



2015

ÅRSREDOVISNING



LEDNING

VD
AFFÄRSUTVECKLINGSCHEF
FÖRVALTNINGSCHEF
FASTIGHETSUTVECKLINGSCHEF

AMRA BARLOV LINDQVIST
JENNY RUD SEL
JOAKIM BYSELL
TOMAS WESTERBERG

STYRELSE

ORDFÖRANDE
1:E VICE ORDFÖRANDE
2:E VICE ORDFÖRANDE

JOHAN THIDELL
LENNART OLSEN
ERIK PALMSTIERNAN
MONA STÅL
PÄIVI VERDIER
OLA AMPHAN
JOHAN MAGNUSSON

EKONOMI

EKONOMICHEF

FREDRIK LAIGAR

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

▶ INLEDANDE ORD	2
▶ FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	3
▶ FEMÅRSÖVERSIKT	5
▶ RESULTATRÄKNING	6
▶ BALANSRÄKNING	7
▶ KASSAFLÖDESANALYS	9
▶ NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	10
▶ REVISIONSBERÄTTELSE	21
▶ GRANSKNINGSRAPPORT	22
▶ FASTIGHETSTABELL	23
▶ KARTA ÖVER FASTIGHETSINNEHAV	31

VIKTIG AKTÖR I SAMHÄLLSUTVECKLINGEN

Under år 2015 har målet för Väsbyhem varit att expandera och utveckla bostadsmarknaden. Med föregående år inräknat, samt de kommande tre åren, så är planen att expandera genom nyproduktion av drygt 1000 lägenheter. Nya markförvärv och kontinuerlig påfyllning av projektportföljen genomförs även löpande i syfte att möjliggöra fortsatt nyproduktion.

EXPANSIV FAS

Väsbyhem är en viktig aktör i samhällsutvecklingen och agerar motor för kommunens tillväxt samtidigt som vi fortsätter vår tradition om att våga sticka ut. Vårt bostadsrättsprojekt Brf Solvändan visade just det, att vi vågar ta steget och göra något unikt. Försäljningen av Solvändan påbörjades under hösten och den första inflyttningen har redan varit. Eftersom Upplands Väsby är en tillväxtkommun och därmed i stort behov av nya bostäder är vi stolta över att kunna säga att vi genom detta projekt bidrar med nya lägenheter till bostadsförsörjningen samtidigt som vinsten av försäljningen används till att bygga fler hyresrätter. Med dessa lägenheter inräknat, samt nyproduktionen i Sigma och Hasselbladen, har vi bidragit med hela 211 nya lägenheter under år 2015.

FASTIGHETSUTVECKLING OCH FÖRÄDLING

Vi fortsätter att rusta upp våra befintliga fastigheter med tonvikt på 60- och 70-talsfastigheter. Under föregående år påbörjades ett projekt på Dragonvägen i centrala Väsby, omfattande ombyggnad och upprustning av 144 lägenheter. Den första byggnaden står redan upprustad och klar och det andra huset beräknas till stora delar bli klart under våren 2016 med återinflyttning samt nyinflyttning under sommaren.

HÅLLBART VÄSBY

Väsbyhem fortsätter att ta ett stort miljöansvar vid produktion av nya bostäder. Som ett ytterligare led i det arbetet satsar vi på miljövänlig el och har installerat vår första solcellsanläggningar i Sigma. Med sina 1400 kvm är det den största anläggningen i Upplands Väsby kommun gällande produktion av förnyelsebar energi genom solceller. Våra fem stycken solcellsanläggningar har under 2015 producerat sammanlagt 67618 kwh. Tre stycken av dessa togs i drift under sena hösten och har inte varit i bruk så länge. Av dessa producerade kilowattimmar har vi nästan använt merparten själva vilket ger en kostnadsminskning med ca 60 000kr med hjälp av solen. Vi är ivriga att se vad anläggningarna kan åstadkomma under 2016. Vi planerar även för att spetsa till en del av våra nyproduktionsprojekt ytterligare genom radhus vid Prästgårdsallén samt flerbostadshus i kvarteret Hasselnöten i absolut framkant för energi och miljö.

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Väsbyhem har under året arbetat med organisationen och mätverktyget Great Place To Work i vårt arbete för att bygga en företagskultur där varje enskild medarbetare bidrar till att utveckla

vårt arbetssätt och tar personligt ansvar. Under året har vi även arbetat med våra ledord som är en vägvisare i hur vi förhåller oss till våra kunder och till varandra. Våra ledord är Positiv "Vi möter kund, medarbetare, kollegor och utmaningar med ett öppet sinne", Lyhörd "Vi lyssnar, ser och bekräftar både person och behov", Ansvarstagande "Vi håller vad vi lovar och tar ansvar för en god lösning med hänsyn till människa, ekonomi, samhälle och miljö", Drivande "Vi bidrar till att ständigt utveckla vår verksamhet, sätta mål och uppnå resultat". Målsättningen är att förstärka en kultur av delaktighet och som stimulerar motivation och engagemang hos medarbetarna.

SVERIGES NÖJDASTE KUNDER

Vi är mycket nöjda med att det historiskt låga ränteläget, samt bolagets stabila ekonomi, medger en ökad satsning på kundnöjdhet samtidigt som vi under 2016 kan ha oförändrade hyresnivåer. När man har siktet inställt på att ha Sveriges nöjdaste kunder är ens viktigaste uppgift att erbjuda sina kunder ett bra boende och utmärkt service. Därför mäter vi varje år hur nöjda våra kunder är. När vi genomförde vår årliga kundundersökning så insåg vi att tryggheten är något som måste ökas och har därför valt att under 2016 satsa extra på trygghetsskapande åtgärder. Vi kommer bland annat att anställa en Trygghetssamordnare vars uppdrag blir att fokusera på att skapa boendemiljöer där våra kunder kan trivas och känna sig trygga att vistas.

FRAMÅTBlickAR

När vi nu blickar framåt kan vi konstatera att vi står väl rustade för framtiden. Med starka finanser, välunderhållet bostadsbestånd, nöjda kunder och motiverade medarbetare är vi redo att ta oss an de utmaningar vi står inför. Jag vill avslutningsvis rikta ett stort tack till alla duktiga medarbetare på Väsbyhem och till Styrelsen för ett bra samarbete under året.

Amra Barlov Lindqvist

VD

Amra Barlov Lindqvist

”NÄR MAN HAR SIKTET INSTÄLLT PÅ ATT HA SVERIGES NÖJDASTE KUNDER ÄR ENS VIKTIGASTE UPPGIFT ATT ERBJUDA SINA KUNDER ETT BRA BOENDE OCH UTMÄRKT SERVICE.

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning för AB Väsbyhem org.nr. 556476-7233 för räkenskapsåret 2015.

VERKSAMHET

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

Företagets ägda och förvaltade bostads- och lokalyta uppgick vid årsskiftet till 322 081 kvm. Antalet lägenheter i beståndet var 4 389 st och antalet lokaler 522 st.

ÄGARE

Samtliga aktier i bolaget ägs av Upplands Väsby kommun.

VERKSAMHETEN BOLAGETS MÅL

Väsbyhem styrs av bolagets styrelse och genom ägardirektiv. Av ägardirektivet, som antogs av kommunfullmäktige hösten 2014, framgår bl.a. att bolaget ska ha nöjda kunder, bygga minst 75 lägenheter i snitt per år, arbeta med förädling av fastighetsbeståndet och vara ISO 14 001 – certifierat. Bolaget ska i sin förvaltning uppnå en direktavkastning om minst 3,0 % på fastigheternas marknadsvärde och samtidigt ha en soliditet på minst 20 % på koncernnivå. I december 2015 uppdaterades ägardirektiven för år 2016. Bl.a. att byggtakten ökar till att bygga minst 100 lägenheter per år samt att sträva efter en soliditet på koncernnivå om 30 %.

ORGANISATION

Under år 2015 fortsatte Väsbyhem omorganisationen som påbörjades år 2014. Bolaget är per årsskiftet uppdelat i tre avdelningar, affärsutveckling, fastighetsutveckling samt fastighetsavdelning. Med denna organisation har förutsättningarna satts för en effektiv och affärsmässig administration och förvaltning, samtidigt som Väsbyhem sätter ett starkt fokus på kunden. Antalet heltidsanställda tjänster uppgick vid årsskiftet till 62 (61) tjänster. Väsbyhem ingår i koncernen.

UTHYRNING OCH MARKNADEN

Under året har inflyttning skett i 190 stycken nyproducerade lägenheter i Sigma och Hasselbladen. Av dessa 190 nya kontrakt var ca 35 % nyinflyttade till Upplands Väsby kommun. Visningslägenheter som funnits i projekten har varit mycket uppskattade och välbesökta. Uthyrningen påbörjades under våren 2015 och till inflyttningsdatumet var alla lägenheter uthyrd.

I Väsbyhems egen bostadskö stod vid årsskiftet 28 040 personer varav 62 % är bosatta utanför Upplands Väsby kommun. I genomsnitt har 760 personer ställt sig i bolagets bostadskö varje månad under 2015.

Bolaget har under 2015 inte haft vakanta uthyrbars lägenheter men har ändå vakanskostnader detta beror på år förnyelsen av två hus på Dragonvägen, vilket lett till vakanser.

På lokalhyresmarknaden är efterfrågan god. Marknadsnivåer för kontor och butiker visar en svag uppåtgående trend. Väsbyhems ekonomiska vakansgrad var 3,4 % (3,8 %). Med justering

för ombyggnadsvakanser är vakansgraden 2,5 % (3,1 %). Under kommande år riskerar ombyggnadsvakanserna att öka genom de projekt som planeras i Fyrklövern och vid Hasselskolan 2016.

Den 1 mars 2015 höjde Väsbyhem bostadshyrorna med 1,06 kronor/kvm med undantaget Dragonvägen 88-90, Sandavägen 18 A, Vilundavägen 6 A-Y och Allévägen 12-14. Garage och p-platser höjdes med 10 kronor per månad.

KUNDEN

I slutet på sommaren genomförde bolaget den årliga kundenkäten där hälften av hyresgästerna tillfrågades. Närmare 60 % av de tillfrågade har besvarat enkäten och resultatet visar att bolaget fortsatt har nöjda kunder. Bl.a. har bolaget markant förbättrat resultatet gällande utemiljön och när det gäller information till kunderna ligger bolaget bland de bästa i landet.

Väsbyhems långsiktiga mål är att ha Sveriges nöjdaste kunder till 2018. I resan mot Sveriges nöjdaste kunder behöver bolaget fortsätta att utveckla den upplevda servicenivån och arbeta ytterligare för att höja kundens upplevda trygghet.

Kundnöjdheten mäts genom indextal som är vanligt i fastighetsbranschen. Utfall 2015 och mål 2018 inom parantes. Serviceindex uppgick till 81,1 (88), produktindex till 77,9 (84) och trygghetsindex till 77,3 (88).

FASTIGHETERNA OCH FÖRÄDLING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Under året har bolaget förvärvat fastigheten Övra Runby 2:245 ifrån kommunägda fastighetsbolaget Bo i Väsby AB. Förvärvet gjordes innan hela Bo i Väsby AB såldes till Rikshem av Kommunen.

Förvärvet av fastigheten Övra Runby 2:245 genomfördes för att de boende skulle få möjlighet att fortgå den ombildningsprocess som tidigare startats för att förvärva denna fastighet. Förvärvet har gjorts genom två nya dotterbolag inom Väsbyhem koncernen. Väsbyhem Övra Runby AB och Nadislos AB. Fastigheten kommer säljas till de boende under år 2016.

Totalt har 190 nya hyresrättslägenheter färdigställts varav 152 lägenheter i Sigmaprojektet där tidigare två huskroppar rivits. 38 nya lägenheter har byggts och inflyttats i projektet Hasselbladen, där en tidigare parkeringsyta används för att uppföra fem punkt-hus med underliggande garage. I de båda projekten kvarstår 97 lägenheter vilka färdigställs under 2016.

I bostadsrättsprojektet Solvändan har 24 av totalt 83 lägenheter färdigställts under året. Inflyttningen sker i tre etapper och den sista beräknas vara inflyttad hösten 2016.

Ett omfattande underhålls- och ombyggnadsprojekt av totalt 144 lägenheter på Dragonvägen har pågått under hela året. Projektet genomförs i två etapper med 72 lägenheter per etapp. Den första av dessa färdigställdes under sommaren 2015 och de återstående 72 lägenheterna står färdiga under våren 2016. Även en stor mängd mindre omfattande underhållsprojekt har genomförts, såsom tilläggsisolering av sovrum och omläggning av förrådstak i Smedby, byte av blandare i Prästgårdsmarken, byte kökskåpor och montering tilluftsventiler på Hasselgatan, byte trapphusbelysning Solbergsvägen 1-12, grundisolering och om-dränering på Hagvägen 4.

Totalt nedlagda utgifter i om- och till- och nybyggnad under året var 475 580 (262 995) tkr. Ingående pågående nyanläggningar var 237 865 (84 270) tkr. Av detta har 428 421 (77 132) tkr om-

klassificerats till byggnad, 0 (0) tkr till mark och 0 (25 490) tkr kostnadsförts som underhåll. Kvarstående 253 824 (237 865) tkr har balanserats som pågående arbete. Årets anskaffning av maskiner och inventarier uppgick till 3 070 (1500) tkr.

MILJÖ

Väsbyhem är ISO 14001-certifierat. Samtliga hyresgäster har nu möjlighet att sortera ut sitt matavfall. För att få bort hushålls- och matavfall från källsorteringsrummen, och därmed göra rummen fräschare och trevligare, har vi påbörjat installation av nedgrävda markbehållare för hushålls- respektive matavfall där det är möjligt. Det arbetet kommer att pågå under några år.

Under 2015 färdigställdes installationerna av solcellsanläggningar på vart och ett av de fem nya huskropparna i Sigma projektet. Elektriciteten som alstras går till hyresgästernas hushållsel.

ÖVERSIKT ÖVER RESULTAT OCH STÄLLNING

Moderbolaget AB Väsbyhem har tre dotterbolag, Väsbyhem Fastighets AB, Väsbyhems Parkerings AB och Väsbyhem Övra Runby AB. Väsbyhem Övra Runby AB äger dotterbolaget Nadislos AB där den förvärvade fastigheten Övra Runby 2:245 återfinns. Väsbyhem Övra Runby AB äger till 80% lagerbolaget, Foca 203 AB, de övriga 20% ägs utav Väsbyhem Parkering AB. Årets resultat för koncernen uppgick till 44 858 (122 157) tkr. Moderbolagets resultat uppgick till 43 060 (43 096) tkr. I detta belopp ingår ett koncernbidrag med 2 472 (6 240) tkr från dotterbolaget Väsbyhems Fastighets AB.

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

Organisationen har ihärdigt jobbat för att förbättrat driftresultaten då man aktivt arbetat med att öka intäkterna och minska kostnaderna. Arbetet innefattar att med hjälp av nyckeltal genomföra befintliga fastigheter mot varandra, men även för att jämföra oss med andra bolag.

Fastigheternas bokförda värde uppgick till 2 702 830 (2 302 718) tkr. Vid en intern värdering av fastighetsbeståndet genom analysverktyget Datscha per 31 december 2015, bedöms fastigheternas marknadsvärde till ca 5,2 mdr (4,8 mdr). Det ger ett övervärde om ca 2,5 mdr (ej skattejusterat) jämfört med de bokförda värdena. Förändringen jämfört med tidigare år beror främst på färdigställda nyproduktioner. Bolaget har för att finansiera gjorda nyinvesteringar tagit upp lån från kreditinstitut med ca 300 mkr. Utöver nyupplåning nyttjar bolaget cirka 1 mkr av sin checkräkningskredit vid årsskiftet. Snitträntan i låneportföljen uppgick till 1,51 procent vid årets utgång.

Avkastningen mätt på fastigheternas marknadsvärde visar med justering för centraladministration (ca 11,2 mkr) en nivå om 2,95 %, en anledning till att direktavkastningen har sjunkit är att nyproduktionen har aktiverats löpande under året efter inflyttningar och då ej har haft fulla driftnetton under hela året. Justerad soliditet med redovisade marknadsvärden skulle uppgå till ca 71 % på koncernnivå. Det visar att bolaget har en god avkastningsnivå och fortsatt har en finansiellt mycket stark ställning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG SAMT FRAMTIDA VIKTIGA HÄNDELSER

Andra projekt som delvis kommer påverka 2016 och även tiden framöver är Eds Allé, Väsby Entré, studentbostäder vid Järnvägs-parken och Paradisängen. Produktionen i Eds Allé förväntas starta under hösten 2016 och planeras innehålla cirka 488 lägenheter. Total produktionsvolym beräknas bli cirka 1000 lägenheter de kommande fem åren.

Som beskrivet finns planer på en kraftigt ökad nyproduktion. En ökad nyproduktion kommer att belasta bolaget och även koncernkoncernen 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.

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

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (I KR) I MODERBOLAGE

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	752 010 398
Årets vinst	43 060 037
	<hr/>
	795 070 435

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
• att till aktieägarna utdelas	916 400
• att i ny räkning balanseras	<hr/>
	794 154 035

YTTERLIGARE VÄRDEÖVERFÖRINGAR

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

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA UTDELNINGEN

Den föreslagna utdelningen och de överföringar som bolaget genomfört reducerar bolagets soliditet som minskat från föregående år till 31,4 procent. Soliditeten är, mot bakgrund av bolagets verksamhet betryggande, särskilt om hänsyn tas till den justerade soliditeten. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen och överföringarna inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt och inte heller från att genomföra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

FEMÅRSÖVERSIKT MODERBOLAGET

	2015	2014	2013	2012	2011
Allmänt (tkr)					
Omsättning	375 140	390 447	363 316	374 958	389 608
Balansomslutning	3 027 564	2 616 766	2 490 031	3 023 514	3 178 233
Fastigheternas bokförda värden inkl. mark/markanläggning	2 702 830	2 311 695	2 311 647	2 079 470	2 268 765
Taxeringsvärden	2 968 918	2 970 996	2 965 605	2 867 591	3 265 035
Genomsnittligt ägd och förvaltd bostads-och lokalyta	313 695	312 542	322 927	348 688	377 191
Medeltal årsanställda	62	61	64	78	90
Från resultaträkningar (tkr)					
Hyror bostäder brutto	331 048	324 460	319 168	320 206	340 776
Hysesbortfall bostäder	5 455	2 677	5 932	8 267	8 418
Underhåll***	58 082	65 331	58 335	183 248	221 022
Driftkostnader	166 270	161 531	161 670	192 735	221 462
Driftnetto*	154 809	168 289	147 019	-170	-33 128
Finansnetto	-39 801	-46 926	-33 238	-34 588	-35 157
Räntebidrag	-	-	-	-	58
Resultat efter finansiella poster	41 408	35 051	34 005	61 937	33 216
Nyckeltal - kr/kvm					
Fastigheternas bokförda värden inkl. mark	8 616	7 396	7 158	5 964	6 015
Hyror bostäder brutto	1 170	1 151	1 105	1 025	1 004
Hysesbortfall bostäder	19	10	21	26	25
Underhåll	185	209	181	526	586
Driftkostnader	530	517	501	553	587
Driftnetto*	494	538	455	0	-88
Finansnetto	-127	-150	-103	-99	-93
Räntebidrag	-	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	132	112	105	178	88
Nyckeltal - %					
Direktavkastning bokfört värde fastigheter	6,17	7,28	6,70	-0,01	-1,58
Direktavkastning marknadsvärde fastigheter	2,95	3,51	3,20	0,00	-0,79
Genomsnittlig skuldränta netto	2,54	3,03	3,12	2,77	3,02
Soliditet	31,42	34,63	35,31	26,89	32,07
Soliditet koncern**	48,09	51,91	52	41,29	49,07

Uppgifterna för åren 2011-2012 är inte omräknade efter bytet av redovisningsprincip

* År 2012, 2013 och 2014 reducerat med resultat fastighetsförsäljning

** Se förvaltningsberättelse för justerad soliditet

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

DEFINITIONER

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

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

Driftnetto – Rörelseresultat exklusive centraladministration, före avskrivningar och fastighetsförsäljningar.

Finansnetto - Ränteintäkter minus räntekostnader.

Direktavkastning – Driftnetto genom bokfört värde på fastigheterna.

Genomsnittlig skuldränta, netto – Räntekostnader i relation till genomsnittlig

lånevolym. Exkluderas engångseffekter från försäljning av bostadsobligationer blir räntan 2,68% (2013)

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

RESULTATRÄKNING (TKR)

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2015	2014	2015	2014
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	1	374 336	364 951	370 018	364 331
Realisationsresultat vid försäljning av fastigheter		-	94 000	-	19 707
Övriga förvaltningsintäkter	2	5 511	6 406	5 122	6 409
Summa rörelsens intäkter		379 847	465 357	375 140	390 447
Rörelsens kostnader					
Underhåll	3	-58 082	-65 331	-58 082	-65 331
Taxebundna kostnader	4	-29 120	-29 984	-29 120	-29 984
Uppvärmning		-27 858	-26 342	-27 858	-26 342
Fastighetsskatt		-7 238	-7 328	-7 183	-7 328
Övriga externa kostnader	5	-62 515	-61 299	-61 457	-60 828
Förlust vid avyttring av fastigheter/inventarier	5	-14	-	-14	-4 680
Personalkostnader	6	-47 835	-44 469	-47 835	-44 377
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	10,12,13	-60 363	-57 006	-59 524	-57 006
Återföring/nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	10,14	-	-10 071	-	-10 071
Utrangering av materiella anläggningstillgångar		-2 858	-2 523	-2 858	-2 523
Summa rörelsens kostnader		-295 883	-304 353	-293 931	-308 470
Rörelseresultat		83 964	161 004	81 209	81 977
Resultat från finansiella poster					
Nedskrivning av andelar i DB		-	-	-77	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	825	2 324	503	675
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-38 505	-42 976	-40 227	-47 601
Summa finansiella poster		-37 680	-40 652	-39 801	-46 926
Resultat efter finansiella poster		46 284	120 352	41 408	35 051
Bokslutsdispositioner	8	-	-	2 472	6 240
Skatt på årets resultat	9	-1 349	1 805	-820	1 805
ÅRETS RESULTAT		44 935	122 157	43 060	43 096

BALANSRÄKNING (TKR)

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader	10	2 552 821	2 093 887	2 466 027	2 093 887
Mark	11	196 096	167 955	167 955	167 955
Markanläggning	12	68 848	40 876	68 848	40 876
Inventarier	13	3 931	2 911	3 931	2 911
Pågående nyanläggningar	14	253 824	237 865	253 824	237 865
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	15	-	-	250	200
Långfristiga värdepappersinnehav	15	130	130	130	130
Långfristiga fordringar	15,16	24 892	125 180	24 892	25 180
Summa anläggningstillgångar		3 100 542	2 668 804	2 985 857	2 569 004
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		1 285	1 629	1 262	1 608
Skattefordran		-	94	185	94
Fordran på koncernföretag	16	-	-	1 181	6 240
Övriga fordringar	16	47 761	154 860	37 378	36 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 161	1 113	1 102	1 054
Övriga kortfristiga placeringar		263	263	263	263
<i>Kassa och bank</i>					
Kassa och bank		9 201	10 455	336	1 692
Summa omsättningstillgångar		59 671	168 414	41 707	47 762
SUMMA TILLGÅNGAR		3 160 213	2 837 218	3 027 564	2 616 766

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	18				
Aktiekapital (130 000 aktier med kvotvärde 1 000 kr)		130 000	130 000	130 000	130 000
Reservfond		26 183	26 183	26 183	26 183
Balanserat resultat		1 318 648	1 203 406	752 010	715 829
Årets resultat		44 935	122 157	43 060	43 096
Summa eget kapital		1 519 766	1 481 746	951 253	915 108
Avsättningar mm					
Avsättningar för pensioner		484	539	484	539
Uppskjuten skatt	20	40 508	22 633	23 454	22 633
Summa avsättningar		40 992	23 172	23 938	23 172
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	19	1 480 000	1 180 000	1 480 000	1 180 000
Skulder till koncernföretag		-	-	454 150	346 368
Övriga långfristiga skulder		3 257	3 257	3 257	3 257
Summa långfristiga skulder		1 483 257	1 183 257	1 937 407	1 529 625
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	19	725	37 947	725	37 947
Leverantörsskulder		73 718	54 340	73 718	54 340
Skuld till koncernföretag		-	13 550	77	13 550
Skatteskuld		461	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder		1 896	1 665	1 846	1 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	39 398	41 541	38 600	41 402
Summa kortfristiga skulder		116 198	149 043	114 966	148 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 160 213	2 837 218	3 027 564	2 616 766
Poster inom linjen					
Ställda säkerheter mm		Inga	Inga	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser					
Ansvarsbelopp Fastigo		551	585	551	585

KASSAFLÖDESANALYS (TKR)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Rörelseresultat efter finansiella poster	46 284	120 352	41 408	35 051
Avskrivningar	60 363	57 006	59 525	57 006
Förändring pensionsskuld	-55	-332	-55	-332
Nedskrivningar fastigheter	-	16 071	-	16 071
Återföring av nedskrivningar	-	-6 000	-	-6 000
Skillnad mellan kostnadsförd ränta och betald ränta	-1 805	-	-	-
Utrangering av fastighet	2 858	2 523	2 858	2 523
Realisationsförlust sålda fastigheter	-	4 680	-	4 680
Realisationsvinst sålda fastigheter	-	-19 707	-	-19 707
Realisationsförlust sålda inventarier	14	-	14	-
	107 659	174 593	103 750	89 292
Årets skatt				
	107 659	174 593	103 750	89 292
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	107 659	174 593	103 750	89 292
Ökning-/minskning+ kundfordringar	344	-389	346	-369
Ökning-/minskning+ av kortfristiga fordringar	-35 476	-26 187	-534	-25 635
Ökning+/minskning- av kortfristiga skulder	4 209	13 528	3 078	13 534
	-30 923	-13 048	2 890	-12 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten	76 736	161 545	106 640	76 822
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-479 487	-248 138	-479 487	-248 138
Investeringar i dotterbolag	-60 883	-	-	-
Försäljning av anläggningstillgångar	-	43 526	-	43 526
Ökning-/minskning+ långfristiga finansiella placeringar	100 000	34 854	288	535
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-440 370	-169 758	-479 199	-204 077
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Ökning av skuld	300 000	79 947	300 000	79 947
Förändring av checkräkningskredit	-37 222	-	-37 222	-
Erhållet koncernbidrag	-	-	2 472	6 240
Förändring koncernmellanhavanden	-	-	112 868	3 371
Värdeöverföring från eget kapital enl not 18	-5 400	-5 400	-5 400	-5 400
Utbetald utdelning	-1 515	-1 745	-1 515	-1 745
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	255 863	72 802	371 203	82 413
Årets kassaflöde	-107 771	64 589	-1 356	-44 842
Likvida medel vid årets början	127 500	62 911	1 955	46 797
Likvida medel vid årets slut	19 729	127 500	599	1 955

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

VÄRDERINGS- OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

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

RÄTTELSE AV FEL

Under 2015 upptäcktes ett beräkningfel i underlaget för uppskjuten skatt 2014. Felet korrigerades genom att föregående års balans och resultaträkning korrigerades. Rättningen fick följande effekter.

Effekter av justerad uppskjuten skatt	
Föregående år resultat 2014	34 104
Rättning av uppskjuten skatt 2014	8 992
Resultat efter rättning 2014	43 096

INTÄKTER

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

	2015-12-31	2014-12-31
Hyseskontrakt inom ett år	26,1%	12,9 %
Hyseskontrakt senare än ett år men inom fem år	51,0%	62,8 %
Hyseskontrakt senare än fem år	6,8%	7,9 %
Vakanta lokaler	3,3%	4,3 %
Egna lokaler	12,8%	12,1%
Totalt	100%	100 %

Bostadslägenheter har en uppsägningstid på tre månader.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader, markanläggningar och inventarier har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för planenlig avskrivning. I samband med övergången till K3 sker avskrivningar på byggnader och markanläggningar per komponent över tillgångens nyttjandeperiod ner till beräknat restvärde.

FÖLJANDE AVSKRIVNINGSTIDER TILLÄMPAS:

Komponenter Byggnad	Livslängd
Stomme	100 år
Fasad - Tegel, plåt, betong, sten	75 år
Fasad - Trä, puts	50 år
Ventilation	25 år
El, Va, Vs	40 år
Fönster, portar	50 år
Badrum	30 år
Restpost	50 år
Markanläggning	Livslängd
Markanläggning	20 år
Maskiner och Inventarier	Livslängd
Maskiner och Inventarier	5 år

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

NEDSKRIVNINGAR

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

LEASINGAVTAL

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

Operationell leasing AB Väsbyhem som leasingtagare

Hyses-/leasingavgifter (avtalstid längre än 3 år)	2015-12-31	2014-12-31
Hyseskostnad inom ett år	1 207	1 358
Hyseskostnad senare än ett år men inom fem år	342	1 349

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Säkringsredovisning	
Nominell nettovolym säkringsinstrument	675 000
Lånevolym med rörlig ränta	1 035 000
Ej säkrad volym	360 000

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

I not 19 redovisas räntebindning inklusive finansiella instrument och genomsnittlig räntebindningstid är 3,19 år. På balansdagen fanns ränteswappar på nominellt 675 000 tkr. Marknadsvärdet har beräknats som de kostnader/intäkter som hade uppstått om kontrakten stängts på balansdagen. Marknadsvärden har erhål-

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

lits från respektive bank där derivatkontrakt finns. Swappportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till -24 351 tkr (-26 810 tkr inkl. ränta) netto.

FORDRINGAR OCH SKULDER

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

INKOMSTSKATTER

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt och förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

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

KONCERNREDOVISNING

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet.

I moderbolagets bokslut redovisas andelar i dotterföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Som utdelning från dotterföretag redovisas endast erhållen utdelning av vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Inga inköp eller försäljningar har skett med kvarvarande koncernföretag.

ANTAGANDEN OCH BERÄKNINGAR

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



NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Not 1 Hyresintäkter				
Bostäder	334 582	324 460	331 048	324 460
Lokaler	31 365	31 556	31 354	31 556
Övriga objekt	17 085	16 149	16 081	15 334
Hyresintäkter, brutto	383 032	372 165	378 483	371 350
Hyresbortfall/rabatter bostäder	-5 527	-2 677	-5 455	-2 677
Hyresbortfall/rabatter lokaler	-1 620	-3 244	-1 617	-3 244
Hyresbortfall övriga objekt	-1 549	-1 293	-1 393	-1 098
Summa hyresbortfall/rabatter	-8 696	-7 214	-8 465	-7 019
Summa hyresintäkter	374 336	364 951	370 018	364 331
Not 2 Övriga förvaltningsintäkter				
Ersättning från hyresgäster	2 437	2 350	2 411	2 350
Övrig extern försäljning	2 906	2 133	2 552	2 119
Övriga rörelseintäkter	168	1 923	159	1 940
Summa övriga förvaltningsintäkter	5 511	6 406	5 122	6 409
Not 3 Underhåll				
Förnyelse/planerat underhåll	46 808	50 566	46 808	50 566
Löpande underhåll	11 274	14 765	11 274	14 765
Summa underhåll	58 082	65 331	58 082	65 331
Not 4 Taxebundna kostnader				
El	10 810	9 901	10 810	9 901
Vatten	11 467	11 127	11 467	11 127
Sophantering	6 843	8 956	6 843	8 956
Summa taxebundna kostnader	29 120	29 984	29 120	29 984
Not 5 Övriga externa kostnader				
Reparationer	14 442	13 361	14 442	13 361
Skötsel	28 441	24 997	28 441	24 997
Administration	11 125	12 032	11 204	12 032
Risikkostnader	1 290	1 374	1 290	1 374
Kundförluster	1 448	2 226	1 448	2 226
HGF-medel	2 110	2 008	2 108	2 008
Kabel-TV	1 280	775	1 280	775
Övriga kostnader	2 379	4 526	1 244	4 055
Summa övriga externa kostnader	62 515	61 299	61 457	60 828

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Förlust vid avyttring av inventarier	14	-	14	-
Förlust vid avyttring av fastigheter	-	-	-	4 680
	14	-	14	4 680
I övriga kostnader ingår:				
HGF-medel				
Förhandlingsersättning,				
Fritidsverksamhet, Boinflytande	1 051	965	1 051	965
Kostnader för lokaler mm	1 057	1 043	1 057	1 043
	2 108	2 008	2 108	2 008
Arvoden till Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB - PWC (ingår i administrationen)				
Revisionsuppdrag	353	527	313	483
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	22	-	22	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga tjänster	81	36	81	36
Totalt ersättning till PWC	456	563	416	519

Not 6 Personalkostnader

Medeltal årsanställda kvinnor och män

	2015	2014	2015	2014
Kvinnor	24	25	24	25
Män	38	36	38	36
Totalt medeltal årsanställda	62	61	62	61

Löner, ersättningar och sociala kostnader

	2015	2014	2015	2014
Styrelse, vd	2 412	1 991	2 412	1 915
Övriga anställda	26 780	25 934	26 780	25 934
Sociala kostnader exklusive pension	12 165	11 191	12 165	11 175
Pensionskostnader styrelse och vd	508	393	508	393
Pensionskostnader övriga anställda	3 337	2 348	3 337	2 348
Summa löner, ersättningar och sociala kostnader	45 202	41 857	45 202	41 765

Styrelsen och andra ledande befattningshavare består av

	2015	2014	2015	2014
Styrelseledamöter och suppleanter				
i moderbolag 14 st varav 6 kvinnor	42,8 %	21,4%	42,8 %	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.

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

Not 7 Resultat från finansiella poster	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Ränteintäkter	825	2 324	503	675
Summa ränteintäkter mm	825	2 324	503	675
Fastighetsräntor	-38 505	-42 976	-40 227	-47 601
Summa räntekostnader mm	-38 505	-42 976	-40 227	-47 601
Summa resultat från finansiella poster	-37 680	-40 652	-39 724	-46 926

Not 8 Bokslutsdispositioner

Erhållet Koncernbidrag	-	-	2 472	6 240
Summa bokfört värde	-	-	2 472	6 240

Not 9 Skatt på årets resultat

Uppskjuten skatt	-1 349	1 805	-820	1 805
Summa bokfört värde	-1 349	1 805	-820	1 805

Not 10 Byggnader

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 758 830	2 711 336	2 758 830	2 711 336
Förvärv av fastighet	87 633	-	-	-
Omklassificering från pågående nyanläggningar	428 421	77 132	428 421	77 132
Omklassificering från underhåll	837	8 034	837	8 034
Avyttring/utrangering av fastighet	-4 519	-37 672	-4 519	-37 672
Återföring av nedskrivna fastigheter	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 271 202	2 758 830	3 183 569	2 758 830
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-602 062	-561 855	-602 062	-561 855
Värdeminskning återföring	-	-	-	-
Avyttring/utrangering av fastighet	1 661	12 097	1 661	12 097
Årets avskrivning	-55 099	-52 304	-54 260	-52 304
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-655 500	-602 062	-654 661	-602 062
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-62 881	-46 810	-62 881	-46 810
Årets förändringar	-	-16 071	-	-16 071
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-62 881	-62 881	-62 881	-62 881
Summa bokfört värde	2 552 821	2 093 887	2 466 027	2 093 887

Not 11 Mark	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	167 955	172 061	167 955	172 061
Förvärv av mark	28 141	-	-	-
Omklassificering från pågående nyanläggningar	-	100	-	100
Avyttring av mark	-	-5 205	-	-5 205
Förvärv av mark	-	999	-	999
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 096	167 955	167 955	167 955
Summa bokfört värde	196 096	167 955	167 955	167 955

Not 12 Markanläggning

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	54 423	47 950	54 423	47 950
Omklassificering från pågående nyanläggningar	31 200	6 778	31 200	6 778
Avyttring/utrangering	-	-305	-	-305
Omklassificering från underhåll	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 623	54 423	85 623	54 423
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 547	-11 035	-13 547	-11 035
Avyttring/utrangering	-	64	-	64
Årets avskrivning	-3 228	-2 576	-3 228	-2 576
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 775	-13 547	-16 775	-13 547
Summa bokfört värde	68 848	40 876	68 848	40 876

Not 13 Inventarier

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 708	19 719	20 708	19 719
Årets investering	3 070	1 500	3 070	1 500
Avyttring/utrangering	-1 589	-511	-1 589	-511
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 189	20 708	22 189	20 708
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 797	-16 182	-17 797	-16 182
Avyttring/utrangering	1 575	511	1 575	511
Årets avskrivning	-2 036	-2 126	-2 036	-2 126
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 258	-17 797	-18 258	-17 797
Summa bokfört värde enligt plan	3 931	2 911	3 931	2 911

Not 14 Pågående nyanläggningar

Ingående pågående nyanläggningar	237 865	84 270	237 865	84 270
Årets nedlagda kostnader	475 580	262 995	475 580	262 995
Omklassificering till byggnad	-428 421	-77 132	-428 421	-77 132
Omklassificering till mark	-	-	-	-
Omklassificering till markanläggning	-31 200	-6 778	-31 200	-6 778
Omklassificering till kostnad/underhåll	-	-25 490	-	-25 490
Utgående pågående nyanläggningar	253 824	237 865	253 824	237 865
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	-6 000	0	-6 000
Årets nedskrivning	-	6 000	-	6 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0	0	0
Summa bokfört värde	253 824	237 865	253 824	237 865

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

Not 15 Långfristiga finansiella anläggningstillgångar	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
<i>Aktier i dotterbolag</i>				
Aktier i Väsbyhem Fastighets AB Org.nr. 556728-3519 Nom värde kr /aktie 1000, röstandel 100%				
Ingående anskaffningsvärde	-	-	100	100
Utgående anskaffningsvärde	-	-	100	100
Aktier i Väsbyhem Parkerings AB Org.nr. 556781-9213 Nom värde kr /aktie 1000, röstandel 100%				
Ingående anskaffningsvärde	-	-	100	100
Utgående anskaffningsvärde	-	-	100	100
Aktier i Väsbyhem Övra Runby AB Org.nr. 559012-5117 Nom värde kr /aktie 500, röstandel 100%				
Ingående anskaffningsvärde	-	-	50	-
Utgående anskaffningsvärde	-	-	50	-
Summa bokfört värde	-	-	250	200
I koncernen ingår dotterbolagen till Övra Runby AB: Nadislos AB, org.nr. 559009-6508, säte Upplands Väsby FOCO 203 AB, org.nr. 559032-9693, säte Stockholm Båda bolagen ägs till 100% av koncernen.				
SABO Byggnadsförsäkrings AB				
Ingående Nom värde kr /aktie 1000	90	90	90	90
Ingående HBV Nom värde kr /andel 10000	40	40	40	40
Utgående värde långfristiga värdepapperinnehav	130	130	130	130
Summa bokfört värde	130	130	130	130
<i>Långfristiga fordringar</i>				
Övriga fordringar				
Fordran Bo i Väsby	-	100 000	-	-
Kapitalförsäkring	-	48	-	48
Fordran Upplands Väsby Kommun	24 500	24 500	24 500	24 500
HBV	392	632	392	632
Summa övriga fordringar	24 892	125 180	24 892	25 180

Not 16 Fordran på koncernföretag och övriga fordringar	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
<i>Fordran på koncernföretag</i>				
Avser likvidavräkning till dotterbolag	-	-	-1 291	-
Mottaget koncernbidrag	-	-	2 472	6 240
Summa bokfört värde	-	-	1 181	6 240
<i>Övriga fordringar</i>				
Fordran BRF Solvändan	1 275	-	1 275	-
Momsfordran	5 192	5 487	5 171	5 487
Bo i Väsby AB	-	328	-	-
Fordringar kreditinstitut	10 362	116 782	-	-
Övriga fordringar	30 932	32 263	30 932	31 324
Summa bokfört värde	47 761	154 860	37 378	36 811
Summa bokfört värde	47 761	154 860	37 378	36 811
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda övriga kostnader	871	983	812	924
Upplupna övriga intäkter	290	130	290	130
Summa bokfört värde	1 161	1 113	1 102	1 054
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	26 183	26 183	26 183	26 183
Förändring under året	-	-	-	-
Utgående balans	26 183	26 183	26 183	26 183
Summa bundet eget kapital	156 183	156 183	156 183	156 183
<i>Fritt eget kapital</i>				
Ingående balans	1 325 563	1 210 551	758 925	722 974
Förändring under året				
Utdelning enligt stämmobeslut	-1 515	-1 745	-1 515	-1 745
Värdeöverföring till ägaren för bostadssociala ändamål	-5 400	-5 400	-5 400	-5 400
Årets vinst/förlust	44 935	122 157	43 060	43 096
Utgående balans	1 363 583	1 325 563	795 070	758 925
Summa eget kapital	1 519 766	1 481 746	951 253	915 108

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

Not 19 Skulder till kreditinstitut	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder som förfaller till betalning inom 1 år efter balansdagen	435 725	492 947	435 725	492 947
Skulder som förfaller till betalning mellan 1 och 5 år efter balansdagen	985 000	625 000	985 000	625 000
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	60 000	100 000	60 000	100 000
Summa bokfört värde	1 480 725	1 217 947	1 480 725	1 217 947

Specifikation av lånestruktur och räntebindingstid inklusive finansiella instrument

Räntebinding till	Lånebelopp	Lånebelopp	Lånebelopp	Lånebelopp
2015	-	267 947	-	267 947
2016	360 725	100 000	360 725	100 000
2017	275 000	325 000	275 000	325 000
2018	160 000	100 000	160 000	100 000
2019	150 000	50 000	150 000	50 000
2020-2024	535 000	375 000	535 000	375 000
Totalt	1 480 725	1 217 947	1 480 725	1 217 947

Not 20 Uppskjuten skattefordran/-skuld

Ingående skattefordran/-skuld	22 633	24 438	22 633	24 438
Rättelse av fel 2014	-	-8 992	-	-8 992
Uppskjuten skatt vid förvärv av dotterbolag	17 054	-	-	-
Förändring av skattefordran/-skuld	821	7 187	821	7 187
Uppskjuten skattefordran/-skuld som redovisas i BR	40 508	22 633	23 454	22 633

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster har resulterat i uppskjutna skattefordringar och skulder

Temporär skillnad byggnad	-152 071	-71 933	-74 553	-71 933
Temporär skillnad mark	-44 646	-44 646	-44 646	-44 646
Temporär skillnad balanslånepost	12 592	13 702	12 592	13 702
Summa temporära skillnader	-184 125	-102 877	-106 607	-102 877

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Upplupna räntor	4 536	6 339	4 541	6 339
Upplupna löner, semester ersättning/sociala avgifter	3 444	3 870	3 444	3 870
Upplupna övriga kostnader	8 649	10 838	8 467	10 838
Förutbetalda hyresintäkter	22 769	20 494	22 148	20 355
Summa bokfört värde	39 398	41 541	38 600	41 402

Upplands Väsby 2016-02-23



Johan Thidell



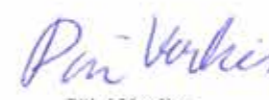
Lennart Olsen



Erik Palmstierna



Mona Stål



Päivi Verdier



Ola Paulsson



Johan Magnusson



Amra Barlov Lindqvist
VD

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2016-02-24



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 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Väsbyhems och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 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 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat 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 ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Upplands Väsby den 2016-02-24

Lars Wallén
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorerna i Väsbyhem AB

Till fullmäktige i Upplands Väsby kommun

Till årsstämman i Väsbyhem AB
org nr 556476-7233

Granskningsrapport för år 2015

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

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente och god revisionsssed i kommunal verksamhet.

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

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

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

Upplands Väsby den 23/2 2016

Christer Darger
Lekmannarevisor

Anna-Lena Edwinson
Lekmannarevisor

FASTIGHETSTABELL 2015-12-31

Fastighetsbeteckning	Nybyggn.Förnyelse		1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok +	Bostäder		Lokaler		Varmgarage		Övr. bilplats	Mark anskaff- ningsvärde	Byggnad anskaff- ningsvärde	Markanl. anskaff- ningsvärde	Byggnad totalt anskaff- ningsvärde	Byggnad Ack.avskr.	Markanl. Ack.avskr.	Totalt bokfört restvärde	Taxeringsvärde (omräknat)			Grundmedel- hyra bostäder i kr/år	Grund medelhyra bost kr/m2		
	år	år						antal	m2	antal	m2	antal	m2									Mark (tkr)	Byggnad (tkr)	Totalt Tkr				
Gamla Väsby	Björkvallav.Centralv.Genv. Finspångsv.																											
Vilunda	1:255	1951		13	27	9		49	2 518	6	189				195 472	5 062 404		5 062 404	1 908 974		3 348 902	6 440	17 068	23 508	2 780 100	1 104		
Vilunda	10:1	1958		12	15	30	3	60	3 645	8	654	13	192	51	814 150	3 260 471		3 260 471	1 231 374		2 843 247	9 789	25 905	35 694	3 989 412	1 094		
Vilunda	6:4	1955	2001	18	27	9		54	2 835	5	184	4	64	31	221 070	6 237 058	1 544 725	7 781 783	2 082 803	668 363	5 251 687	6 400	20 467	26 867	3 337 272	1 177		
Summa område 11				43	69	48	3	163	8 998	19	1 027	17	256	82	1 230 692	14 559 933	1 544 725	16 104 658	5 223 151	668 363	11 443 836	22 629	63 440	86 069	10 106 784	1 123		
Runby	Allév. Runbyv. Oxundav. Hagv. Trädgårdsv.																											
Övra Runby	1:74	1960	2006-07	10	12	20		42	2 613	4	147				3 336 776	20 937 421		20 937 421	4 066 952		20 207 245	6 318	21 706	28 024	3 151 296	1 206		
Övra Runby	1:74	2013		1	1	8	7	17	1 479					44	33 874 684	5 962 000		39 836 684	1 738 031	794 934	37 303 719	3 142	18 400	21 542	2 250 012	1 521		
Övra Runby	2:242	1964	2007-08	17	31	49	6	103	6 359	24	473	8	152	76	3 493 784	59 365 369	457 023	59 822 392	10 049 506	119 016	53 147 654	15 383	52 325	67 708	8 032 740	1 263		
Övra Runby	4:1	1964	2008-09		45	55	20	120	8 904	32	336	56	1 064	91	5 139 209	95 876 098	457 023	96 333 121	16 437 017	119 016	84 916 297	21 709	73 637	95 346	10 670 688	1 198		
Övra Runby	2:231	1964	2008	33	31	32		96	5 500	13	483			97	3 862 236	82 158 492	457 023	82 615 515	14 728 911	119 016	71 629 824	12 618	52 294	64 912	6 721 452	1 222		
Övra Runby	2:231	1985			10			10	590						5 856 068	2 361 563		5 856 068			3 494 505	1 330	4 078	5 408	594 600	1 008		
Övra Runby	11:1 &																											
Övra Runby	2:243	1965	2009-10	6	74	117		197	14 048	52	979			122	7 714 351	122 208 416	761 705	122 970 121	19 731 499	198 360	110 754 613	33 554	119 917	153 471	17 554 680	1 250		
Nedra Runby	1:25	-												42	74 232						74 232							
Övra Runby	2:27	1960	2005-06	19	16	17	3	55	3 603	29	290	5	87	16	1 489 601	11 369 694	152 341	11 522 035	2 803 516	39 672	10 168 448	17 942	54 117	72 059	3 368 400	935		
Nedra Runby	1:23														15 400 743			15 400 743			15 400 743							
Summa område 12				86	220	298	36	640	43 096	154	2 708	69	1 303	488	25 110 189	447 046 985	8 247 115	455 294 100	87 317 738	1 390 014	391 696 537	111 996	396 474	508 470	52 343 868	1 215		
Apotekskogen I	Hammarbyvägen, Hjortvägen																											
Vilunda	28:8	2015			53	33	8	1	95	6 068				12	2 081 785	157 864 741	9 872 625	167 737 366	1 587 721	259 235	167 972 195	10 400	25 827	36 227	10 332 708	1 703		
Vilunda	28:11	1966-67	2015	38	50	16	18	3	125	6 985	22	4 015	17	238	50	4 550 784	217 360 454	15 084 875	232 445 329	23 739 006	2 268 265	210 988 842	24 770	45 061	69 831	10 657 764	1 526	
Vilunda	28:28	1967	2011-12	10	33	51	21	6	121	8 943	47	740	16	276	132	7 233 779	126 873 863	2 317 699	129 191 562	16 147 784	327 308	119 950 249	21 000	71 375	92 375	11 321 580	1 266	
Vilunda	28:16	1968	2012-13	16	8	36	46	1	107	7 864	4	156	16	313	62	2 344 469	210 273 880	756 125	211 030 005	13 800 072	3 256	199 571 146	18 869	88 064	106 933	11 278 020	1 434	
Vilunda	28:15	1967	2010	4	6	48	18	6	82	6 617	24	540	14	268	45	3 211 249	80 972 579		80 972 579	11 441 823		72 742 005	15 400	58 618	74 018	8 243 160	1 246	
Vilunda	28:32	-												19	15 544						15 544							
Summa område 13				68	150	184	111	17	530	36 477	97	5 451	63	1 095	320	19 437 610	793 345 517	28 031 324	821 376 841	66 716 406	2 858 064	771 239 981	90 439	288 945	379 384	51 833 232	1 421	
Väsbykogen	Hasselgatan																											
Hammarby	8:4)	2015		10	16	2	10		38	2 584				32	304 176	81 592 000	5 208 000	86 800 000	148 282	28 700	86 927 194	13 000	2 316	15 316	4 219 872	1 633		
Hammarby	8:6	1974		42	85	103	30		260	17 513	7	229		6	765 786	47 865 871	4 850 001	52 715 872	16 726 827	990 204	35 764 627	37 258	103 820	141 078	17 381 916	993		
Hammarby	8:8	1976		31	64	134	31		260	18 241	12	148		51	880 907	53 479 411	6 002 499	59 481 910	18 446 837	1 340 756	40 575 224	39 119	107 199	146 318	17 773 356	974		
Hammarby	8:7	-									2	300		279	394 946	2 900 000		2 900 000	216 350		3 078 596							
Hammarby	8:5	1988												143	262 156	8 314 364	332 000	8 646 364	8 314 364	34 644	559 512							
Hammarby	8:2	1975							6	1 403					1 508 717	4 831 383		4 831 383	1 756 073		4 584 027							
Summa område 16				73	149	237	61	558	38 338	27	2 080			511	4 116 688	198 983 029	16 392 500	215 375 529	45 608 733	2 394 304	171 489 180	89 377	213 335	302 712	39 375 144	1 027		
Hagängen	Hagängsvägen, Lövängsvägen																											
Hammarby	2:2	1967		42	50	1	26		119	6 599	5	188		7	2 992 694	19 467 499		19 467 499	7 913 491		14 546 702	15 125	41 709	56 834	6 843 456	1 037		
Hammarby	1:3	1955		2	11	7	12	1	33	2 475	10	218			2 433 024	6 022 200		6 022 200	2 524 489		5 930 735	5 443	14 987	20 430	2 428 776	981		
Hammarby	1:5	1984			48	35	20		103	6 440				250	13 340 265	34 793 720	537 166	35 330 886	15 011 883	312 510	33 346 758	6 200	20 400	26 600	6 164 136	957		
Summa område 20				44	109	43	58	1	255	15 514	15	406		257	18 765 983	60 283 419	537 166	60 820 585	25 449 863	312 510	53 824 195	26 768	77 096	103 864	15 436 368	995		

* = Värme ingår ej i dessa medelhyror

FASTIGHETSTABELL 2015-12-31

Fastighetsbeteckning	Nybyggn. år	Förnyelse år	1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok +	Bostäder antal	Lokaler m2	Lokaler antal	Varmgarage m2	Varmgarage antal	Övr. bilplats	Mark anskaff- ningsvärde	Byggnad anskaff- ningsvärde	Markanl. anskaff- ningsvärde	Byggnad totalt anskaff- ningsvärde	Byggnad Ack.avskr.	Markanl. Ack.avskr.	Totalt bokfört restvärde	Taxeringsvärde (omräknat)			Grundmedel- hyra bostäder i kr/år	Grund medelhyra bost kr/m2
																					Mark (tkr)	Byggnad (tkr)	Totalt Tkr		
Prästgårdsmarken	Prästgårdsvägen, Prästgårdsallén																								
Eds Prästgård	1:101	1983		1	56	28	28	113	8 016	4	93		129	1 914 421	45 497 413		45 497 413	19 420 488		27 991 346	17 000	54 000	71 000	8 805 264	1 098
Eds Prästgård	1:99	1984		11	42	32	16	101	6 095	3	58		105	755 691	46 664 526	835 833	47 500 359	18 615 680		29 640 370	13 457	42 221	55 678	6 798 420	1 115
Eds Prästgård	1:98	1984		13	42	40	16	111	6 667	3	54		123	1 503 841	50 460 445	835 833	51 296 278	20 321 281		32 478 838	14 860	46 239	61 099	7 437 276	1 116
Eds Prästgård	1:97 &																								
Eds Prästgård	1:102	1983		19	36	37	16	2	110	6 632	7	630		1 728 946	53 179 574	835 834	54 015 408	20 649 921		35 094 433	15 715	46 987	62 702	7 434 696	1 121
Eds Prästgård	1:104	1983												63 001	80 449		80 449	5 156		138 294					
Eds Prästgård	1:100	2004			12	4	4	20	1 116					394 100	14 235 874	3 400 000	17 635 874	3 382 927	1 991 562	12 655 485	2 650	11 000	13 650	1 580 088	1 416
Eds Prästgård	1:110	2004			14	6	2	22	1 168					245 000	15 525 933	3 900 000	19 425 933	3 467 492	2 301 000	13 902 441	2 774	11 600	14 374	1 673 136	1 432
Summa område 21				44	202	147	82	2	477	29 694	17	835		6 605 000	225 644 214	9 807 500	235 451 714	85 862 945	4 292 562	151 901 207	66 456	212 047	278 503	33 728 880	1 136
Zamoras Kulle	Edsvägen																								
Nedra Runby	1:60	1993			18	18		36	1 890				34	322 692	21 676 183		21 676 183	7 974 164		14 024 711	4 702	14 200	18 902	2 183 544	1 155*
Summa område 22				18	18			36	1 890				34	322 692	21 676 183		21 676 183	7 974 164		14 024 711	4 702	14 200	18 902	2 183 544	1 155
Vilunda II	Dragonvägen																								
Vilunda	6:24	1971	2015	37	95	328	84	24	568	41 238	72	4 125		7 180 345	204 104 932	6 882 673	210 987 605	51 619 659	204 756	166 343 535	104 240	251 600	355 840	40 973 616	994
Vilunda	6:57	1971		12	18	6		36	2 118	3	2 410				150 256 241		150 256 241	52 192 356		98 063 885	9 538	52 800	62 338	3 221 856	1 521
Summa område 25				49	113	334	84	24	604	43 356	75	6 535		7 180 345	354 361 173	6 882 673	361 243 846	103 812 015	204 756	264 407 420	113 778	304 400	418 178	44 195 472	1 019
Odensgården	Odenvägen, Rosendalsvägen, Lokevägen																								
Odenslunda	1:598	1992		1	14	8	7	30	2 217	4	1 164		37	2 770 000	41 232 929		41 232 929	13 101 174		30 901 755	5 200	17 432	22 632	2 690 052	1 213
Odenslunda	1:163	2014		12	13	2		27	1 419				13	3 100 000	58 644 236	5 000 000	63 644 236	17 696 028	416 666	48 631 542	6 000	18 400	24 400	2 721 276	1 918
Summa område 27				13	27	10	7	57	3 636	4	1 164		50	5 870 000	99 877 165	5 000 000	104 877 165	30 797 202	416 666	79 533 297	5 200	17 432	22 632	5 411 328	1 488
Smedby II	Sadelgatan, Ryttagatan																								
Ekebo	8:9	1976			40	39	5	84	6 107				137	3 404 965	23 352 406	432 293	23 784 699	5 515 847	60 796	21 613 021	13 200	41 000	54 200	7 259 880	1 189
Ekebo	8:10	1976		4	28	38	5	75	5 428					1 934 177	22 186 129		22 186 129	5 613 493		18 506 813	11 800	36 000	47 800	6 451 728	1 189
Hammarby Smedby	1:125	1977		4	14	23	12	53	4 001					1 799 634	15 907 700		15 907 700	3 774 529		13 932 805	8 600	27 000	35 600	4 703 412	1 176
Summa område 28				8	82	100	22	212	15 536				137	7 138 776	61 446 235	432 293	61 878 528	14 903 869	60 796	54 052 639	33 600	104 000	137 600	18 415 020	1 185
Hammarby Smedby	1:130	1978		2	36	44	11	93	6 905	2	192		202	3 720 020	35 012 994	774 934	35 787 928	9 167 470	117 831	30 222 647	15 123	47 329	62 452	8 154 660	1 181
Hammarby Smedby	1:128	1978		2	38	43	11	94	6 950	1	98			2 750 810	30 996 164		30 996 164	8 709 672		25 037 302	15 200	56 000	71 200	8 203 152	1 180
Hammarby Smedby	1:127	1977		6	24	35	10	75	5 457				133	2 574 189	26 115 124	465 853	26 580 977	7 870 650	67 861	21 216 655	11 800	39 000	50 800	6 504 636	1 192
Summa område 29				10	98	122	32	262	19 312	3	290		335	9 045 019	92 124 282	1 240 787	93 365 069	25 747 792	185 692	76 476 604	42 123	142 329	184 452	22 862 448	1 184
Korpkulla	Centralvägen																								
Vilunda	16:30	1990								27	7 365	16	336	16	15 748 700	61 036 300	61 036 300	17 944 212		58 840 788	13 000	47 000	60 000		
Summa område 31										27	7 365	16	336	16	15 748 700	61 036 300	61 036 300	17 944 212		58 840 788	13 000	47 000	60 000		
Sandagipen	Sandavägen																								
Sanda	1:127	2004			40			40	1 760	1	15		37	900 000	45 535 350	3 625 000	49 160 350	24 028 779	2 149 774	23 881 797	2 280	16 800	19 080	2 397 600	1 362
Summa område 37				40				40	1 760	1	15		37	900 000	45 535 350	3 625 000	49 160 350	24 028 779	2 149 774	23 881 797	2 280	16 800	19 080	2 397 600	1 362
Smedby III	Travgatan																								
Hammarby-Smedby	1:4	2004													8 573 596		8 573 596	8 573 596					5 600	5 600	
Summa område 38															8 573 596		8 573 596	8 573 596					5 600	5 600	

* = Värme ingår ej i dessa medelhyror

FASTIGHETSTABELL 2015-12-31

Fastighetsbeteckning	Nybyggn. år	Förnyelse år	1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok +	Bostäder antal	Lokaler		Varmgarage		Övr. bilplats	Mark anskaff- ningsvärde	Byggnad anskaff- ningsvärde	Markanl. anskaff- ningsvärde	Byggnad totalt anskaff-	Byggnad Ack.avskr.	Markanl. Ack.avskr.	Totalt bokfört restvärde	Taxeringsvärde (omräknat)			Grundmedel- hyra bostäder i kr/år	Grund medelhyra bost kr/m2		
									m2	antal	m2	antal									m2	Mark	Byggnad			Totalt	
Folkparksberget	Vilundavägen																										
Vilunda	1:231	1988		10	12			22	1 394	1	60		16	2 000 000	17 384 454		17 384 454	6 744 108		12 640 346	11 770	8 106	19 876	1 455 924	1 044 *		
Summa område 41				10	12			22	1 394	1	60		16	2 000 000	17 384 454		17 384 454	6 744 108		12 640 346	11 770	8 106	19 876	1 455 924	1 044		
Carlslund III	Solbergsvägen																										
Brunnby	1:269	1992		15	156	60	10	241	15 384	50	1 182		291	16 947 500	203 496 585		203 496 585	65 551 406		154 892 679	41 000	120 692	161 692	17 513 244	1 138		
Summa område 44				15	156	60	10	241	15 384	50	1 182		291	16 947 500	203 496 585		203 496 585	65 551 406		154 892 679	41 000	120 692	161 692	17 513 244	1 138		
Hästhagen	Hästhagsvägen																										
Odenslunda	1:644	2005		18	4	10		32	1 768				42	900 000	31 613 727	3 476 105	35 089 832	6 322 123	1 736 179	27 931 530	4 199	17 600	21 799	2 512 824	1 421		
Summa område 47				18	4	10		32	1 768				42	900 000	31 613 727	3 476 105	35 089 832	6 322 123	1 736 179	27 931 530	4 199	17 600	21 799	2 512 824	1 421		
Brunnby Park	Solbergsvägen																										
Brunnby	1:269	2006	21	31				52	2 282	19	248		52	3 636 000	43 723 155	406 973	44 130 128	8 110 995	106 832	39 548 301	5 400	24 961	30 361	3 308 604	1 450		
Brunnby	1:269	2010		36	6	30		72	4 938				30	106 466 501	106 466 501		106 466 501	11 114 267		95 352 234	11 600	57 000	68 600	7 585 920	1 536		
Summa område 54			21	67	6	30		124	7 220	19	248		82	3 636 000	150 189 656	406 973	150 596 629	19 225 262	106 832	134 900 535	17 000	81 961	98 961	10 894 524	1 509		
Norr om Kyrkvägen	Kyrkv. Dragonv. Centralv.																										
Vilunda	25:3	2010		17	26	8	6	57	4 342	7	593		5	7 500 000	120 182 337		120 182 337	11 938 402		115 743 935	11 868	57 600	69 468	6 964 908	1 604		
Summa område 65				17	26	8	6	57	4 342	7	593		5	7 500 000	120 182 337		120 182 337	11 938 402		115 743 935	11 868	57 600	69 468	6 964 908	1 604		
Messingen	Upplysningensv. Centralv.																										
Vilunda	19:3	2011		36	20	14	9	79	3 714	6	693			15 000 000	128 852 529		128 852 529	10 443 883		133 408 646	11 076	60 600	71 676	6 781 164	1 826		
Summa område 71				36	20	14	9	79	3 714	6	693			15 000 000	128 852 529		128 852 529	10 443 883		133 408 646	11 076	60 600	71 676	6 781 164	1 826		
Vilunda	6:65	2012												500 000						500 000							
														500 000						500 000							
Summa totalt				510	1 565	1 663	563	50	4 389	291 429	522	30 652	165	2 990	3 755	167 955 194	3 136 212 669	85 624 161	3 221 836 830	670 185 649	16 776 512	2 702 829 863	719 261	2 249 657	2 968 918	344 412 276	1 182

* = Värme ingår ej i dessa medelhyror



VISNINGSLÄGENHET



NYA HYRESGÄSTER



SOMMARJOBBARE



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