilunda I Kavallerigatan														
Vilunda	6:23	1969			38	38		76	5 396	1	76			350
Vilunda	6:64													
Summa område 15					38	38		76	5 396	1	76			350
Väsbykogen Hasselgatan														
Hammarby	8:62(fid 8:4)	1974												187
Hammarby	8:6	1974		41	86	103	30	260	17 513	8	249			6
Hammarby	8:8	1976		31	64	134	31	260	18 241	8	135			55
Hammarby	8:7	-								2	159			279
Hammarby	8:5	-												143
Hammarby	8:2	1975								5	1 403			
Hammarby	8:9	1988												
Summa område 16				72	150	237	61	520	35 754	23	1 946			670
Hagängen Hagängsvägen, Lövängsvägen														
Hammarby	2:2	1967		42	50	1	26	119	6 599	5	188			7
Hammarby	1:3	1955		2	11	7	12	1	33	2 475	10	218		
Hammarby	1:5	1984			48	35	20		103	6 440				250
Summa område 20				44	109	43	58	1	255	15 514	15	406		257

* = Värme ingår ej i dessa medelhyror

Mark anskaff- ningsvärde	Byggnad anskaff- ningsvärde	Om- och tillb anskaff- ningsvärde	Markanl. anskaff- ningsvärde	Byggnad totalt anskaff- ningsvärde	Byggnad Ack.avskr.	Om- och tillb Ack.avskr.	Markanl. Ack.avskr.	Totalt bokfört restvärde	Mark (tkr)	Byggnad (tkr)	Totalt (tkr)	Grundmedel- hyra bostäder i kr/år	Grund- medelhyra bost kr/m ²
195 472	1 172 337	3 656 696		4 829 033	445 493	1 163 175		3 220 365	5 888	13 595	19 483	2 588 772	1 028
814 150	2 677 838	62 883		2 740 721	1 017 583	1 880		1 721 258	8 946	20 798	29 744	3 732 732	1 024
221 070	2 105 254	4 049 179	1 544 725	7 699 158	799 995	876 458	436 655	5 586 050	7 400	17 001	24 401	3 101 808	1 094
1 230 692	5 955 429	7 768 758	1 544 725	15 268 912	2 263 071	2 041 513	436 655	10 527 673	22 234	51 394	73 628	9 423 312	1 047
3 336 776	3 931 918	17 005 503		20 937 421	1 401 610	1 555 181		17 980 630	10 851	17 866	28 717	2 973 492	1 138
3 493 784	6 944 342	45 778 703	457 023	53 180 068	2 444 225	4 395 411	50 463	46 289 969	17 284	40 650	57 934	7 583 580	1 193
5 139 209	12 818 217	82 668 062	457 023	95 943 302	4 587 295	6 593 989	50 463	84 711 555	24 800	52 391	77 191	10 067 568	1 131
3 862 236	9 735 231	72 423 261	457 023	82 615 515	3 526 789	6 426 424	50 463	72 611 839	14 740	58 244	72 984	6 343 212	1 153
	5 256 068	600 000		5 856 068	1 979 889	18 000		3 858 179	1 540	3 841	5 381	581 280	985 *
7 714 351	19 440 429	102 767 987	761 705	122 970 121	6 953 377	6 419 752	84 105	109 512 887	38 848	131 615	170 463	16 365 720	1 165
74 232													
3 981 298	13 648 298	17 736 284	457 023	31 841 605	4 958 112	2 680 235	50 463	24 152 795	20 780	44 402	65 182	8 218 512	1 085
	15 400 743			15 400 743	15 400 743								
27 601 886	87 175 246	338 979 800	2 589 797	428 744 843	41 252 040	28 088 992	285 957	359 117 854	128 843	349 009	477 852	52 133 364	1 144
2 081 785	7 484 058			7 484 058	2 606 579			4 877 479	12 000	24 862	36 862	4 013 868	933
4 550 784	40 439 919	72 579 720	9 650 750	122 670 389	14 827 118	5 305 227	1 036 492	101 501 552	22 102	59 505	81 607	7 398 300	1 060
7 233 779	17 712 550	109 076 983		126 789 533	5 249 258	4 241 788		117 298 487	24 400	60 400	84 800	10 511 064	1 175
2 344 469	8 425 076	851 375		9 276 451	2 928 040	119 754		6 228 657	13 840	29 051	42 891	4 553 940	909
3 211 249	11 518 397	69 234 931		80 753 328	4 017 376	3 082 748		73 653 204	18 000	37 401	55 401	7 757 052	1 172
15 544													
19 437 610	85 580 000	251 743 009	9 650 750	346 973 759	29 628 371	12 749 517	1 036 492	303 559 379	90 342	211 219	301 561	34 234 224	1 075
3 352 993	13 785 698	175 232		13 960 930	5 058 141	6 393		8 896 396	12 000	30 354	42 354	5 391 156	999
									1 350	3 165	4 515		
3 352 993	13 785 698	175 232		13 960 930	5 058 141	6 393		8 896 396	13 350	33 519	46 869	5 391 156	999
304 176													
765 786	32 526 388	11 779 052	4 850 001	49 155 441	12 061 676	667 931	262 707	36 163 127	43 355	101 911	145 266	16 364 376	934
880 907	38 997 656	8 664 620	6 002 499	53 664 775	14 510 571	960 912	440 384	37 752 908	46 151	106 230	152 381	16 659 780	913
394 946		2 900 000		2 900 000		82 166		2 817 834					
262 156													
508 717	3 155 902	1 787 361		4 943 263	1 199 242	104 475		3 639 546					
	8 314 364			8 314 364	8 314 364								
3 116 688	82 994 310	25 131 033	10 852 500	118 977 843	36 085 853	1 815 484	703 091	80 373 415	89 506	208 141	297 647	33 024 156	924
2 992 694	17 913 406	249 191		18 162 597	6 807 092	24 203		11 331 302	17 854	39 156	57 010	6 428 628	974
2 433 024	5 798 710	65 282		5 863 992	2 203 506	2 767		3 657 719	6 255	15 087	21 342	2 299 968	929
13 340 265	33 957 388	40 000	537 166	34 534 554	12 903 812	1 802	231 936	21 397 004	21 982	28 762	50 744	5 945 676	923 *
18 765 983	57 669 504	354 473	537 166	58 561 143	21 914 410	28 772	231 936	36 386 025	46 091	83 005	129 096	14 674 272	946

FASTIGHETSTABELL 2012-12-31

Fastighetsbeteckning	Nybyggn. år	Förnyelse år	1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok + större	Bostäder		Lokaler		Varmgarage		Övr. bilplats
								antal	m ²	antal	m ²	antal	m ²	
Prästgårdsmarken Prästgårdsvägen, Prästgårdsallén														
Eds Prästgård	1:101	1983	1	56	28	28		113	8 016	2	43			129
Eds Prästgård	1:99	1984	11	42	32	16		101	6 095	3	58			105
Eds Prästgård	1:98	1984	13	42	40	16		111	6 667	4	61			123
Eds Prästgård	1:97 & 1:102	1983	19	36	37	16	2	110	6 632	7	630			122
Eds Prästgård	1:104	1983												23
Eds Prästgård	1:100	2004		12	4	4		20	1 116					9
Eds Prästgård	1:110	2004		14	6	2		22	1 168					
Summa område 21			44	202	147	82	2	477	29 694	16	792			511
Zamoras Kulle Edsvägen														
Nedra Runby	1:60	1993		18	18			36	1 890					34
Summa område 22				18	18			36	1 890					34
Vilunda II Dragonvägen														
Vilunda	6:22 & 6:24	1971	37	95	328	84	24	568	41 238	77	4 163			540
Vilunda	6:57	1971	12	18	6			36	2 118	3	2 410			
Summa område 25			49	113	334	84	24	604	43 356	80	6 573			540
Odensgården Odenvägen, Rosendalsvägen, Lokevägen														
Odenslunda	1:598	1992	1	14	8	7		30	2 217	5	1 160			38
Summa område 27			1	14	8	7		30	2 217	5	1 160			38
Smedby II Sadelgatan, Ryttargatan														
Ekebo	8:9	1976		40	39	5		84	6 107					138
Ekebo	8:10	1976	4	28	38	5		75	5 428					
Hammarby Smedby	1:125	1977	4	14	23	12		53	4 001					
Summa område 28			8	82	100	22		212	15 536					138
Hammarby Smedby	1:130	1978	2	36	43	11		92	6 831	3	283			203
Hammarby Smedby	1:128	1978	2	38	43	11		94	6 950	1	98			
Hammarby Smedby	1:127	1977	6	24	35	10		75	5 457					133
Summa område 29			10	98	121	32		261	19 238	4	381			336
Korpkulla Centralvägen														
Vilunda	16:30	1990								27	7 365	33	372	9
Summa område 31										27	7 365	33	372	9
Sandagipen Sandavägen														
Sanda	1:127	2004		40				40	1 760	1	15			37
Summa område 37				40				40	1 760	1	15			37
Smedby III Travgatan														
Hammarby-Smedby	1:4	1989												15
Summa område 38														15

* = Värme ingår ej i dessa medelhyror

Mark anskaffningsvärde	Byggnad anskaffningsvärde	Om- och tillb anskaffningsvärde	Markanl. anskaffningsvärde	Byggnad totalt anskaffningsvärde	Byggnad Ack.avskr.	Om- och tillb Ack.avskr.	Markanl. Ack.avskr.	Totalt bokfört restvärde	Mark (tkr)	Byggnad (tkr)	Totalt (tkr)	Grundmedelhyra bostäder i kr/år	Grundmedelhyra bost kr/m ²
1 914 421	43 452 242	2 045 171		45 497 413	16 511 855	60 359		28 925 199	19 800	51 000	70 800	8 299 992	1 035
755 691	41 273 595	1 295 023		42 568 618	15 683 968	100 184		26 784 466	15 684	39 314	54 998	6 412 836	1 052
1 503 841	44 579 418	1 805 546		46 384 964	16 940 172	106 492		29 338 300	17 091	43 338	60 429	7 024 788	1 054
1 728 946	43 135 550	5 413 050		48 548 600	16 391 509	954 907		31 202 184	18 303	42 771	61 074	6 990 120	1 054
63 001		80 449		80 449		2 561		77 888					
394 100	14 035 215	200 659	3 400 000	17 635 874	2 502 464	2 329	1 481 562	13 649 519	3 069	10 600	13 669	1 500 612	1 345
245 000	14 668 485	857 448	3 900 000	19 425 933	2 575 250	3 940	1 716 000	15 130 743	3 212	11 200	14 412	1 589 160	1 361
6 605 000	201 144 505	11 697 346	7 300 000	220 141 851	70 605 218	1 230 772	3 197 562	145 108 299	77 159	198 223	275 382	31 817 508	1 072
322 692	21 315 715	160 000		21 475 715	6 686 778	5 875		14 783 062	5 400	14 400	19 800	2 110 752	1 117 *
322 692	21 315 715	160 000		21 475 715	6 686 778	5 875		14 783 062	5 400	14 400	19 800	2 110 752	1 117
7 180 345	105 962 816	29 674 895		135 637 711	37 953 984	5 632 702		92 051 025	95 099	247 800	342 899	37 220 004	903
	110 320 825	1 841 153		112 161 978	6 177 967	103 104		105 880 907	9 964	52 800	62 764	3 149 424	1 487
7 180 345	216 283 641	31 516 048		247 799 689	44 131 951	5 735 806		197 931 932	105 063	300 600	405 663	40 369 428	931
2 770 000	28 037 250	62 495		28 099 745	11 415 715	2 390		16 681 640	6 000	16 262	22 262	2 557 092	1 153
2 770 000	28 037 250	62 495		28 099 745	11 415 715	2 390		16 681 640	6 000	16 262	22 262	2 557 092	1 153
3 404 965	10 041 385	12 661 487	123 913	22 826 785	3 815 732	225 728	7 512	18 777 813	15 400	35 000	50 400	6 871 332	1 125
1 934 177	10 773 896	10 850 512		21 624 408	4 094 082	108 506		17 421 820	13 600	31 000	44 600	6 122 052	1 128
1 799 634	7 242 308	7 532 664		14 774 972	2 752 074	75 330		11 947 568	10 000	23 400	33 400	4 450 260	1 112
7 138 776	28 057 589	31 044 663	123 913	59 226 165	10 661 888	409 564	7 512	48 147 201	39 000	89 400	128 400	17 443 644	1 123
3 720 020	20 642 857	13 500 021	312 364	34 455 242	6 678 972	408 040	18 936	27 349 294	17 464	40 966	58 430	7 638 936	1 118
2 750 810	17 182 765	13 228 285		30 411 050	6 529 445	348 377		23 533 228	17 334	41 304	58 638	7 795 500	1 122
2 574 189	15 678 063	10 401 435	157 473	26 236 971	5 957 659	329 390	9 546	19 940 376	13 800	31 000	44 800	6 172 860	1 131
9 045 019	53 503 685	37 129 741	469 837	91 103 263	19 166 076	1 085 807	28 482	70 822 898	48 598	113 270	161 868	21 607 296	1 123
15 748 700	61 036 300			61 036 300	13 427 986			47 608 314	15 200	57 000	72 200		
15 748 700	61 036 300			61 036 300	13 427 986			47 608 314	15 200	57 000	72 200		
900 000	19 454 367	26 061 920	3 625 000	49 141 287	17 793 828	4 611 172	1 606 024	25 130 263	2 640	17 000	19 640	2 281 920	1 297
900 000	19 454 367	26 061 920	3 625 000	49 141 287	17 793 828	4 611 172	1 606 024	25 130 263	2 640	17 000	19 640	2 281 920	1 297
	8 573 596			8 573 596	8 573 596					5 200	5 200		
	8 573 596			8 573 596	8 573 596					5 200	5 200		

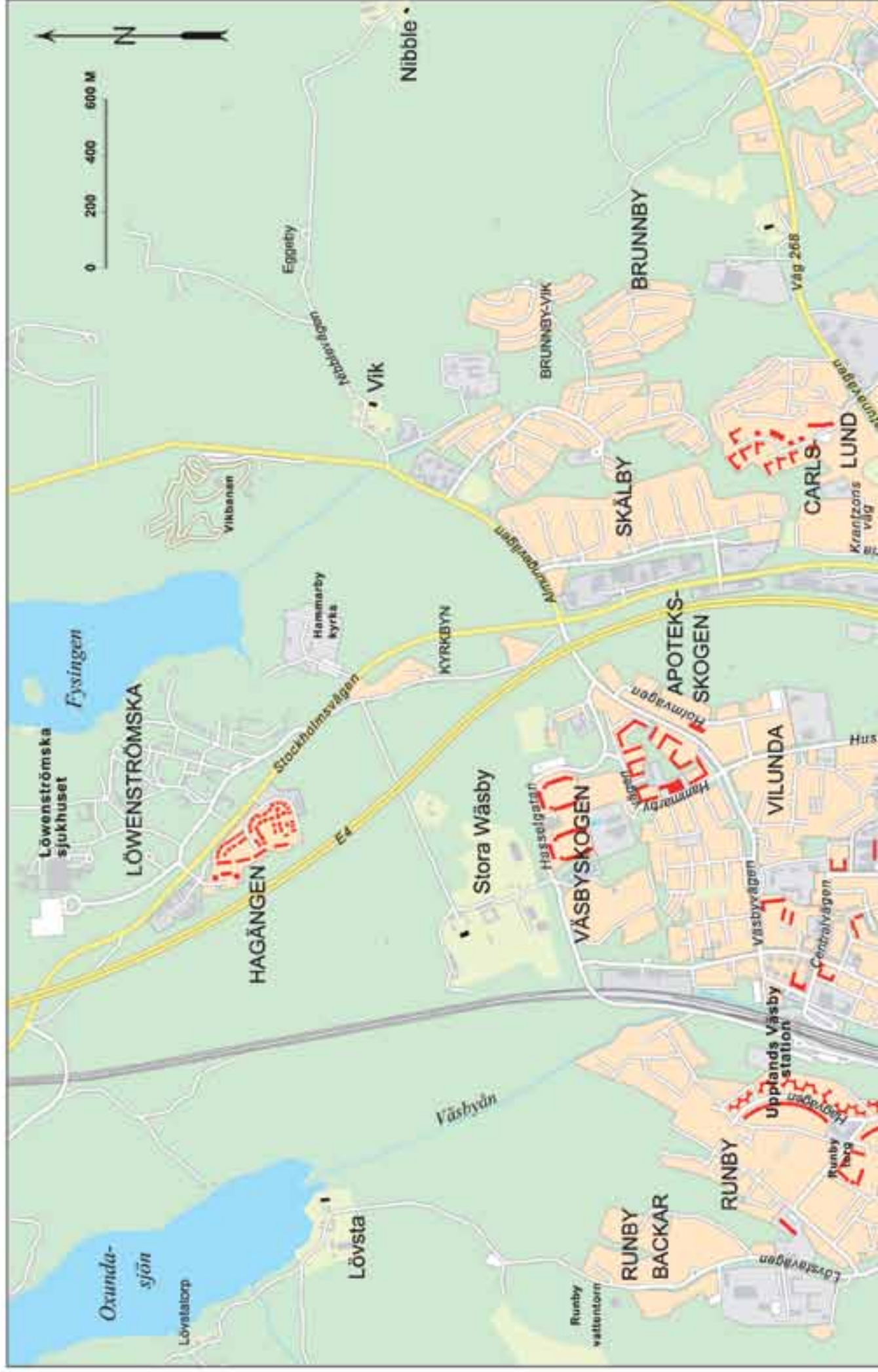
FASTIGHETSTABELL 2012-12-31

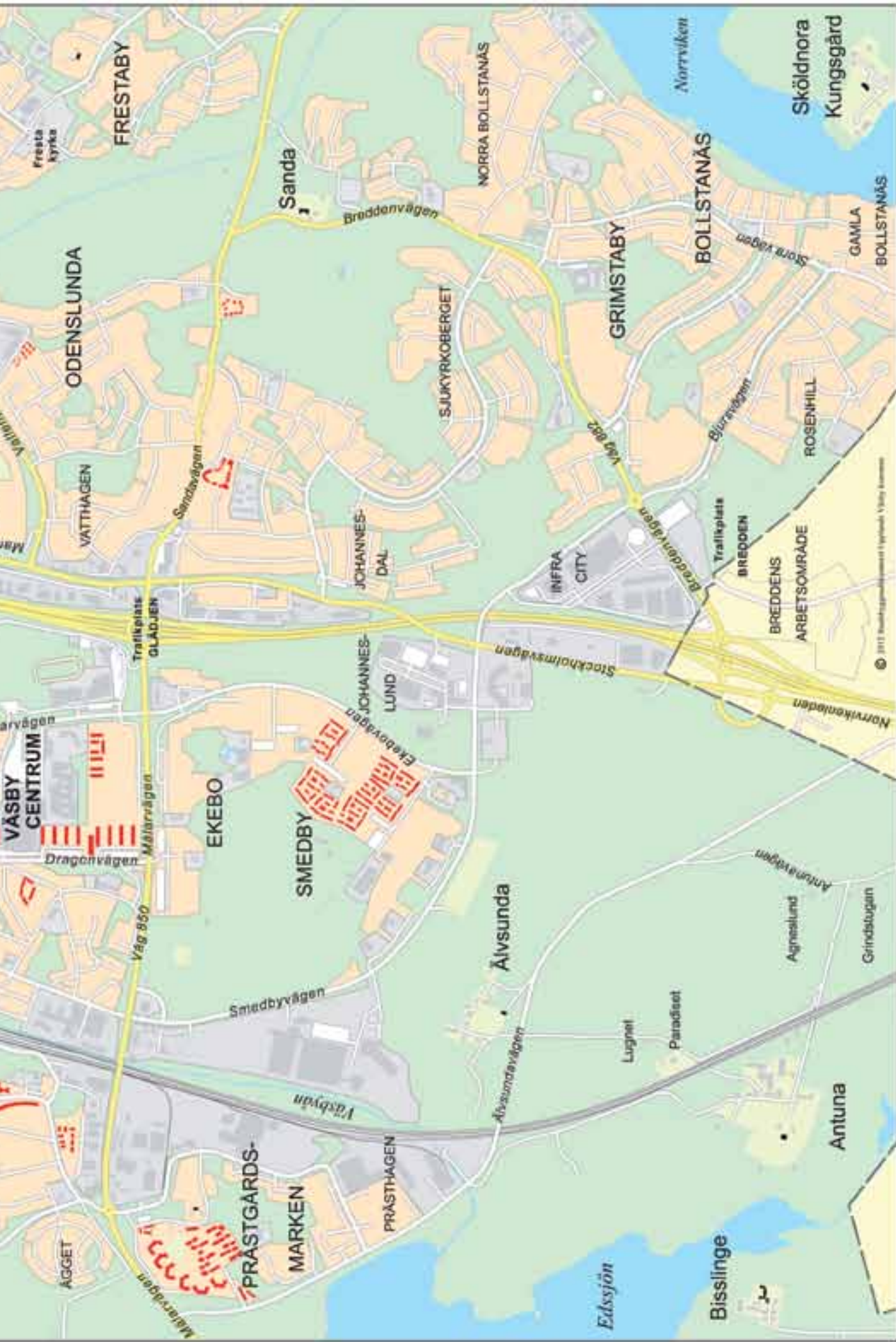
Fastighetsbeteckning	Nybyggn. år	Förnyelse år	1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok + större	Bostäder		Lokaler		Varmgarage		Övr. bilplats
								antal	m ²	antal	m ²	antal	m ²	
Folkparksberget Vilundavägen														
Vilunda	1:231	1988		10	12			22	1 394	1	60			16
Summa område 41				10	12			22	1 394	1	60			16
Apotekskogen II Holmvägen														
Vilunda	28:31	1982								3	2 321			75
Summa område 43										3	2 321			75
Carlslund III Solbergsvägen														
Brunnby	1:269	1992	15	156	60	10		241	15 384	51	1 280			292
Summa område 44			15	156	60	10		241	15 384	51	1 280			292
Hästhagen Hästhagsvägen														
Odenslunda	1:644	2005		18	4	10		32	1 768					42
Summa område 47				18	4	10		32	1 768					42
Brunnby Park Solbergsvägen														
Brunnby	1:269	2006	21	31				52	2 282	19	250			47
Brunnby	1:269	2010		36	6	30		72	4 938					26
Summa område 54			21	67	6	30		124	7 220	19	250			73
Norr om Kyrkvägen Kyrkvägen, Dragonvägen, Centralvägen														
Vilunda	25:3	2010		17	26	8	6	57	4 342	7	593	52	676	
Summa område 65				17	26	8	6	57	4 342	7	593	52	676	
Odenslunda														
Odenslunda	1:163	2009												
Messingen Upplysningens väg, Centralvägen														
Vilunda	19:3	2011	36	20	14	9		79	3 714	6	693			
Summa område 71			36	20	14	9		79	3 714	6	693			
Vilunda	6:65	2012												
Summa totalt			531	1 577	1 711	536	45	4 400	290 615	558	34 231	242	3 937	4 253

* = Värme ingår ej i dessa medelhyror

Mark anskaff- ningsvärde	Byggnad anskaff- ningsvärde	Om- och tillb anskaff- ningsvärde	Markanl. anskaff- ningsvärde	Byggnad totalt anskaff- ningsvärde	Byggnad Ack.avskr.	Om- och tillb Ack.avskr.	Markanl. Ack.avskr.	Totalt bokfört restvärde	Mark (tkr)	Byggnad (tkr)	Totalt (tkr)	Grundmedel- hyra bostäder i kr/år	Grund- medelhyra bost kr/m ²
2 000 000	15 279 761			15 279 761	5 806 305			9 473 456	11 770	8 106	19 876	1 422 624	1 021 *
2 000 000	15 279 761			15 279 761	5 806 305			9 473 456	11 770	8 106	19 876	1 422 624	1 021
2 714 297	12 325 911			12 325 911	4 588 272			7 737 639	1 449	7 637	9 086		
2 714 297	12 325 911			12 325 911	4 588 272			7 737 639	1 449	7 637	9 086		
16 947 500	174 695 895	134 920		174 830 815	53 957 085	4 562		120 869 168	47 000	120 093	167 093	16 636 140	1 081
16 947 500	174 695 895	134 920		174 830 815	53 957 085	4 562		120 869 168	47 000	120 093	167 093	16 636 140	1 081
900 000	31 613 727		3 476 105	35 089 832	4 503 632		1 214 764	29 371 436	4 862	17 400	22 262	2 392 548	1 353
900 000	31 613 727		3 476 105	35 089 832	4 503 632		1 214 764	29 371 436	4 862	17 400	22 262	2 392 548	1 353
3 636 000	41 835 033	96 190	406 973	42 338 196	5 698 925	4 492	45 785	36 588 994	6 200	23 512	29 712	3 150 600	1 381
3 636 000	105 577 386	205 752	406 973	105 783 138	4 976 875	6 347	45 785	100 799 916	13 400	50 000	63 400	7 227 360	1 464
3 636 000	147 412 419	301 942	406 973	148 121 334	10 675 800	10 839	45 785	137 388 910	19 600	73 512	93 112	10 377 960	1 437
7 500 000	112 922 962			112 922 962	4 999 548			107 923 414	10 881	49 800	60 681	6 638 088	1 529
7 500 000	112 922 962			112 922 962	4 999 548			107 923 414	10 881	49 800	60 681	6 638 088	1 529
3 000 000	189 696			189 696	189 696								
3 000 000	189 696			189 696	189 696								
15 000 000	129 204 633			129 204 633	2 986 842			126 217 791	12 718	45 695	58 413	6 455 532	1 738
15 000 000	129 204 633			129 204 633	2 986 842			126 217 791	12 718	45 695	58 413	6 455 532	1 738
500 000													
500 000													
175 414 181	1 594 211 839	762 261 380	40 576 766	2 397 049 985	426 372 102	57 827 458	8 794 260	1 904 056 165	797 706	2 069 885	2 867 591	310 991 016	1 070

VÄSBYHEMS FASTIGHETSINNEHAV







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