

Års- och koncernredovisning 2020

 **VÄSBYHEM**
En värd för alla

U. AB AM J.E. 25 02 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Förvaltningsberättelse 2020 AB Väsbyhem

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning för AB Väsbyhem org.nr. 556476 - 7233 för räkenskapsåret 2020.

AB Väsbyhem är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs i sin helhet av Upplands Väsby kommun. Väsbyhem äger och förvaltar cirka 4 705 (4 630) lägenheter och cirka 38 783 (38 117) kvm lokaler i Upplands Väsby. Bolaget har flera olika boendeformer för att tillmötesgå de önskemål och behov som finns vid olika tidpunkter i livet. I beståndet finns särskilda allergibostäder, ungdomsbostäder, seniorbostäder/55+, trygghetsbostäder/65+, studentbostäder och rökfria bostäder.

År 2020 har präglats av den pandemi som utvecklades under året. För Väsbyhem har det inneburit fokus på att säkerställa en väl fungerande verksamhet under rådande omständigheter. Anpassningar och förändrade arbetssätt till förmån för bolagets hyresgäster/kunder och anställda har varit nödvändiga. Väsbyhem har klarat det bra gällande såväl det rent ekonomiska som det verksamhetsmässiga. Ett kvitto på det är att Serviceindex ökar (+ 0,8 %) jämfört med föregående år och visar att de långsiktiga och medvetna satsningar som genomförs inom exempelvis trygghet och trivsel ger positiva effekter. Genomförandegraden av planerade aktiviteter under året kopplat till bolagets övergripande mål och nyckeltal är 86 %.

Ekonomiskt har pandemin lett till något ökade kostnader via satsningar på medarbetare och arbetsmiljö samtidigt som omprioriteringar av vissa aktiviteter och minskad beläggning på kontoret har gett minskade kostnader som uppväger totalen. Inom pågående projektet stamrening på Hasselgatan/Hagängen så har stilleståndskostnader och övriga merkostnader på grund av pandemin belastat projektet med cirka 10 mkr.

Marknad

Efterfrågan gällande kommersiella lokaler har vikit och med hänsyn till bland annat statliga stöd lett till minskade intäkter om cirka 0,5 mkr. Lokalmarknaden 2020 präglades av pandemin och var i hög grad avvaktande. Hyresnivåerna har varit stabila under året och för bolaget har den ekonomiska vakansgraden försämrats något jämfört med föregående år och ökat till 5,4 % (4,9 %).

Bostadsmarknaden har varit stabil trots pandemin och efterfrågan är god och bedöms fortsatt vara så under nästkommande år. Bolaget har riktat sina insatser till de fåtal hyresgäster som har haft störst behov med anledning av pandemin och arbetat med individuella lösningar. Det kan noteras att det i slutet av verksamhetsåret och i inledningen av år 2021 har visat tendenser på en liten ökning av antalet bostadshyresgäster som varit sena med sin hyresbetalning.

Väsbyhem har en egen bostadskö som per sista december innehöll 35 600 personer (33 270 personer). Cirka 30 % av dessa bor i kommunen (32 %). Inga uthyrningsbara bostadslägenheter var vakanta vid årsskiftet och efterfrågan på bostäder bedöms vara fortsatt god under 2021 trots pågående pandemi.

Befolkningsutvecklingen i kommunen är positiv och under året passerades nivån om 47 000 invånare. Enligt preliminära uppgifter från kommunens invånarregister uppgick antalet invånare till 47 185 personer per 31 december (46 786 invånare). Det innebär att kommunen växte med 399 personer (0,8 procent) vilket kan jämföras med den prognosticerade ökningen om 452 personer (1 procent).

De närmaste fem åren beräknas befolkningsökningen ligga på mellan 900 - 1000 personer per år i kommunen enligt befolkningsprognosen där framtida byggplaner ingår som en viktig del i prognosen.

Den senast tillgängliga informationen om direktavkastningskrav visar på oförändrade nivåer gällande bostäder och lokaler. Tidigare under året har det skett en liten ökning (0,25 %) för kontor i centrala Väsby.

Fastighetsbeståndet

Väsbyhem fortsätter att expandera. Från och med nu och fram till år 2023 kommer cirka 650 bostäder att vara färdiga för inflyttning och planeringen för ytterligare projekt fortsätter alltjämt. Väsbyhem är med denna byggtakt fortfarande ett av de bostadsföretag som bygger mest i förhållande till sin storlek. Arbetet fortsätter även med att minska miljöpåverkan under byggnation samt att se över nya samarbetsformer med syfte att bibehålla byggpriserna på en rimlig nivå.

En hög produktionstakt och nyproduktion kommer att belasta bolaget och koncernkoncernen finansiellt. De investeringar som bolaget genomför måste därför vara långsiktigt hållbara. Tillsammans med finansieringen kommer även den stora utmaningen vara att utveckla dessa projekt så att alla inblandade parter, hyresgäst, hyresvärd och entreprenör, kan bli nöjda samtidigt som projekten är ekonomiskt hållbara. Ekonomin ser god ut i den löpande driften och det finns inga skäl att inte förvänta sig stabila kassaflöden i den löpande verksamheten framöver.

Sista delen av den första etappen i Eds Allé har färdigställts under året och 75 lägenheter blev klara för inflyttning. Totalt har det byggts 219 lägenheter i flerfamiljshus och radhus i Eds Allé och första inflyttande hyresgäster tillträdde i december 2018. I Åhusen vid Järnvägsparken pågår byggnation av cirka 194 lägenheter som vänder sig främst till ungdomar och studenter. Första inflyttning är planerad att genomföras i juni 2021.

Under året har även projektering pågått för 170 bostäder och detaljplanearbete för 320 bostäder utifrån bolagets långsiktiga projektplanering. Nästa etapp i Eds Allé planeras att starta under 2021 och avser byggnation av 160 lägenheter i flerfamiljshus. I Upplands Väsby stadsutvecklingsprojekt Fyrklövern planerar Väsbyhem att uppföra cirka 87 lägenheter med tänkt byggstart 2021, projektet är benämnt Soltäppan. Även projektet Hasselnöten beräknas påbörjas under år 2021 eller 2022 och avser byggnation av totalt cirka 215 lägenheter.

Bostadsbyggandet i Sverige har preliminärt ökat något jämfört med föregående år trots pågående pandemi och senaste prognos från Boverket visar 54 000 påbörjade bostäder under 2020. För kommande år prognostiseras cirka 52 500 bostäder att påbörjas. Byggnation av hyresrätter har ökat medan småhus och egna hem ligger kvar på ungefär samma nivåer som föregående år.

Hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen blev klara i januari 2020. Parterna träffade en tvåårig överenskommelse som innebar att bostadshyrorna för 2020 höjdes med i snitt 2,3 % (från och med 1 februari) och för 2021 höjs hyrorna med i snitt 2,1 %. Parkeringsplatser höjdes med 20 kr per månad och varmgarage höjdes med 10 kr per månad från och med 1 februari 2020. För 2021 har ingen höjning skett gällande parkeringsplatser och varmgarage.

Översikt över resultat och ställning

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

Moderbolaget AB Väsbyhem har fyra helägda dotterbolag, Väsbyhem Fastighets AB, Väsbyhems Parkerings AB, Väsbyhem Övra Runby AB och Sparängen Holding AB. Väsbyhem Övra Runby AB äger dotterbolaget Nadislos AB och Sparängen Holding AB äger Sparängen AB. Årets resultat för koncernen uppgick till 35 555 (6 832) tkr. Moderbolagets resultat uppgick till 30 007 (6 534) tkr.

Väsbyhem har lämnat koncernbidrag på 2 441 723 kr till Väsbyhem Fastighets AB, 83 427 kr till Väsbyhem Övra Runby AB, 43 850 kr till Nadislos AB, 32 450 kr till Sparängen AB samt 31 950 kr till Sparängen Holding AB. Totalt är koncernbidrag om 2 633 400 kr lämnade från AB Väsbyhem (moderbolaget).

Fastigheternas bokförda värde uppgick till 3 480 212 (3 217 301) tkr. Vid en intern värdering av fastighetsbeståndet genom analysverktyget Datscha per 31 december 2020, bedöms fastigheternas marknadsvärde till cirka 7 629 mkr (6 979 mkr). Det ger ett övervärde om cirka 4 150 mkr (ej skattejusterat) jämfört med de bokförda värdena. Det bedömda marknadsvärdet har ökat med cirka 9 % från föregående år. Anledningen till värdeökningen är att nyproduktion i Eds Allé har färdigställts och att delar av pågående stamrenovering på Hasselgatan/Hagängen är klara och får en värdehöjande effekt. Vidare har faktiska driftkostnader setts över tre år tillbaka som visar på lägre nivåer än vad som har använts i tidigare värderingar och detta har renderat i värdeökning.

Under året har lån till kreditinstitut ökat med 200 mkr och totalt har Väsbyhem en extern låneskuld på 2 060 mkr vid årsskiftet. Belåningsgrad i förhållande till bedömt marknadsvärde på bolagets fastighetsportfölj är 27,0 % (26,6 %) och självfinansieringsgrad av årets investeringar är 50 % (17 %). Snitträntan i låneportföljen per 31 december är 0,96 % (1,08 %).

Utfallet för årets investeringar är totalt cirka 399,8 mkr (363,3 mkr) inklusive de investeringar som görs inom ramen för planerat underhåll. Pågående och ej avslutade projekt är 469,7 mkr (437,2 mkr) och avser bland annat Åhusen (cirka 194 lägenheter) och stamrenovering på Hasselgatan/Hagängen (cirka 650 lägenheter). Under året har den första delen av Eds Allé slutförts och den totala investeringsutgiften för hela projektet hamnade på 632 mkr och är 4 mkr bättre än budget. En stor del av projektet är finansierat via gröna lån (580 mkr).

Avkastningen mätt på fastigheternas marknadsvärde per 31 december visar en direktavkastning på 2,6 % (2,34 %). Om avkastningen mäts mot ingående marknadsvärde år 2020, budgeterat värde, är direktavkastningen 2,8 %. Justerad soliditet med redovisade marknadsvärden skulle uppgå till 78 % (79 %) på koncernnivå. Det visar att bolaget har en god avkastningsnivå och fortsatt har en finansiellt mycket stark ställning.

Hållbarhetsrapport

En hållbarhetsrapport har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagens krav och redovisas i en separat rapport med namnet Hållbarhetsrapport 2020 och finns publicerad på Väsbyhems hemsida www.vasbyhem.se.

Förslag till vinstdisposition (i kr) i moderbolaget

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	989 292 957
Årets vinst	<u>30 006 887</u>
	1 019 299 844

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

- att till aktieägarna utdelas	539 400
- att till bostadssociala ändamål överföra	11 000 000
- att i ny räkning balanseras	<u>1 007 760 444</u>
	1 019 299 844

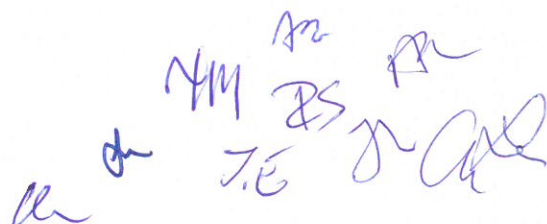
JL Ah R M
J E K R S Y M K J

Ytterligare värdeöverföringar

Bolaget har genomfört överföringar för bostadssociala ändamål enligt lagen om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag till ägaren med 11 000 tkr. Värdeöverföringen föreslår styrelsen att AB Väsbyhem fortsätter att genomföra kommande år, förutsatt att bolagets ekonomiska balans upprätthåller en pålitlig nivå.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Den föreslagna utdelningen och de överföringar som bolaget genomfört resulterar i att bolagets soliditet 2020 mäter 29,38% (31,41%) Soliditeten är, mot bakgrund av bolagets verksamhet betryggande, särskilt om hänsyn tas till den justerade soliditeten. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen och överföringarna inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt och inte heller från att genomföra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).



Femårsöversikt moderbolaget

	2020	2019	2018	2017	2016
Allmänt (tkr)					
Rörelsens intäkter	468 490	446 746	426 516	429 417	410 712
Balansomslutning	4 001 253	3 684 175	3 459 024	3 164 666	3 075 700
Fastigheternas bokförda värden inkl. mark/markanläggning	3 480 212	3 217 301	2 899 809	2 922 706	2 936 038
Taxeringsvärden	4 964 766	4 634 919	3 561 559	3 610 004	3 533 849
Genomsnittligt ägd och förvaltd bostads-och lokalyta	348 350	339 993	333 517	328 562	328 530
Medeltal årsanställda	77	79	76	71	63
Från resultaträkningar (tkr)					
Hyror bostäder brutto	414 139	392 404	373 906	368 655	360 096
Hysesbortfall bostäder	-5 328	-4 221	-3 564	-1 945	-3 912
Underhåll	44 661	66 433	53 341	50 259	68 089
Driftkostnader	213 256	204 639	194 920	188 962	186 105
Driftnetto*	197 032	162 977	167 900	190 398	165 041
Finansnetto	-34 319	-31 474	-23 699	-25 324	-29 680
Resultat efter finansiella poster	72 217	275	91 328	91 951	50 494
Nyckeltal - kr/kvm					
Fastigheternas bokförda värden inkl. mark	9 991	9 463	8 695	8 895	8 937
Hyror bostäder brutto	1 337	1 296	1 256	1 240	1 212
Hysesbortfall bostäder	17	14	12	7	13
Underhåll	128	195	160	153	207
Driftkostnader	612	602	584	575	566
Driftnetto*	566	479	503	579	502
Finansnetto	-99	-93	-71	-77	-90
Resultat efter finansiella poster	207	1	274	280	154
Nyckeltal - %					
Direktavkastning bokfört värde fastigheter	5,88	5,33	5,77	6,50	5,85
Direktavkastning marknadsvärde fastigheter	2,58	2,34	2,58	3,39	2,90
Genomsnittlig skuldränta netto	1,33	1,34	1,11	1,24	1,54
Soliditet	29,38	31,41	33,46	34,03	32,34
Soliditet koncern**	42,73	45,69	48,55	50,45	49,25

** Se förvaltningsberättelse för justerad soliditet

DEFINITIONER

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

Hysesbortfall bostäder – Hysesbortfall på grund av vakanser och rabatter.

Driftnetto – Rörelseresultat exklusive centraladministration, före avskrivningar och fastighetsförsäljningar.

Finansnetto - Ränteintäkter minus räntekostnader.

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

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

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

Soliditet – Eget kapital inkl. 78,6 % av obeskattade reserver i relation till balansomslutning.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'RS', 'AC', 'M', 'E', 'N', 'K'.

Resultaträkning (tkr)

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2020	2019	2020	2019
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	3	457 904	436 747	457 563	436 586
Övriga förvaltningsintäkter	4	10 880	10 113	10 927	10 160
Summa rörelsens intäkter		468 784	446 860	468 490	446 746
Rörelsens kostnader					
Underhåll	5	-44 661	-66 433	-44 661	-66 433
Taxebundna kostnader	6	-33 143	-30 328	-33 143	-30 328
Uppvärmning		-32 540	-33 460	-32 540	-33 460
Fastighetskatt		-9 013	-9 402	-9 013	-9 402
Övriga externa kostnader	7	-89 507	-83 823	-89 228	-83 624
Personalkostnader	8	-60 985	-60 393	-60 985	-60 939
Avskrivning av materiella anlägg.tillgångar	12,14,15	-92 384	-80 171	-92 384	-80 181
Nedskrivning av pågående projekt	16	-	-50 161	-	-50 161
Utrangering av materiella anlägg.tillgångar	7	-	1 025	-	1 025
Summa rörelsens kostnader		-362 233	-415 196	-361 954	-414 997
Rörelseresultat		106 551	31 664	106 536	31 749
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	497	454	447	434
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-31 877	-29 936	-34 766	-31 908
Summa finansiella poster		-31 380	-29 482	-34 319	-31 474
Resultat efter finansiella poster		75 171	2 182	72 217	275
Bokslutsdispositioner	10	-	-	-2 633	1 609
Skatt på årets resultat	11	-39 616	4 650	-39 577	4 650
ÅRETS RESULTAT		35 555	6 832	30 007	6 534

Balansräkning (tkr)

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader	12	3 153 245	2 960 975	3 153 245	2 960 975
Mark	13	176 998	167 041	176 998	167 041
Markanläggning	14	149 969	89 285	149 969	89 285
Inventarier	15	33 272	18 929	33 272	18 929
Pågående nyanläggningar	16	469 693	437 155	469 693	437 155
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	17	-	-	300	300
Långfristiga värdepappersinnehav	17	40	130	40	130
Långfristiga fordringar	17	398	406	464	412
Summa anläggningstillgångar		3 983 615	3 673 921	3 983 981	3 674 227
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		8 167	2 245	8 123	2 223
Fordran på koncernföretag	18	-	-	-	2 379
Övriga fordringar	18	4 162	3 441	2 720	1 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	5 184	3 063	5 030	2 923
<i>Kassa och bank</i>					
Kassa och bank		136 164	133 705	1 399	424
Summa omsättningstillgångar		153 677	142 454	17 272	9 948
SUMMA TILLGÅNGAR		4 137 292	3 816 375	4 001 253	3 684 175

Rapport över förändringar i eget kapital

KONCERNEN	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2020-01-01	130 000	26 183	1 587 682	1 743 865
Årets resultat			35 555	35 555
Värdeöverföring till ägaren för bostadssociala ändamål			-11 000	-11 000
Utdelning till ägarna			-597	-597
Eget kapital 2020-12-31	130 000	26 183	1 611 640	1 767 823

MODERBOLAGET	539 400	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2020-01-01	130 000	26 183	1 000 890	1 157 073
Årets resultat			30 007	30 007
Värdeöverföring till ägaren för bostadssociala ändamål			-11 000	-11 000
Utdelning till ägarna			-597	-597
Eget kapital 2020-12-31	130 000	26 183	1 019 300	1 175 483

Handwritten signatures and initials:
 JM, PL, J.E., BS, Ch, K.K.

Kassaflödesanalys (tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	75 171	2 182	72 217	275
Avskrivningar	92 384	80 171	92 384	80 171
Återföring av nedskrivningar	-	-	-	-
Nedskrivningar pågående projekt	-	50 161	-	50 161
Utrangering av materiella anläggningstillgångar	-	1 025	-	1 025
Realisationsresultat sålda aktier/andelar	-111	-	-111	-
Realisationsresultat sålda inventarier	-	-128	-	-128
	167 444	133 411	164 490	131 504
Betald skatt	393	2 546	432	2 546
	167 837	135 957	164 922	134 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	167 837	135 957	164 922	134 050
Ökning -/minskning+ kundfordringar	-5 922	3 449	-5 900	3 442
Ökning-/minskning+ av kortfristiga fordringar	-2 842	3 396	-449	1 746
Ökning+/minskning- av leverantörsskulder	26 270	542	26 270	542
Ökning+/minskning- av kortfristiga skulder	5 925	-6 933	7 634	-6 251
	23 431	454	27 555	-521
	191 268	136 411	192 477	133 529
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-402 176	-363 318	-402 176	-363 318
Försäljning av anläggningstillgångar	111	128	111	128
Ökning-/minskning+ långfristiga finansiella placeringar	98	-151	38	-157
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-401 967	-363 341	-402 027	-363 347
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagna lån	200 000	300 000	200 000	300 000
Förändring av skuld till ägaren	24 755	-66 712	24 755	-66 712
Mottaget koncernbidrag	-	-	-	2 379
Lämnat koncernbidrag	-	-	-2 633	-770
Värdeöverföring från eget kapital	-11 000	-6 000	-11 000	-6 000
Utbetald utdelning	-597	-858	-597	-858
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	213 158	226 430	210 525	228 039
Årets kassaflöde	2 459	-500	975	-1 779
Likvida medel vid årets början	133 705	134 205	424	2 203
				0
Likvida medel vid årets slut	136 164	133 705	1 399	424

Handwritten signatures and initials:
 JE, RM, CH, PS, etc.

Noter och tilläggsupplysningar (tkr)

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Moderbolagets redovisnings- och värderingsprinciper

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

Leasing

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

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

Bokslutsdispositioner

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

Andelar i dotterbolag

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

Eget kapital

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

Obeskattade reserver

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

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Bostadslägenheter har en uppsägningstid på tre månader.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, markanläggningar och inventarier har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för planlig avskrivning.

I samband med övergången till K3 sker avskrivningar på byggnader och markanläggningar per komponent över tillgångens nyttjandeperiod ner till beräknat restvärde

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like BS, Ch, Sa, and others.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Komponenter Byggnad	Livslängd
Stomme	100 år
Fasad - Tegel, plåt, betong, sten	75 år
Fasad - Trä, puts	50 år
Yttertak	50 år
Ventilation	25 år
El, Va, Vs	40 år
Fönster, portar	50 år
Badrum	30 år
Restpost	50 år

Markanläggning	Livslängd
Markanläggning	20 år

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

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

Nedskrivningar

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

Finansiella instrument

Avtal om ränteswappar ingås i syfte att uppnå önskad räntebindningstid samt att minimera ränterisker. Intäkter och kostnader för ränteswappar nettoredovisas under räntekostnader.

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

Marknadsvärdeförändringar under swapavtalens löptid redovisas inte i resultatet.

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

Säkringsredovisning	
Nominell nettovolym säkringsinstrument	925
Lånevolym med rörlig ränta	1 220
Ej säkrad volym	195
Inga av de ingående instrumenten har en rörlig ränta överstigande 3 månader.	

I not 21 redovisas räntebindning inklusive finansiella instrument och genomsnittlig räntebindningstid är 3,22 år.

På balansdagen fanns ränteswappar på nominellt 925 000 tkr.

Marknadsvärdet har beräknats som de kostnader/intäkter som har uppstått om kontrakten stängts på balansdagen. Marknadsvärden har erhållits från respektive bank där derivatkontrakt finns. Swappportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till -56 442 tkr (-52 029 tkr) exkl. ränta och -51 971 tkr (-47 907 tkr) inkl. upplupen ränta.

Fordringar och skulder

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

Inkomstskatter

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

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

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

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

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

Den temporära skillnaden är hänförlig till anläggningstillgångar samt balansläneposter.

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

Koncernredovisning

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

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

Internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet.

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Spärrade medel klassificeras inte som likvida medel. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Koncernen och moderbolaget har även medel på koncernkonto hos Upplands Väsby Kommun.

Om saldot på koncernkontot är negativt klassificeras det som skuld i både balansräkningen och kassaflödesanalysen.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättningar efter avslutad anställning

I koncernen förekommer avgiftsbestämda pensionsplaner.

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

Ersättningar vid uppsägning

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

Noter och tilläggsupplysningar (tkr)

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Not 3 Hyresintäkter				
Bostäder	414 140	391 007	414 139	392 404
Lokaler	34 513	34 333	34 501	34 321
Övriga objekt	18 269	18 811	17 687	16 923
Hyresintäkter, brutto	466 922	444 151	466 327	443 648
Hyresbortfall/rabatter bostäder	-5 328	-4 221	-5 328	-4 221
Hyresbortfall/rabatter lokaler	-2 854	-2 318	-2 844	-2 305
Hyresbortfall övriga objekt	-836	-865	-592	-536
Summa hyresbortfall/rabatter	-9 018	-7 404	-8 764	-7 062
	457 904	436 747	457 563	436 586

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

	2020	2019
Hyreskontrakt inom ett år	14,1%	32,7%
Hyreskontrakt senare än ett år men inom fem år	64,3%	49,1%
Hyreskontrakt senare än fem år	0,4%	0,4%
Vakanta lokaler	5,6%	5,8%
Egna lokaler	15,6%	12,0%
Totalt	100,0%	100,0%

	2020	2019	2020	2019
Not 4 Övriga förvaltningsintäkter				
Ersättning från hyresgäster	2 228	1 809	2 205	1 856
Övrig extern försäljning	7 691	7 447	7 761	7 447
Övriga rörelseintäkter	850	729	850	729
Summa övriga förvaltningsintäkter	10 769	9 985	10 816	10 032
Vinst vid avyttring av inventarier	-	128	-	128
Vinst vid avyttring av aktier/andelar	111	-	111	-
	111	128	111	128
Summa övriga förvaltningsintäkter	10 880	10 113	10 927	10 160

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'ABL', 'TE', and various signatures.

Noter och tilläggsupplysningar (tkr)

Not 5 Underhåll	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Förnyelse/planerat underhåll	28 860	50 292	28 860	50 292
Löpande underhåll	15 801	16 141	15 801	16 141
Summa underhåll	44 661	66 433	44 661	66 433
Not 6 Taxebundna kostnader	2020	2019	2020	2019
El	10 001	10 161	10 001	10 161
Vatten	15 048	12 334	15 048	12 334
Sophantering	8 094	7 833	8 094	7 833
Summa taxebundna kostnader	33 143	30 328	33 143	30 328
Not 7 Övriga externa kostnader	2020	2019	2020	2019
Reparationer	23 890	20 783	23 890	20 783
Skötsel	36 593	34 163	36 593	34 163
Administration	18 899	16 372	18 550	16 110
Riskkostnader	4 970	4 271	4 970	4 271
Kundförluster	1 115	2 091	1 115	2 091
HGF-medel	2 610	3 055	2 610	3 055
Kabel TV	1 081	852	1 081	852
Övriga kostnader	349	2 236	419	2 299
Summa övriga externa kostnader	89 507	83 823	89 228	83 624
Utrangering av materiella anläggningstillgångar	-	1 025	-	1 025
	-	1 025	-	1 025
I övriga kostnader ingår:				
HGF-medel	2020	2019	2020	2019
Förhandlingsersättning,				
Fritidsverksamhet, Boinflytande	1 537	1 961	1 537	1 961
Kostnader för lokaler mm	1 073	1 094	1 073	1 094
	2 610	3 055	2 610	3 055
Arvoden till Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB - PWC (ingår i administrationen)				
Revisionsuppdrag	628	568	455	423
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget :				
Skatterådgivning	595	159	595	159
Övriga tjänster	73	64	73	64
Total ersättning till PWC	1296	791	1123	646

Leasingavtal

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

	2020	2019	2020	2019
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	1 016	1 233	1 016	1 233
Förfaller till betalning senare än om ett men inom fem år	274	1 099	274	1 099
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-	-	-
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	886	849	886	849

Noter och tilläggsupplysningar (tkr)

Not 8 Personalkostnader

Medeltal årsanställda kvinnor och män

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Kvinnor	36	34	36	34
Män	41	45	41	45
Totalt medeltal årsanställda	77	79	77	79

Löner, ersättningar och sociala kostnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Styrelse, vd	2 961	2 945	2 961	2 945
Övriga anställda	37 709	36 201	37 709	36 201
Sociala kostnader exklusive pension	13 917	12 745	13 917	12 745
Pensionskostnader styrelse och vd	430	632	430	632
Pensionskostnader övriga anställda	3 705	4 370	3 705	4 370
Summa löner, ersättningar och sociala kostnader	58 722	56 893	58 722	56 893

Styrelsen och andra ledande befattningshavare består av

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Styrelseledamöter och suppleanter i moderbolag 14 st varav 5 kvinnor	35,7%	21,4%	35,7%	21,4%
Ledningsgrupp 4 st, varav 2 kvinnor	50%	50%	50%	50%
Vd, 1 st kvinna	100%	100%	100%	100%

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "J.E.", "BS", and "R".

Noter och tilläggsupplysningar (tkr)

Not 9 Resultat från finansiella poster	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter	497	454	447	434
Summa ränteintäkter mm	497	454	447	434
Fastighetsräntor	-21 572	-20 539	-21 572	-20 539
Övriga räntekostnader	-10 305	-9 397	-13 194	-11 369
Summa räntekostnader mm	-31 877	-29 936	-34 766	-31 908
Summa resultat från finansiella poster	-31 380	-29 482	-34 319	-31 474

Not 10 Bokslutsdispositioner

Erhållet Koncernbidrag	-	-	-	2 379
Lämnat Koncernbidrag	-	-	-2 633	-770
	-	-	-2 633	1 609

Not 11 Skatt på årets resultat

Akutell skatt	-308	551	-269	551
Uppskjuten skatt	-39 308	4 099	-39 308	4 099
Summa bokfört värde	-39 616	4 650	-39 577	4 650

Not 12 Byggnader

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 906 260	3 515 242	3 905 958	3 514 940
Omklassificering från pågående nyanläggningar	316 241	391 533	316 241	391 533
Omklassificering från underhåll	1 251	1 404	1 251	1 404
Avyttring/utrangering av fastighet	-	-1 919	-	-1 919
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 223 752	3 906 260	4 223 450	3 905 958
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-910 562	-843 253	-910 260	-842 951
Avyttring/utrangering av fastighet	-	894	-	894
Årets avskrivning	-75 061	-68 203	-75 061	-68 203
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-985 623	-910 562	-985 321	-910 260
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-34 723	-34 723	-34 723	-34 723
Årets omklassificering	-50 161	-	-50 161	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-84 884	-34 723	-84 884	-34 723
Summa bokfört värde	3 153 245	2 960 975	3 153 245	2 960 975

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like "J.E.H." and "S.S.".

Noter och tilläggsupplysningar (tkr)

Not 13 Mark	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	167 041	167 041	167 041	167 041
Omklassificering från pågående nyanläggningar	9 957	-	9 957	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 998	167 041	176 998	167 041
Summa bokfört värde	176 998	167 041	176 998	167 041
Not 14 Markanläggning				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	129 222	129 222	129 222	129 222
Omklassificering från pågående nyanläggningar	68 134	-	68 134	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	197 356	129 222	197 356	129 222
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-39 675	-33 458	-39 675	-33 458
Avyttring/utrangering	-	-	-	-
Årets avskrivning	-7 450	-6 217	-7 450	-6 217
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-47 125	-39 675	-47 125	-39 675
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-262	-262	-262	-262
Årets nedskrivningar	-	-	-	-
Årets återföringar av tidigare nedskrivningar	-	-	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-262	-262	-262	-262
Summa bokfört värde	149 969	89 285	149 969	89 285
Not 15 Inventarier				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 373	41 980	45 373	41 980
Årets investering	1 179	3 423	1 179	3 423
Omklassificering från pågående nyanläggningar	23 037	-	23 037	-
Omklassificering från kostnad	-	542	-	542
Avyttring/utrangering	-	-572	-	-572
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 589	45 373	69 589	45 373
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-26 444	-21 265	-26 444	-21 265
Avyttring/utrangering	-	572	-	572
Årets avskrivning	-9 873	-5 751	-9 873	-5 751
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-36 317	-26 444	-36 317	-26 444
Summa bokfört värde enligt plan	33 272	18 929	33 272	18 929
Not 16 Pågående nyanläggningar				
Ingående pågående nyanläggningar	487 316	520 899	487 316	520 899
Årets nedlagda kostnader	399 812	363 314	399 812	363 314
Omklassificering till byggnad	-316 241	-391 532	-316 241	-391 532
Omklassificering till mark	-9 957	-	-9 957	-
Omklassificering till markanläggning	-68 134	-	-68 134	-
Omklassificering till kostnad/underhåll	-66	-1 942	-66	-1 942
Omklassificering till inventarier	-23 037	-3 423	-23 037	-3 423
Utgående pågående nyanläggningar	469 693	487 316	469 693	487 316
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-50 161	-	-50 161	-
Årets nedskrivningar	-	-50 161	-	-50 161
Årets omklassificeringar	50 161	-	50 161	-
Summa bokfört värde	469 693	437 155	469 693	437 155

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

Noter och tilläggsupplysningar (tkr)

Not 17 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET	2020	2019
Ingående balans	300	300
Förändring under året	-	-
Utgående balans	300	300

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

MODERBOLAGET	Kapitalandel	Röstandel	Antal aktier	Redovisat värde 2020	Redovisat värde 2019
Väsbyhem Fastighets AB	100%	100%	1 000	100	100
Väsbyhem Parkerings AB	100%	100%	1 000	100	100
Väsbyhem Övra Runby AB	100%	100%	50 000	50	50
Sparängen Holding AB	100%	100%	50 000	50	50
Summa				300	300

Långfristiga värdepappersinnehav

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	130	130	130	130
Avgående fordringar	-90	-	-90	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	130	40	130

Långfristiga fordringar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	406	255	412	255
Tillkommande fordringar	176	246	236	252
Avgående fordringar	-184	-95	-184	-95
Utgående redovisat värde	398	406	464	412

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like "Ch", "BS", "J.E.L.", and "M".

Noter och tilläggsupplysningar (tkr)

Not 18 Fordran på koncernföretag och övriga fordringar	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
<i>Fordran på koncernföretag</i>				
Mottaget koncernbidrag	-	-	-	2 379
Summa bokfört värde	-	-	-	2 379
<i>Övriga fordringar</i>				
Momsfordran	645	1 564	645	1 564
Skattekonto avräkning	3 218	1 689	1 776	248
Övriga fordringar	299	187	299	187
	4 162	3 441	2 720	1 999
Summa bokfört värde	4 162	3 441	2 720	1 999

Not 19 Förutbetalda kostnader
och upplupna intäkter

Förutbetalda övriga kostnader	3 612	703	3 458	563
Upplupna övriga intäkter	1 572	2 360	1 572	2 360
Summa bokfört värde	5 184	3 063	5 030	2 923

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JE" and "RS".

Noter och tilläggsupplysningar (tkr)

Not 20 Eget kapital

Aktiekapital

Per den 31 december 2020 omfattade det registrerade aktiekapitalet 130 000 stamaktier (130 000) med ett kvotvärde om 1 000 kr. Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie. Alla aktier har samma rätt till AB Väsbyhems kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av bolaget själv eller dess dotterbolag.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Not 21 Skulder till kreditinstitut				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder som förfaller till betalning mellan 1 och 5 år efter balansdagen:				
Skulder till kreditinstiut	2 060 000	1 860 000	2 060 000	1 860 000
Skulder till koncernföretag	-	-	454 150	454 150
Övrig långfristiga skulder	3 257	3 257	3 257	3 257
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen:				
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Summa bokfört värde	2 063 257	1 863 257	2 517 407	2 317 407

Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid inklusive finansiella instrument och checkkredit

Räntebindning till	Lånebelopp	Lånebelopp	Lånebelopp	Lånebelopp
2019	-	399 802	-	399 802
2020	438 000	-	438 000	-
2021	280 000	160 000	280 000	160 000
2022	350 000	100 000	350 000	100 000
2023-2029	1 075 000	1 025 000	1 075 000	1 025 000
Totalt	2 143 000	1 684 802	2 143 000	1 684 802

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like "AS", "Ch", "J.E.L.", and others.

Noter och tilläggsupplysningar (tkr)

Not 22 Uppskjuten skattefordran/-skuld	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Ingående skattefordran/-skuld	28 549	32 648	28 549	32 648
Förändring av skattefordran/-skuld	39 308	-4 099	39 308	-4 099
Uppskjuten skattefordran/-skuld som redovisas i BR	67 857	28 549	67 857	28 549

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	-292 007	-152 478	-292 007	-152 478
Temporär skillnad mark	-44 646	-44 646	-44 646	-44 646
Temporär skillnad markanläggning	212	229	212	229
Temporär skillnad balanslänepost	7 036	8 148	7 036	8 148
Temporär skillnad pågående projekt	-	50 161	-	50 161
Summa temporära skillnader	-329 405	-138 586	-329 405	-138 586

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020	2019	2020	2019
Upplupna räntor	7 164	6 821	7 164	6 821
Upplupna löner, semester ersättning/sociala avgifter	5 827	4 908	5 827	4 908
Upplupna övriga kostnader	11 778	10 140	11 520	9 980
Förutbetalda hyresintäkter	35 381	31 906	35 168	31 741
Summa bokfört värde	60 150	53 775	59 679	53 450

Not 24 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder	2020	2019	2020	2019
Avseende Skuld till kreditinstitut: Fastighetsinteckningar	397 500	397 500	397 500	397 500
Summa ställda säkerheter	397 500	397 500	397 500	397 500

Not 25 Eventualförpliktelser

	2020	2019	2020	2019
Ansvarsbelopp Fastigo	747	683	747	683

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JE", "BS", and others.

Noter och tilläggsupplysningar (tkr)

Not 26 Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition (i kr) i moderbolaget

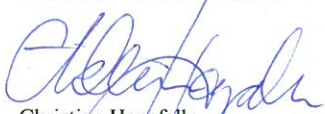
Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	989 292 957
Årets resultat	<u>30 006 887</u>
	1 019 299 844

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

- att till aktieägarna utdelas	539 400
- att till bostadssociala ändamål överföra	11 000 000
- att i ny räkning balanseras	<u>1 007 760 444</u>
	1 019 299 844

Upplands Väsby 2021-02-16



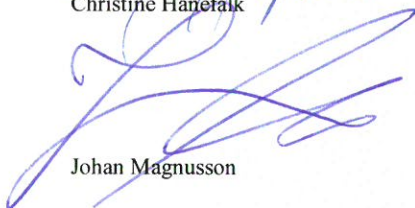
Christine Hanefalk



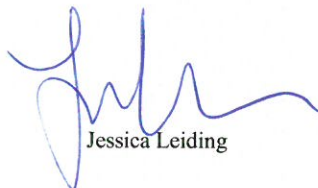
Roland Storm



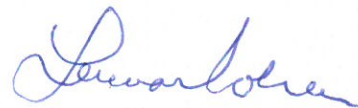
Azadeh Rojhan Gustafsson



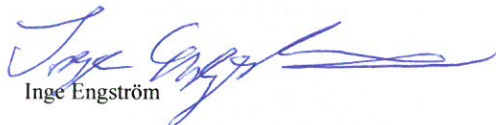
Johan Magnusson



Jessica Leiding



Lennart Olsen



Inge Engström



Amra Barlov Lindqvist
VD

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-03-03

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lena Hasselborn

Huvudansvarig Auktoriserad revisor



Richard Moëll Vahul

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget Väsbyhem för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Väsbyhem för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 3 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lena Hasselborn
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor



Richard Moëll Vahul
Auktoriserad revisor

