

# PROTOKOLL FÖRT VID AB VÄSBYHEMS ORDINARIE BOLAGSSTÄMMA

**Tid:** Onsdagen den 13 mars 2019

**Plats:** Per Capsulam

<b>Närvarande:</b>	Oskar Weinmar	Kommunstyrelsens ordförande
	Christine Hanefalk	Kommunfullmäktiges ordförande
	Per-Erik Kanström	Styrelsens ordförande
	Jenny Rud Sel	Sekreterare
	Amra Barlov Lindqvist	Verkställande direktör

au ch 1 P R

## § 1 Stämmans öppnande

Stämman öppnades.

## § 2

### Val av ordförande och sekreterare vid stämman

Till ordförande valdes Christine Hanefalk och till sekreterare Jenny Rud Sel.

## § 3

### Upprättande och godkännande av röstlängd

Följande förteckning upprättades över aktieägare.

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

## § 4

### Godkännande av dagordning

Stämman godkände dagordningen.

## § 5

### Val av en eller två justeringsmän

Till justeringsmän valdes Oskar Weinmar och Per-Erik Kanström.

## § 6

### Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad

Stämman konstaterade att kallelse skett i enlighet med bolagsordningens regler.

## § 7

### Framläggande av årsredovisningen, revisionsberättelsen och lekmannarevisorernas granskningsrapport

Årsredovisningen, revisionsberättelsen och Lekmannarevisorernas granskningsrapport bilades.

- Bilaga 1 – Årsredovisning
- Bilaga 2 – Revisionsberättelse
- Bilaga 3 – Granskningsrapport

ow Oh 2 J JS

## § 8

### Beslut om:

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

Stämman beslutade att fastställa resultaträkningen och balansräkningen.

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

Stämman beslutade att disponera vinstmedlen 919 890 446 kr så att till aktieägaren utdelas 858 400 kr samt i ny räkning balanseras 1 000 355 865 kr. Stämman noterade att bolaget för bostadssociala ändamål till aktieägaren fört över 6 mkr under 2018.

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

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

## § 9

### **Fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorerna och lekmannarevisorer med suppleanter**

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

## § 10

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

Stämman beslutade att till protokollet anteckna kommunfullmäktiges val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter enligt bilaga 4. Någon ändring i val av lekmannarevisor och suppleanter för dessa har inte gjorts.

## § 11

### **Val av revisor**

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

## § 12

### **Annat ärende som ankommer på bolagsstämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen**

Inga andra ärenden förelåg

## § 13

### **Bolagsstämman avslutas**

Stämman avslutades.

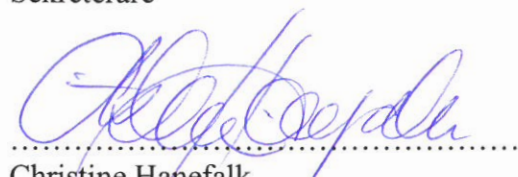
ow Oh 3 R RS

Upplands Väsby den 13 mars 2019



.....

Jenny Rud Sel  
Sekreterare



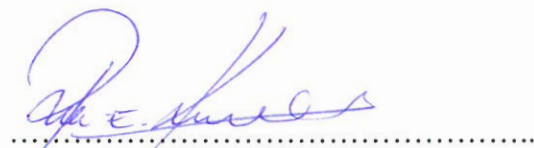
.....

Christine Hanefalk  
Ordförande



.....

Oskar Weinmar  
Justeringsman



.....

Per-Erik Kanström  
Justeringsman





Årsredovisning 2018

Oh RR  
ES den 2018

# Förvaltningsberättelse 2018 AB Väsbyhem

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning för AB Väsbyhem org.nr. 556476-7233 för räkenskapsåret 2018.

AB Väsbyhem är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs i sin helhet av Upplands Väsby kommun. Väsbyhem äger och förvaltar cirka 4 500 lägenheter och cirka 31 300 kvm lokaler i Upplands Väsby. Väsbyhem har flera olika boendeformer för att tillmötesgå de önskemål och behov som finns vid olika tidpunkter i livet. I beståndet finns särskilda allergibostäder, ungdomsbostäder, seniorbostäder/55+, trygghetsbostäder/65+, studentbostäder och rökfria bostäder.

Under året har Väsbyhem arbetat med ett flertal detaljplaner samt projekterar för 386st nya lägenheter, däribland bostäder till studenter och ungdomar. Bolaget har tillsammans med styrelsen arbetat med en långsiktig plan för framtida byggrätter och markförvärv som sträcker sig till 2040 i syfte att säkerställa en projektportfölj som möjliggör fortsatt nyproduktion under lång tid framöver.

Väsbyhem har de senaste åren genomfört omfattande förnyelse och nyproduktion i kommunen. Under året fortsatte Väsbyhem att upprätthålla en hög nyproduktionstakt för att i möjligaste mån tillmötesgå behovet av bostäder i kommunen. Bland annat sker nyproduktion av cirka 380 lägenheter i flerfamiljshus och radhus i Eds Allé, första inflyttande hyresgästerna tillträdde i december 2018. I Upplands Väsby stadsutvecklingsprojekt Fyrklövern planerar Väsbyhem att uppföra cirka 85 lägenheter med byggstart 2019. I Åhusen vid Järnvägsparken planeras det för ca 170 lägenheter i blandad upplåtelseform, ex student- och ungdomsbostäder, med byggstart 2019. De kommande fem åren prognostiseras en total produktionsvolym om cirka 1 000 lägenheter.

Väsbyhem har en egen bostadskö som per sista december innehöll 32 023 personer (2017: 34 068 2016: 25 566, 2015: 28 040). Cirka 30 % av dessa bor i kommunen (2017: 29% 2016: 36%, 2015: 38%). Inga uthyrningsbara bostadslägenheter var vakanta vid årsskiftet och efterfrågan på bostäder beräknas vara fortsatt stark under 2019.

På lokalhyresmarknaden är efterfrågan god. Marknadsnivåer för kontor och butiker visar en svagt uppåtgående trend. Väsbyhems ekonomiska vakansgrad var 3,1 %.

Förhandlingarna med Hyresgästföreningen pågick under hösten 2017 och blev klara i februari 2018. Parterna träffade en tvåårig överenskommelse som innebar att bostadshyrorna för 2018 höjdes med i snitt 1 % och för 2019 höjdes hyrorna med i snitt 1,41 %. Parkeringsplatser höjdes med 20 kr per månad och varmgarage höjdes med 10 kr per månad från och med 1 mars 2018.

## Översikt över resultat och ställning

Moderbolaget AB Väsbyhem har fyra helägda dotterbolag, Väsbyhem Fastighets AB, Väsbyhems Parkerings AB, Väsbyhem Övra Runby AB och Rapsängen Gul Holding i Upplands Väsby AB. Väsbyhem Övra Runby AB äger dotterbolaget Nadislos AB och Rapsängen Gul Holding i Upplands Väsby AB äger Rapsängen Gul i Upplands Väsby AB. Årets resultat för koncernen uppgick till 87 278 (90 424) tkr. Moderbolagets resultat uppgick till 87 324 (88 363) tkr. I detta belopp ingår ett koncernbidrag med 501 (75) tkr från dotterbolaget Väsbyhems Fastighets AB.

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

Fastigheternas bokförda värde uppgick till 2 899 809 (2 922 707) tkr. Vid en intern värdering av fastighetsbeståndet genom analysverktyget Datscha per 31 december 2018, bedöms fastigheternas

marknadsvärde till ca 6,5 mdr (5,6 mdr). Det ger ett övervärde om ca 3,6 mdr (ej skattejusterat) jämfört med de bokförda värdena. Förändringen jämfört med tidigare år beror på att avkastningskraven i Upplands Väsby har sänkts av Värderingsinstitut. Lån till kreditinstitut har under året ökat med 90 miljoner, detta är en följd av den nyproduktion som pågår i Eds Allé, totalt 380 lägenheter. Snitträntan i låneportföljen uppgick till 1,11 % under året.

Avkastningen mätt på fastigheternas marknadsvärde per 2018-12-31 visar en direktavkastning på 2,6%. Om avkastningen mäts mot Ingående Marknadsvärde år 2017, budgeterat värde, är direktavkastningen 3%. Justerad soliditet med redovisade marknadsvärden skulle uppgå till 72% på koncernnivå. Det visar att bolaget har en god avkastningsnivå och fortsatt har en finansiellt mycket stark ställning.

#### Förslag till vinstdisposition (i kr) i moderbolaget

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	919 890 446
Överföring Bostadssociala ändamål	- 6 000 000
Årets vinst	<u>87 323 819</u>
	1 001 214 265

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

-att till aktieägarna utdelas	<u>858 400</u>
-att i ny räkning balanseras	1 000 355 865

#### Ytterligare värdeöverföringar

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

#### Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Den föreslagna utdelningen och de överföringar som bolaget genomfört resulterar i att bolagets soliditet 2018 mäter 33,46 %. 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

	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Allmänt (tkr)</b>					
Rörelsens intäkter	426 516	429 417	410 712	375 140	390 447
Balansomslutning	3 459 024	3 164 666	3 075 700	3 027 564	2 616 766
Fastigheternas bokförda värden inkl. mark/markanläggning	2 899 809	2 922 706	2 936 038	2 702 830	2 311 695
Taxeringsvärden	3 561 559	3 610 004	3 533 849	2 968 918	2 970 996
Genomsnittligt ägd och förvaltd bostads- och lokalyta	333 517	328 562	328 530	313 695	312 542
Medeltal årsanställda	76	71	63	62	61
<b>Från resultaträkningar (tkr)</b>					
Hyror bostäder brutto	373 906	368 655	360 096	331 048	324 460
Hysesbortfall bostäder	-3 564	-1 945	-3 912	-5 455	2 677
Underhåll	53 341	50 259	68 089	58 082	65 331
Driftkostnader	194 920	188 962	186 105	166 270	161 531
Driftnetto*	167 900	190 398	165 041	154 809	168 289
Finansnetto	-23 699	-25 324	-29 680	-39 801	-46 926
Resultat efter finansiella poster	91 328	91 951	50 494	41 408	35 051
<b>Nyckeltal - kr/kvm</b>					
Fastigheternas bokförda värden inkl. mark	8 695	8 895	8 937	8 616	7 396
Hyror bostäder brutto	1 256	1 240	1 212	1 170	1 151
Hysesbortfall bostäder	12	7	13	19	10
Underhåll	160	153	207	185	209
Driftkostnader	584	575	566	530	517
Driftnetto*	503	579	502	494	538
Finansnetto	-71	-77	-90	-127	-150
Resultat efter finansiella poster	274	280	154	132	112
<b>Nyckeltal - %</b>					
Direktavkastning bokfört värde fastigheter	5,77	6,50	5,85	6,17	7,28
Direktavkastning marknadsvärde fastigheter	2,58	3,39	2,90	2,95	3,51
Genomsnittlig skuldränta netto	1,11	1,24	1,54	1,96	3,03
Soliditet	33,46	34,03	32,34	31,42	34,63
Soliditet koncern**	48,55	50,45	49,25	48,09	51,91

\* År 2014 reducerat med resultat fastighetsförsäljning

\*\* 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 bokfört värde på fastigheterna.

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

**Genomsnittlig skuldränta, netto** – Räntekostnader i relation till genomsnittlig lånevolymer.

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

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'AS', 'AL', 'AM', and 'AS'.*

# Resultaträkning (tkr)

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2018	2017	2018	2017
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Hysesintäkter	2	417 111	412 289	416 898	412 145
Resultat vid försäljning av koncernföretag		-	2 210	-	-
Övriga förvaltningsintäkter	3	9 608	17 282	9 618	17 272
Summa rörelsens intäkter		<b>426 719</b>	<b>431 781</b>	<b>426 516</b>	<b>429 417</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Underhåll	4	-53 341	-50 259	-53 341	-50 259
Taxebundna kostnader	5	-29 592	-28 676	-29 592	-28 676
Uppvärmning		-31 405	-30 277	-31 405	-30 277
Fastighetsskatt		-7 762	-7 387	-7 762	-7 387
Övriga externa kostnader	6	-82 433	-83 466	-82 257	-83 300
Förlust vid avyttring av fastigheter/inventarier	6	-	-	-	-
Personalkostnader	7	-53 909	-46 709	-53 909	-46 709
Avskrivning av materiella anlägg.tillgångar	11,13,14	-74 981	-72 252	-74 981	-72 252
Återföring/nedskrivning av materiella anlägg.tillgångar	11,13	21 758	6 718	21 758	6 718
Utrangering av materiella anlägg.tillgångar	6	-	-	-	-
Summa rörelsens kostnader		<b>-311 665</b>	<b>-312 308</b>	<b>-311 489</b>	<b>-312 142</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>115 054</b>	<b>119 473</b>	<b>115 027</b>	<b>117 275</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	548	347	548	347
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-23 819	-25 616	-24 247	-25 671
Summa finansiella poster		<b>-23 271</b>	<b>-25 269</b>	<b>-23 699</b>	<b>-25 324</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>91 783</b>	<b>94 204</b>	<b>91 328</b>	<b>91 951</b>
Bokslutsdispositioner	9	-	-	501	75
Skatt på årets resultat	10	-4 505	-3 780	-4 505	-3 663
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>87 278</b>	<b>90 424</b>	<b>87 324</b>	<b>88 363</b>

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

# Balansräkning (tkr)

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader	11	2 637 266	2 653 947	2 637 266	2 653 947
Mark	12	167 041	167 041	167 041	167 041
Markanläggning	13	95 502	101 719	95 502	101 719
Inventarier	14	20 715	13 569	20 715	13 569
Pågående nyanläggningar	15	520 899	156 564	520 899	156 564
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag		-	-	300	250
Långfristiga värdepappersinnehav	16	130	130	130	130
Långfristiga fordringar	16	255	24 963	255	24 963
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 441 808</b>	<b>3 117 933</b>	<b>3 442 108</b>	<b>3 118 183</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		5 694	1 359	5 664	1 333
Skattefordran					
Fordran på koncernföretag	17	-	-	577	75
Övriga fordringar	17	129 177	163 439	4 577	39 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	3 996	2 743	3 895	2 641
Övriga kortfristiga placeringar		-	263	-	263
<i>Kassa och bank</i>					
Kassa och bank		10 934	11 263	2 203	2 498
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>149 801</b>	<b>179 067</b>	<b>16 916</b>	<b>46 483</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 591 609</b>	<b>3 297 000</b>	<b>3 459 024</b>	<b>3 164 666</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'BS', 'R', 'M', and 'M'.



## Balansräkning (tkr)

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>	19				
Aktiekapital		130 000	130 000	130 000	130 000
Övrigt tillskjutet kapital		26 183	26 183	26 183	26 183
Annat eget kapital inkl. årets resultat		1 587 709	1 507 307	1 001 214	920 766
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 743 892</b>	<b>1 663 490</b>	<b>1 157 397</b>	<b>1 076 949</b>
<b>Avsättningar mm</b>					
Avsättningar för pensioner		230	230	230	230
Uppskjuten skatt	21	32 648	28 197	32 648	28 197
<b>Summa avsättningar</b>		<b>32 878</b>	<b>28 427</b>	<b>32 878</b>	<b>28 427</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	20	1 560 000	1 470 000	1 560 000	1 470 000
Skulder till koncernföretag	20	-	-	454 150	454 150
Övriga långfristiga skulder	20	3 257	3 257	3 257	3 257
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 563 257</b>	<b>1 473 257</b>	<b>2 017 407</b>	<b>1 927 407</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Koncernkonto hos Upplands Väsby Kommun		124 797	-	124 797	-
Leverantörsskulder		63 420	75 622	63 420	75 328
Skuld till koncernföretag		-	-	27	77
Skatteskuld		254	-	254	-
Övriga kortfristiga skulder		2 350	1 474	2 309	1 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	60 761	54 730	60 535	54 551
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>251 582</b>	<b>131 826</b>	<b>251 342</b>	<b>131 883</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 591 609</b>	<b>3 297 000</b>	<b>3 459 024</b>	<b>3 164 666</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like "AS", "R", "M", and "M".

## Rapport över förändringar i eget kapital

KONCERNEN	Aktie-	Övrigt tillskjutet	Annat eget	Totalt eget
	kapital	kapital	kapital inkl. årets resultat	
Eget kapital 2018-01-01	130 000	26 183	1 507 307	1 663 490
Årets resultat			87 278	87 278
Värdeöverföring till ägaren för bostadssociala ändamål			-6 000	-6 000
Utdelning till ägarna			-876	-876
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>130 000</b>	<b>26 183</b>	<b>1 587 709</b>	<b>1 743 892</b>

MODERFÖRETAGET	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
	Aktie- kapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	
Eget kapital 2018-01-01	130 000	26 183	920 766	1 076 949
Årets resultat			87 324	87 324
Värdeöverföring till ägaren för bostadssociala ändamål			-6 000	-6 000
Utdelning till ägarna			-876	-876
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>130 000</b>	<b>26 183</b>	<b>1 001 214</b>	<b>1 157 397</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like "ES", "M", and "MS".

## Kassaflödesanalys (tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Resultat efter finansiella poster	91 783	94 204	91 328	91 951
Avskrivningar	74 981	72 252	74 981	72 252
Förändring pensionsskuld	-	-	-	-
Nedskrivningar fastigheter	-	262	-	262
Återföring av nedskrivningar	-21 758	-6 980	-21 758	-6 980
Skillnad mellan kostnadsförd ränta och betald ränta	-	-	-	-
Utrangering av inventarier	959	15	959	15
Utrangering av fastighet	-	-	-	-
Realisationsförlust sålda fastigheter	-	-	-	-
Realisationsvinst sålda fastigheter	-	-9 047	-	-6 837
Omklassificering av investering	-	-	-	-
Realisationsvinst sålda inventarier	-350	-61	-350	-61
Realisationsvinst sålda koncernbolag	-	-	-	-
	145 615	150 645	145 160	150 602
Betald skatt	-628	-959	-	-
	144 987	149 686	145 160	150 602
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>144 987</b>	<b>149 686</b>	<b>145 160</b>	<b>150 602</b>
Ökning-/minskning+ kundfordringar	-4 335	1 309	-4 331	1 318
Ökning-/minskning+ av kortfristiga fordringar	33 272	-28 450	33 340	-30 783
Ökning+/minskning- av leverantörsskulder	-12 202	16 974	-11 908	17 060
Ökning+/minskning- av kortfristiga skulder	7 042	6 374	6 570	6 506
	23 777	-3 793	23 671	-5 899
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>168 764</b>	<b>145 893</b>	<b>168 831</b>	<b>144 703</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-402 819	-135 286	-402 819	-135 286
Investeringar i dotterbolag	-	-2 351	-	-
Försäljning av anläggningstillgångar	350	19 177	350	16 281
Försäljning av koncernbolag	-	-	-	-
Ökning-/minskning+ långfristiga finansiella placeringar	24 708	2 402	24 658	2 402
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-377 761</b>	<b>-116 058</b>	<b>-377 811</b>	<b>-116 603</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Ökning av skuld	90 000	225 000	90 000	225 000
Förändring av skuld koncernkonto Upplands Väsby Kommun	124 797	-245 449	124 797	-245 449
Erhållet koncernbidrag	-	-	501	75
Förändring koncernmellanhavanden	-	-	-	-
Värdeöverföring från eget kapital enl not 18	-6 000	-5 400	-6 000	-5 400
Utbetald utdelning	-876	-777	-876	-777
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>207 921</b>	<b>-26 626</b>	<b>208 422</b>	<b>-26 551</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 076</b>	<b>3 209</b>	<b>-558</b>	<b>1 549</b>
<b>Likvida medel inkl. koncernkonto vid årets början</b>	<b>135 281</b>	<b>132 072</b>	<b>2 761</b>	<b>1 212</b>
<b>Likvida medel inkl. koncernkonto vid årets slut</b>	<b>134 205</b>	<b>135 281</b>	<b>2 203</b>	<b>2 761</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AS", "L", and "M".*



# Noter och tilläggsupplysningar (tkr)

## Not 1

### 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).

### 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 planerlig avskrivning.

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Markanläggning	Livslängd
Markanläggning	20 år

Maskiner och Inventarier	Livslängd
Maskiner och Inventarier	5 år
Systembyte	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, uttrangeras 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	2018-12-31	2017-12-31
Hyres-/leasingavgifter (avtalstid längre än 3 år)		
Hyreskostnad inom ett år	1071	875
Hyreskostnad senare än ett år men inom fem år	840	687
Hyreskostnad senare än fem år		

## Finansiella instrument

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

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

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

Säkringsredovisning	
Nominell nettovolym säkringsinstrument	775
Lånevolym med rörlig ränta	1 000
Ej säkrad volym	225
Inga av de ingående instrumenten har en rörlig ränta överstigande 3 månader.	

I not 20 redovisas räntebindning inklusive finansiella instrument och genomsnittlig räntebindningstid är 4,36 år.

På balansdagen fanns ränteswappar på nominellt 775 000 tkr exkl. forwardstartade swappar på 275 mkr som startar under 2019 (100 mkr) samt 2020 (175 mkr) och ersätter befintliga ränteswappar som förfaller. Det innebär att den volym som ej är säkrad är 225 mkr.

Marknadsvärdet har beräknats som de kostnader/intäkter som har uppstått om kontrakten stängts på balansdagen. Marknadsvärden har erhållits från respektive bank där derivatkontrakt finns. Swappportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till -36 193 tkr (-29 926 tkr) exkl. ränta och -39 000 tkr (-33 479 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 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 schabonkostnaden sänkts. Analysverktyget Datscha har använts som stöd i värderingen.

## 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. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen och som likvida medel i kassaflödesanalysen. Om saldoto på koncernkontot är negativt klassificeras det som skuld i både balansräkningen och kassaflödesanalysen.

## 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 6 Övriga externa kostnader	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Reparationer	20 154	24 861	20 154	24 861
Skötsel	37 421	33 600	37 421	33 600
Administration	15 909	14 628	15 703	14 488
Riskkostnader	4 384	3 330	4 384	3 330
Kundförluster	1 071	2 798	1 071	2 798
HGF-medel	2 396	2 177	2 396	2 177
Kabel-TV	840	829	840	829
Övriga kostnader	258	1 243	288	1 217
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>82 433</b>	<b>83 466</b>	<b>82 257</b>	<b>83 300</b>

I övriga kostnader ingår:

HGF-medel

Förhandlingsersättning,				
Fritidsverksamhet, Boinflytande	1 302	1 106	1 302	1 106
Kostnader för lokaler mm	1 094	1 071	1 094	1 071
	<b>2 396</b>	<b>2 177</b>	<b>2 396</b>	<b>2 177</b>

Arvoden till Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB - PWC (ingår i administrationen)

Revisionsuppdrag	665	361	585	334
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga tjänster	226	-	226	-
<b>Totalt ersättning till PWC</b>	<b>891</b>	<b>361</b>	<b>811</b>	<b>334</b>

Not 7 Personalkostnader

Medeltal årsanställda kvinnor och män

Kvinnor	31	29	31	29
Män	45	42	45	42
<b>Totalt medeltal årsanställda</b>	<b>76</b>	<b>71</b>	<b>76</b>	<b>71</b>

Löner, ersättningar och sociala kostnader

Styrelse, vd	2 801	2 528	2 801	2 528
Övriga anställda	32 959	29 043	32 959	29 043
Sociala kostnader exklusive pension	11 079	9 173	11 079	9 173
Pensionskostnader styrelse och vd	430	474	430	474
Pensionskostnader övriga anställda	3 684	2 978	3 684	2 978
<b>Summa löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>50 953</b>	<b>44 196</b>	<b>50 953</b>	<b>44 196</b>

Styrelsen och andra ledande befattningshavare består av

Styrelseledamöter och suppleanter				
i moderbolag 14 st varav 4 kvinnor	28,6%	30,7%	28,6%	30,7%
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 8 Resultat från finansiella poster	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter	548	347	548	347
Summa ränteintäkter mm	548	347	548	347
Fastighetsräntor	-17 098	-19 311	-17 098	-19 311
Övriga räntekostnader	-6 721	-6 305	-7 149	-6 360
Summa räntekostnader mm	-23 819	-25 616	-24 247	-25 671
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>	<b>-23 271</b>	<b>-25 269</b>	<b>-23 699</b>	<b>-25 324</b>

Not 9 Bokslutsdispositioner

Erhållet Koncernbidrag	-	-	501	75
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>501</b>	<b>75</b>

Not 10 Skatt på årets resultat

Akutell skatt	54	117	54	-
Uppskjuten skatt	4 451	3 663	4 451	3 663
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>4 505</b>	<b>3 780</b>	<b>4 505</b>	<b>3 663</b>

Not 11 Byggnader

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 490 176	3 461 719	3 489 874	3 461 417
Förvärv av fastighet	-	-	-	-
Omklassificering från pågående till nyanläggningar	24 331	27 480	24 331	27 480
Omklassificering från underhåll	735	977	735	977
Avyttring/utrangering av fastighet	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 515 242	3 490 176	3 514 940	3 489 874
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-779 748	-716 104	-779 446	-715 802
Avyttring/utrangering av fastighet	-	-	-	-
Årets avskrivning	-63 505	-63 644	-63 505	-63 644
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-843 253	-779 748	-842 951	-779 446
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-56 481	-63 461	-56 481	-63 461
Årets nedskrivningar	-	-	-	-
Årets återföringar av tidigare nedskrivningar	21 758	6 980	21 758	6 980
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-34 723	-56 481	-34 723	-56 481
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>2 637 266</b>	<b>2 653 947</b>	<b>2 637 266</b>	<b>2 653 947</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like "B. P.", "B. R.", "H. M.", and "S. U.".*



Noter och tilläggsupplysningar (tkr)

Not 12 Mark	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	167 041	167 383	167 041	167 383
Avyttring av mark	0	-342	0	-342
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 041	167 041	167 041	167 041
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>167 041</b>	<b>167 041</b>	<b>167 041</b>	<b>167 041</b>

Not 13 Markanläggning

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	129 222	108 080	129 222	108 080
Omklassificering från pågående nyanläggningar	0	21 142	0	21 142
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 222	129 222	129 222	129 222
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-27 241	-21 579	-27 241	-21 579
Avyttring/utrangering	-	-	-	-
Årets avskrivning	-6 217	-5 662	-6 217	-5 662
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-33 458	-27 241	-33 458	-27 241
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-262	-	-262	-
Årets nedskrivningar	0	-262	0	-262
Årets återföringar av tidigare nedskrivningar	-	-	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-262	-262	-262	-262
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>95 502</b>	<b>101 719</b>	<b>95 502</b>	<b>101 719</b>

Not 14 Inventarier

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 534	17 808	30 534	17 808
Årets investering	12 405	12 907	12 405	12 907
Avyttring/utrangering	-959	-181	-959	-181
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 980	30 534	41 980	30 534
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 965	-14 185	-16 965	-14 185
Avyttring/utrangering	959	166	959	166
Årets avskrivning	-5 259	-2 946	-5 259	-2 946
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 265	-16 965	-21 265	-16 965
<b>Summa bokfört värde enligt plan</b>	<b>20 715</b>	<b>13 569</b>	<b>20 715</b>	<b>13 569</b>

Not 15 Pågående nyanläggningar

Ingående pågående nyanläggningar	156 564	92 825	156 564	92 825
Årets nedlagda kostnader	380 885	117 980	380 885	117 980
Omklassificering till byggnad	-24 331	-31 694	-24 331	-31 694
Omklassificering till markanläggning	-	-21 142	-	-21 142
Omklassificering till kostnad/underhåll	-5 737	-1 405	-5 737	-1 405
Omklassificering till inventarier	-10 982	-	-10 982	-
Omklassificering från långfristig fordran	24 500	-	24 500	-
Utgående pågående nyanläggningar	520 899	156 564	520 899	156 564
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>520 899</b>	<b>156 564</b>	<b>520 899</b>	<b>156 564</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like BS, R, and others.*

Noter och tilläggsupplysningar (tkr)

**Not 16 Finansiella anläggningstillgångar**

*Andelar i koncernföretag*

<b>MODERBOLAGET</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ingående balans	250	250
Förändring under året	50	-
<b>Utgående balans</b>	<b>300</b>	<b>250</b>

<b>KONCERNEN</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Kapitalandel</b>
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%
Rapsängen Gul Holding i Upplands Väsby AB	559174-5897	Upplands Väsby	100%
Rapsängen Gul i Upplands Väsby AB	559174-5913	Upplands Väsby	100%

<b>MODERBOLAGET</b>	<b>Kapitalandel</b>	<b>Röstandel</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Redovisat värde 2018</b>	<b>Redovisat värde 2017</b>
Väsbyhem Fastighets AB	100%	100%	1 000	100	100
Väsbyhem Parkerings AB	100%	100%	1 000	100	100
Väsbyhem Övra Runby AB	100%	100%	500	50	50
Rapsängen Gul Holding i Upplands Väsby AB	100%	100%	500	50	50
<b>Summa</b>				<b>300</b>	<b>300</b>

*Långfristiga värdepappersinnehav*

	<b>KONCERNEN</b>		<b>MODERBOLAGET</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ingående anskaffningsvärde	130	130	130	130
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>130</b>	<b>130</b>	<b>130</b>	<b>130</b>

*Långfristiga fordringar*

	<b>KONCERNEN</b>		<b>MODERBOLAGET</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ingående anskaffningsvärde	24 963	27 365	24 963	27 365
Tillkommande fordringar	181	115	181	115
Avgående fordringar	-24 889	-2 517	-24 889	-2 517
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>255</b>	<b>24 963</b>	<b>255</b>	<b>24 963</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

Noter och tilläggsupplysningar (tkr)

Not 17 Fordran på koncernföretag och övriga fordringar	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
<i>Fordran på koncernföretag</i>				
Mottaget koncernbidrag	-	-	577	75
<b>Summa bokfört värde</b>	-	-	<b>577</b>	<b>75</b>
<i>Övriga fordringar</i>				
Momsfordran	2 618	3 483	2 618	3 483
Skattekonto avräkning	2 376	196	1 678	184
Fordringar koncernmellanhavanden	123 271	126 439	0	2 685
Fordran UVK	-	31 650	-	31 650
Övriga fordringar	912	1 671	281	1 671
	129 177	163 439	4 577	39 673
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>129 177</b>	<b>163 439</b>	<b>4 577</b>	<b>39 673</b>
<b>Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
Förutbetalda övriga kostnader	530	802	429	700
Upplupna övriga intäkter	3 466	1 941	3 466	1 941
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>3 996</b>	<b>2 743</b>	<b>3 895</b>	<b>2 641</b>



## Not 19 Eget kapital

### Aktiekapital

Per den 31 december 2018 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.

Not 20 Skulder till kreditinstitut	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder som förfaller till betalning mellan 1 och 5 år efter balansdagen:				
Skulder till kreditinstitut	1 560 000	1 470 000	1 560 000	1 470 000
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	-	-	-	-
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>1 563 257</b>	<b>1 473 257</b>	<b>2 017 407</b>	<b>1 927 407</b>

### Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid inklusive finansiella instrument

Räntebindning till	Lånebelopp	Lånebelopp	Lånebelopp	Lånebelopp
2018	-	435 000	-	435 000
2019	399 802	50 000	399 802	50 000
2020	0	0	0	0
2021	160 000	160 000	160 000	160 000
2022-2028	1 125 000	825 000	1 125 000	825 000
<b>Totalt</b>	<b>1 684 802</b>	<b>1 470 000</b>	<b>1 684 802</b>	<b>1 470 000</b>

Noter och tilläggsupplysningar (tkr)

Not 21 Uppskjuten skattefordran/-skuld	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Ingående skattefordran/-skuld	28 197	24 534	28 197	24 534
Förändring av skattefordran/-skuld	4 451	3 663	4 451	3 663
<b>Uppskjuten skattefordran/-skuld som redovisas i BR</b>	<b>32 648</b>	<b>28 197</b>	<b>32 648</b>	<b>28 197</b>

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

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

Temporär skillnad byggnad	-123 341	-93 891	-123 341	-93 891
Temporär skillnad mark	-44 646	-44 646	-44 646	-44 646
Temporär skillnad markanläggning	245	-	245	-
Temporär skillnad balanslånepost	9 258	10 369	9 258	10 369
<b>Summa temporära skillnader</b>	<b>-158 484</b>	<b>-128 168</b>	<b>-158 484</b>	<b>-128 168</b>

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018	2017	2018	2017
Upplupna räntor	5 085	4 330	5 085	4 401
Upplupna löner, semester ersättning/sociala avgifter	4 613	3 837	4 613	3 837
Upplupna övriga kostnader	16 116	15 542	15 996	15 406
Förutbetalda hyresintäkter	34 947	31 021	34 841	30 907
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>60 761</b>	<b>54 730</b>	<b>60 535</b>	<b>54 551</b>

Not 23 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder	2018	2017	2018	2017
Avseende Skuld till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	397 500	397 500	397 500	397 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>397 500</b>	<b>397 500</b>	<b>397 500</b>	<b>397 500</b>

Not 24 Eventualförpliktelser

	2018	2017	2018	2017
Ansvarsbelopp Fastigo	628	576	628	576

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Eds Allé, Paradisängen, Åhusen, Soltäppan/Näckrosen och Hasselnöten är Nybyggnadsprojekt som kommer att påverka 2019 och tiden framöver. Produktionen i Eds Allé är i full gång och planeras innehålla cirka 380 bostäder, första inflytt var i december 2018 och under 2019 kommer ytterligare 100-140 lägenheter vara inflyttade. Total produktionsvolym beräknas bli cirka 1 000 lägenheter de kommande fem åren.

Väsbyhem står inför en hög nyproduktionstakt. Det är stor efterfrågan på arbetskraft i Sverige och prisbildningen för att producera bostäder har ökat i högre takt än inflation och index. En ökad nyproduktion kommer att belasta bolaget och även kommunkoncernen finansiellt. De investeringar som bolaget genomför måste därför vara långsiktigt hållbara. Tillsammans med finansieringen kommer 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.

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

## Noter och tilläggsupplysningar (tkr)

### Not 26 Vinstdisposition

#### Förslag till vinstdisposition (i kr) i moderbolaget

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	919 890 446
Överföring Bostadssociala ändamål	-6 000 000
Årets resultat	87 323 819
	<u>1 001 214 265</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

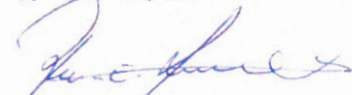
- att till aktieägarna utdelas	858 400
- att i ny räkning balanseras	<u>1 000 355 865</u>

För 2018 beslutades om utdelning till ägarna om 858 400 kr.

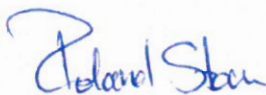
#### Ytterligare värdeöverföringar

Bolaget har genomfört överföringar för bostadssociala ändamål enligt lagen om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag till ägaren om 6 000 tkr (5 400 tkr).

Upplands-Väsby 2019-02-19



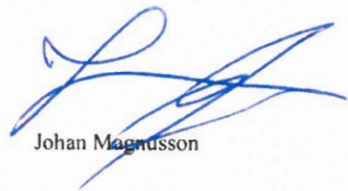
Per-Erik Kanström



Roland Storm



Azadeh Gustafsson Rojhan



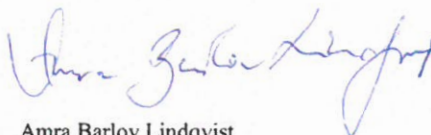
Johan Magnusson



Jessica Klemetsson Persson



Lennart Olsen



Amra Barlov Lindqvist  
VD

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2019-02-27



Lars Wallén  
Auktoriserad revisor



# Hållbarhetsrapport

Väsbyhems hållbarhetsarbete definieras utifrån fyra perspektiv där vi följer nyckeltal och strategier för att nå tydligt uppsatta mål som sträcker sig till år 2022; Sveriges nöjdaste kunder, En av Sveriges bästa arbetsplatser, Hållbart Väsby och Konkurrenskraftig ekonomi. Rapporten avser räkenskapsåret 2018 och omfattar moderbolaget AB Väsbyhem och samtliga bolag som konsolideras i AB Väsbyhems koncernredovisning för samma period.

## Väsentlighetsanalys

Företagsledningen har genomfört en analys över vilka aspekter inom hållbart företagande som är av störst väsentlighet för Väsbyhem och var vår påverkan kan anses vara som störst. Analyserna har utgått från både möjligheter och risker relaterade till hållbart företagande och de mest väsentliga övergripande områdena har fastställts till miljö, sociala förhållanden, ekonomi och styrning. Resultatet av väsentlighetsanalysen framgår av de ämnen och resultatindikatorer som presenteras i denna rapport.

Social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet går hand i hand med nöjda kunder och nöjda medarbetare. Vi har valt att redovisa vårt hållbarhetsarbete utifrån följande uppdelning.

- Ekonomisk hållbarhet
- Kvalitet och miljömässig hållbarhet
- Sveriges nöjdaste kunder
- En av Sveriges bästa arbetsplatser
- Riskhantering

Under varje kapitel återfinns Väsbyhems mål och strategier för att uppnå hållbart företagande. Där presenteras även av Väsbyhem definierade väsentliga frågor samt hållbarhetsaspekter och hur dessa kopplas till vårt dagliga arbete.

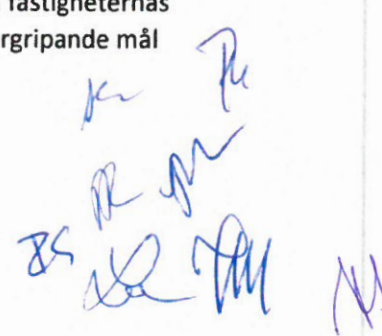
## Styrning

Väsbyhem har en processtyrd organisation där vision, våra ledord, policyer, riktlinjer och styrande dokument ligger till grund för allt arbete. I samband med den senaste revisionen av miljö- och kvalitetscertifieringen har vi ytterligare förfinat våra processer samt tydliggjort vår struktur för att uppnå en effektiv verksamhetsstyrning. Arbetet med att utvärdera och förtydliga processerna har fortsatt under hela året samtidigt som vi har identifierat eventuella risker. Relevanta policyer och andra styrande dokument presenteras under varje kapitel.

Tydliga ägardirektiv anger inriktningen för bolaget där styrelsen ger bolaget rätt förutsättningar och ansvarar för förvaltningen av bolagets angelägenheter. VD ansvarar för att verkställa styrelsens beslut och strategier.

## Uppdrag

Väsbyhems uppdrag styrs av bolagets styrelse och genom ägardirektiv som fastställs i kommunfullmäktige. I ägardirektivet framgår bland annat att bolaget ska ha nöjda kunder, producera minst 100 lägenheter i snitt per år, arbeta med förädling av fastighetsbeståndet och vara ISO 14001 - certifierat. Bolaget ska i sin förvaltning uppnå en direktavkastning om minst 3,0 % på fastigheternas marknadsvärde och sträva efter en soliditet på koncernnivå om 30 %. Ytterligare övergripande mål och resultat presenteras under respektive kapitel.



# Om Väsbyhem

Väsbyhem är ett kommunalägt allmännyttigt bostadsbolag som verkar i Upplands Väsby kommun. Bolaget grundades 1948 och vi bygger och förvaltar bostäder med fokus på ekonomisk och miljömässig hållbarhet. Väsbyhem är en "Värd för alla" och tar hänsyn till och är lyhörda för våra kunders behov.

Antal bostäder 4491

Antal lokaler 533

Yta lokaler 36 325 kvm

Väsbyhem förvaltar 66 % av Upplands Väsby's hyresbostäder

## Väsentliga frågor

Miljö

Sociala förhållanden

Ekonomi

Styrning

## Affärsidé & Slogan

Väsbyhems affärsidé är att med fokus på sund ekonomisk och miljömässig hållbarhet bygga och förvalta ett variationsrikt bestånd av bostäder i Upplands Väsby samt säkerställa kundnöjdhet genom positivt bemötande och lyhörddhet för kundens behov.

Väsbyhems slogan och vision är att vara "En värd för alla"

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JSR", "AM", "MS", and other illegible marks.

### **Organisation**

Väsbyhems organisation har ett tydligt kundfokus. Vi strävar hela tiden efter att höja servicenivån mot kund, optimera den dagliga förvaltningen, höja kvaliteten i våra förnyelse- och nyproduktionsprojekt samt tillmötesgå våra ägardirektiv. Organisationen är uppbyggd av tre avdelningar, Fastighetsutveckling, Affärsutveckling och Förvaltning som rapporterar till VD.

Antal anställda 76

### **Fastighetsutveckling**

Arbetar med detaljplanearbete, tidiga skeden, byggleddning för nyproduktion och förnyelse, skadehantering, planerat underhåll, systemansvar inom ritningsystem/fastighetssystem, installationsledning, lås- och passagesystem, energioptimering och myndighetskrav inom installation (systematiskt brandskyddsarbete, radon, hissar, köldmedia, portar) samt den dagliga driften av media (värme, el, vatten, ventilation).

### **Affärsutveckling**

Driver Väsbyhems utveckling framåt samt säkerställer att vi ligger i framkant, har en långsiktig lönsamhet och en stabil ekonomi. I avdelningen ingår Kundgruppen med uthyrning och kundcenter som svarar för många kundmöten och erbjuder god service.

### **Förvaltning**

Arbetar för att den dagliga förvaltningen fungerar optimalt och är effektiv. Säkerställer kundnöjdhet genom positivt bemötande och lyhördhet för kundens behov genom dialog och arbete med trivsel.

### **Ägare**

Väsbyhems styrelse utses av kommunfullmäktige. Samtliga aktier ägs av Upplands Väsby kommun och Väsbyhem ingår i kommunkoncernen.

### **Vår roll i kommunen**

Upplands Väsby är en kommun i stark tillväxt med siktet inställt på en modernare utformning - Väsby stad. Stort fokus ligger på frågor som bostäder, skola, kvalitet, miljö, IT och utveckling. Väsbyhem ägs av och verkar i kommunen och har på så sätt en viktig roll i kommunens utveckling. Kommunens ambition att bygga miljövänligt berör även Väsbyhem som är en viktig aktör inom bostadssektorn i kommunen. För att tillmötesgå krav från både kunder och ägare satsar Väsbyhem på såväl produktion av nya lägenheter som förnyelse av befintligt bestånd.

### **Nyproduktion**

Fem radhus har under året färdigställts inom projektet Eds Allé (totalt planeras ca 380 bostäder). Under året har produktion pågått av 314 bostäder, projektering utförts för 386 bostäder och detaljplanearbete för 346 bostäder utifrån vår långsiktiga projektplanering. Under de kommande fyra åren planeras 681 nya bostäder att färdigställas.

### **Förnyelse**

Under året har ett stort stambytesprojekt påbörjats. Under de kommande tre åren planerar vi för renovering och stambyte av sammanlagt 648 lägenheter på Hasselgatan, Hagängsvägen och Lövängsvägen.





# Ekonomisk hållbarhet

Mot bakgrund av att vi planerar för en historiskt hög nyproduktionsvolym är det av yttersta vikt att projekten byggs kostnadseffektivt och samtidigt bidrar till att möta den efterfrågan på bostäder som finns i kommunen. För att säkerställa att våra nyproduktionsplaner är genomförbara utifrån både kund- och ekonomiperspektiv fokuserar vi på att utveckla samarbetet med våra entreprenörer genom så kallad "Partnering" samt genomför marknadsanalyser där vi analyserar efterfrågan. Grundutförandet är en kostnadseffektiv standard med möjlighet för kunderna att välja tillval. I syfte att öka driftnettot, som är totala intäkter minus fastighetskostnader, satsar vi både konkret på att minska kostnader och öka intäkter, men även på förebyggande arbete ur ett ekonomiskt perspektiv. Vi har systemverktyg och ekonomimodeller som medger uppföljning av fastigheternas lönsamhet, vilket leder till analyser som kan användas för att dra lärdomar av till övriga fastighetsbeståndet.

De definierade väsentliga hållbarhetsaspekterna inom ekonomisk hållbarhet har fastställts till regelefterlevnad, motverkan mot mutor och korruption, rätt hyresnivåer samt samarbete och partnerskap med intressenter.

Ett av Väsbyhems övergripande långsiktiga mål är konkurrenskraftig ekonomi. För att uppnå målet arbetar vi efter följande nyckeltal.

## Nyckeltal 2022

Direktavkastning 3 %

**Utfall 2018: 3 %**

Soliditet 30 %

**Utfall 2018 50 %**

Bolaget ska tillhöra bästa kvartilen på driftnettonivå i SABOs mätning

**JA** ✓

Nyproduktion max 36 500 kr/kvm

**JA** ✓

## Policyer

Väsbyhem har policyer, riktlinjer och rutiner som används i vårt ekonomiska arbete.

- Policy mot mutor och bestickning (innebär att medarbetare har ett ansvar att bekämpa mutor och i övrigt vid alla tillfällen agera på ett opartiskt och sakligt sätt)
- Finanspolicy (framtagen tillsammans med Upplands Väsby kommun och sätter finansiella riktlinjer och ramen för kommunkoncernens finansiella verksamhet)
- Upphandlingspolicy (framtagen tillsammans med Upplands Väsby kommun och säkerställer att Väsbyhems upphandlingar och inköp utförs professionellt samt kännetecknas av hög kompetens och god trovärdighet. Skapar en tydlig etisk hållning som främjar bolagets värderingar. Bolagets upphandlingar och inköp är i ständig utveckling för att bidra till förbättrad kvalitet och miljöhänsyn)
- Intern kontrollplan (ett system för intern kontroll som utförs i syfte att säkerställa att bolagets organisation och verksamhet är effektiv samt att verksamheten följer gällande lagar, regler och beslut. Efterlevnad av kontrollplanen kontrolleras av Väsbyhems styrelse löpande under verksamhetsåret)

### **Partnering**

Väsbyhems största investeringar finns i våra fastigheter. I samband med att vi utvecklar vårt fastighetsbestånd måste vi säkerställa att kostnaderna är försvarbara i bland annat våra nyproduktionsprojekt. Därför arbetar Väsbyhem med partnering som innebär att vi involverar våra entreprenörer redan i tidigt skede. Detta skapar en samsyn i projektet inom både ekonomiska och byggtekniska aspekter, vilket medför ett bättre samarbete och i förlängningen ett bättre och mer kostnadseffektivt projekt.

### **Förhandlade hyror**

Väsbyhem samarbetar med Hyresgästföreningen gällande hyressättning i både nyproduktionsprojekt och förnyelser samt i den årliga hyresförhandlingen för att säkerställa att en skälig och korrekt hyra sätts. Detta genomförs via förhandlingar med Hyresgästföreningen inför kommande projekt, men även löpande under året. 2018 års hyreshöjning ingick i ett tvåårsavtal som fastställdes under 2017 som även avser 2019. Den generella höjningen under 2018 var 1 % och under 2019 1,41 % som differentieras ut över beståndet. 77,9 % av Väsbyhems kunder uppger i kundenkäten att de får valuta för hyran.

### **Gröna lån**

Gröna lån är en finansiering genom Kommuninvest som kan sökas inom kommunsektorn för investeringar som har en hållbar inriktning och gör skillnad för miljön. Genom att bygga energieffektiva hus med miljömässigt hållbara tekniska lösningar gör vi skillnad för miljön och bidrar till en hållbar framtid. I nyproduktionsprojektet Eds Allé har vi fått vår ansökan gällande Gröna lån i projektkategorierna gröna byggnader och energieffektivisering godkänd. Med Gröna lån har vi fått ner räntan med 0,02 %. I ett så stort investeringsprojekt som Eds Allé har det resulterat i en total besparing på 252 Tkr.

### **Krav på leverantörer och entreprenörer**

Som ett led i vår långsiktiga satsning på social och ekonomisk utveckling ställer vi sociala och etiska krav vid nya upphandlingar, där så är möjligt. Att använda upphandlingar på detta sätt är ett ytterst effektivt verktyg för att bidra till samhällsutveckling. Väsbyhem har en gemensam upphandlingsfunktion med Upplands Väsby kommun som möjliggör ekonomiskt hållbara upphandlingar. Eftersom vi kan genomföra gemensamma upphandlingar håller vi nere resurskostnader. Väsbyhem följer Lagen om Offentlig Upphandling (LOU) och ställer krav på våra leverantörer på affärsmässig grund avseende bland annat kvalitet och miljöhänsyn. Löpande stämmer vi av att beställda arbeten är utförda i tid samt säkerställer att entreprenörer följer vår värdegrund. Vi har en entreprenörsskola där personalen blir utbildad i Väsbyhems regler och förhållningssätt.

### **Motverkande av korruption**

Arbetet mot korruption genomförs i sin helhet i efterlevnad av policyn mot mutor och bestickning vilket kontrolleras genom interna kontroller.





# Kvalitet och miljömässig hållbarhet

Vi arbetar enligt de båda internationella kvalitets- respektive miljöstandarderna ISO 9001:2015 och ISO 14001:2015. Tillsammans utgör de båda ledningssystemen vårt verksamhetsledningssystem. Miljöledningssystemet certifierades enligt den tidigare ISO-standarderna i december 2009. Det uppgraderades och omcertifierades enligt den nya standarden i november 2017. Samtidigt certifierades det kvalitetsledningssystem enligt ISO 9001:2015 som vi införde under 2016 och 2017. Vart tredje år görs en omcertifieringsrevision och det är då det avgörs om vi uppnått ständiga förbättringar och i övrigt har skött vårt kvalitets- och miljöarbete så väl att vi får behålla våra certifikat. Varje år mellan certifieringsrevisionerna genomför revisorerna en enklare periodisk revision av verksamhetsledningssystemet.

De definierade väsentliga hållbarhetsaspekterna inom kvalitet och miljömässig hållbarhet har fastställts till hållbara materialval, livscykelpåverkan av fastighetsbeståndet, hållbar energianvändning samt avfall och källsortering.

Ett av Väsbyhems övergripande långsiktiga mål är Hållbart Väsby. För att uppnå målet arbetar vi efter följande nyckeltal.

## Nyckeltal 2022

Bygga minst 100 attraktiva, hållbara och förvaltningsmässigt effektiva lägenheter i snitt per år  
**Utfall 2018 5 st**

Minska energiförbrukningen med 1 % årligen  
**Utfall 2018 0,94 % Totalt sedan 2011 13,97 %**

Underhålla fastighetsbeståndet enligt en långsiktig hållbarhetsplan

**JA** ✓

Miljö- och klimatprofilera bolaget

**JA** ✓

Arbeta för att långsiktigt främja social hållbarhet

**JA** ✓

## Policyer

Väsbyhem har policyer, riktlinjer och rutiner som används i vårt kvalitets- och miljöarbete.

- Kvalitetspolicy (innefattar hur vi arbetar resultatorienterat, systematiskt och processinriktat med våra arbetsflöden och fattar faktabaserade beslut genom ett kvalitetsledningssystem)
- Miljöpolicy (beskriver hur vi arbetar med ständiga förbättringar för att minska vår miljöpåverkan på lång och kort sikt och därigenom skydda miljön genom att förebygga förorening. Säkerställer att vi uppfyller alla tillämpliga bindande krav samt beskriver hur Väsbyhem ska bidra till en mer hållbar framtid)
- Rutin för avfallshantering (beskriver hur avfall hanteras inom Väsbyhem. Syftar till att främja resurshushållning och minimera utsläpp av farliga ämnen till luft, mark och vatten samt minimera skador på människors hälsa. Rutinen ger förutsättningar för såväl våra egna medarbetare som våra kunder)



- Rutin för minskad energianvändning (beskriver hur vi minskar vår energianvändning)
- Program för kvalitet och miljö (allt arbete som utförs av Väsbyhems anställda och allt arbete och alla tjänster som utförs för Väsbyhem av anlitate konsulter och entreprenörer ska utföras med hög ambition vad gäller kvalitet och miljö. Väsbyhems krav på kvalitet och miljö, bland annat hur vi arbetar med hållbara materialval, framgår av detta program)

1279 lampor som bytts ut till LED

165 933 kWh producerat av våra solceller, vilket motsvarar årsförbrukning för ca 90 lägenheter

1604 hushåll har IMD

29 fordon som alla drivs med förnyelsebar energi

### **Betydande miljöaspekter**

En betydande miljöaspekt är en miljöaspekt som har eller kan ha en betydande miljöpåverkan enligt ISO 14001. För att veta vilka de betydande miljöaspekterna är, inklusive hur de styrs, såväl av Väsbyhem som av våra kunder har vi skapat en beskrivning. De fyra betydande miljöaspekterna som identifierats av Väsbyhem är energianvändning, kemikalieanvändning, avfallshantering/källsortering samt val av varor och tjänster. Dessa ligger delvis till grund för de definierade väsentliga hållbarhetsaspekterna inom kvalitet och miljömässig hållbarhet.

### **Miljömål**

Utöver våra långsiktiga mål tar miljørådet (som består av en representant från varje avdelning) årligen fram miljömål som är förenliga med vår miljöpolicy, inklusive de åtaganden vi gör i den. När vi upprättar målen tar vi hänsyn till de bindande krav vi berörs av, liksom våra betydande miljöaspekter. Vi beaktar även de möjligheter och krav på teknik, ekonomi, drift och affärsmässighet vi har när vi upprättar miljömålen. Dessutom tar vi hänsyn till eventuella synpunkter från intressenter. För att nå våra mål upprättar vi handlingsplaner. Dessa innehåller ansvarsfördelning för att uppnå övergripande och detaljerade miljömål för relevanta funktioner och nivåer inom Väsbyhem, tillvägagångssätt, resurser och tidsplaner. Miljömålen integreras i uppföljningen av verksamhetsplaner och affärsplanen.

### **Miljökrav vid upphandling**

När Väsbyhem gör inköp av varor och tjänster säkerställer vi i samband med upphandlingsprocessen att ekologiska livsmedel och övriga miljömärkta produkter används i så stor utsträckning som möjligt. Till hjälp har vi en checklista för miljökrav samt en rutin för inköp.

### **Underhållsplanering**

För att hålla vårt bestånd i gott skick och göra systematiska förbättringar har vi en långsiktig underhållsplan. I samband med det årliga budgetarbetet uppdaterar vi den långsiktiga planen för planerat underhåll. Planen innehåller allt från tvättning av fasader, upprustning av grillplatser och lekplatser, installation av LED- belysning, byte av säkerhetsdörrar till installation av matavfallskassuner.

### **Solceller**

Vi driver fem solcellsanläggningar som finns på våra fastigheter i området Sigma. Under hösten har montage av ytterligare 2 solcellsanläggningar genomförts på Dragonvägen 2-20. Ungefär 70 % av energin som solcellerna producerar använder vi själva för drift av fastighetsfunktioner så som hissar, ventilation, belysning och passage. I samband med planering av alla nyproduktionsprojekt genomförs en utvärdering av lämplighet av installation av solceller.

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'ES', 'B', 'K', 'M', 'N', 'O', 'P', 'Q', 'R', 'S', 'T', 'U', 'V', 'W', 'X', 'Y', 'Z'.*

### **Laddstolpar**

Utspritt över beståndet har vi hittills 47 st parkeringsplatser med laddningsmöjlighet för elbilar. 24 st av dessa är publika och 23 st är enbart tillgängliga för våra kunder. Vid efterfrågan från kunder möjliggör vi tillgänglighet till parkeringsplatser med laddningsmöjlighet.

### **IMD**

För att minska varmvattenförbrukningen arbetar vi med Individuell Mätning och Debitering av varmvatten. Det innebär att en mätare är installerad för varje lägenhet som mäter hur mycket varmvatten som förbrukas. Kunden debiteras därmed för sin faktiska förbrukning av varmvatten. Vid installation i fastigheter som tidigare har haft fri förbrukning av varmvatten har vi sett en minskad förbrukning vilket leder till en mer hållbar vattenförbrukning.

### **Miljöbyggnad Silver**

Hammarbyvägen 7-25 är certifierad som Miljöbyggnad Silver. Miljöbyggnad baseras på svenska bygg- och myndighetsregler och på svensk byggpraxis. Det innebär att huset är byggt med lägre energiåtgång, en mer trivsamt inne- och ljudmiljö, bra ventilation och mer hållbara byggmaterial. De fastighetsägare som väljer att certifiera med Miljöbyggnad Silver är tydligt engagerade i miljöfrågor och tänker på hyresgästen som ska vistas i byggnaden.

### **Fastighetsnära källsortering**

Alla Väsbyhems hyresgäster har fastighetsnära källsortering. Det innebär att alla hyresgäster har möjlighet att göra miljömässigt hållbara val gällande hur de hanterar sitt avfall. För att göra avfallshanteringen ännu mer lättillgänglig och enkel har vi under året fortsatt att installera nedgrävda markbehållare för restsopor och matavfall. Det är en stor utmaning för oss att se till att kunderna sorterar sitt avfall rätt. Felsorterat avfall kan bero på flera orsaker som exempelvis okunskap. Vi försöker utbilda och uppmuntra våra kunder genom information. Avfallshanteringen har en stor miljöpåverkan och är även en ekonomisk fråga då det är ytterst kostsamt för oss att åtgärda felsorterat avfall. 87,7 % av kunderna uppger i kundenkäten att det finns bra möjligheter till källsortering.

### **Hållbara val**

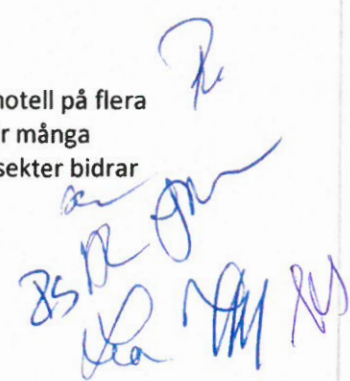
Som fastighetsägare och arbetsgivare kan vi påverka både våra kunder och våra medarbetare att göra mer hållbara val i sin vardag. Vi uppmuntrar våra kunder genom bland annat vår hyresgästtidning Våra Kvarter. Vi använder även andra kanaler så som hemsidan och infoblad för att påminna och upplysa. Alla våra medarbetare har under året genomfört en utbildning som heter Miljökörkortet. Genom denna utbildning har personalen fått en ökad förståelse samt inspiration till hur varje individ kan bidra till en mindre påverkan på miljön. Vår största påverkan kan göras i samband med nyproduktion och förnyelse. Genom att säkerställa miljömässigt hållbara val kan vi minska vår miljöpåverkan och vi strävar ständigt efter att ligga på topp i dessa frågor.

### **Klimatkompensation**

Vi klimatkompenserar våra tjänsteresor genom att betala in en avgift på utsläppen till Upplands Väsby Kommun. Kommunen delar i sin tur ut bidrag från dessa pengar som kan användas till att genomföra miljöpositiva förbättringar. Till exempel har vi med ett bidrag köpt en elcykel och rörelsestyrd belysning har installerats på huvudkontoret.

### **Ekosystemtjänster**

För att främja biologisk mångfald har årets sommarjobbare byggt och satt upp insektshotell på flera ställen runt om i våra bostadsområden. Ett insektshotell skapar en fantastisk boplats för många värdefulla insekter. Insekterna hjälper oss med exempelvis pollinering. Ökad mängd insekter bidrar även i sin tur till ett rikare djurliv.





### Klimatneutral fjärrvärme

Ett steg närmare ett mer hållbart företagande togs under hösten då vi beslutade att från och med 1 januari 2019 enbart köpa klimatneutral fjärrvärme. Det betyder nu att all vår driftenergi, både el och fjärrvärme, är koldioxidfri och vi har ingen negativ påverkan på miljön för att driva våra hus. Dock kvarstår fortfarande utmaningen att kunderna ska välja klimatneutral el.

A cluster of approximately seven handwritten signatures in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signatures are stylized and vary in length and complexity, with some appearing to be initials or short names.



# Sveriges nöjdaste kunder

Att erbjuda kunden god service med hög kvalitet och samtidigt ha en optimal drift och skötsel av våra fastigheter är Väsbyhems viktigaste strategier. Vi är en kunddriven fastighetsförvaltare, en hyresvärd som bryr sig om våra kunder och vår ambition är att tydliggöra detta ytterligare de kommande åren. Våra kunder ska känna sig trygga, viktiga, prioriterade som känner att deras åsikter har betydelse. Målet är att ha Sveriges nöjdaste kunder år 2022, vilket vi mäter genom kundenkäten som AktivBo skickar ut årligen. År 2022 ska vårt serviceindex vara i samma kvartil som de 25 % bästa i vår storleksklass.

De definierade väsentliga hållbarhetsaspekterna inom segmentet Sveriges nöjdaste kunder har fastställts till bemötande av kunden, en trivsam och trygg boendemiljö samt bostadssociala aktiviteter.

Ett av Väsbyhems övergripande långsiktiga mål är att ha Sveriges nöjdaste kunder. För att uppnå målet arbetar vi efter följande nyckeltal.

## Nyckeltal 2022

Serviceindex alla delar ska uppgå till den bästa kvartilen

**Utfall 2018 82,2 %**

## Policyer

Väsbyhem har policyer, riktlinjer och rutiner som används i vårt arbete att ha Sveriges nöjdaste kunder.

- Uthyrningspolicy (beskriver hur uthyrning av bostäder ska gå till. Utöver uthyrningspolicyn finns en hyreshandledning som innehåller vägledning i uthyrningsrelaterade frågor)
- Säkerhetspolicy (beskriver omfattning och ansvar i säkerhetsrelaterade frågor, tillämpning av säkerhetspolicyn sker med hjälp av separata instruktioner)
- Riktlinjer för kommunikation (Väsbyhems kommunikationsarbete syftar till att stödja organisationens övergripande mål och strategier, möta kommunikationsbehovet såväl internt som externt samt övergripande bidra till att stärka Väsbyhems varumärke)
- Checklista säkerhetsstandard (en åtgärdslista för att höja säkerhetsnivån i byggnader och fastigheter samt för att arbeta systematiskt säkerhetsförebyggande)

42 300 besvarade telefonsamtal av kundcenter

405 hyreskontrakt har förmedlats under året

5492 perenner planterade

451 följare på Instagram

6 st trivselvandringar

## En värd för alla

Att vara En värd för alla innebär att vi ska vara lyhörda och ta hänsyn till våra kunders behov. För oss är det viktigt att vara en samhällsaktör som främjar mångfald och ger stöd åt olika samhällsgrupper. Vi har bland annat ett flertal kategoriboenden så som trygghetsboende (62 st), seniorboende (284 st), student- och ungdomsbostäder (288 st) samt allergiboende (28 st). Vi lyssnar på våra kunder genom kundenkät, boendedialoger, bomöten och genom alla vardagliga möten så som till exempel lägenhetsbesiktningar och kontraktsskrivningar och en pratstund i trapphuset eller på gården. Våra

kunders feedback, utvecklande frågor och att ge möjlighet till våra kunder att trivas i sina hem och närområden är det som driver vår verksamhet framåt.

### **Årlig kundenkät**

Vi sätter hela tiden kunden i centrum i vårt arbete. Det innebär att vi utgår från kundenkäten och lyssnar in synpunkter och idéer när vi planerar för olika aktiviteter och insatser. Genom att vara lyhörda för våra kunder och deras önskemål skapar vi ett förtroende och stärker vårt varumärke. Varje år delas kundenkäten ut genom företaget AktivBo. Beståndet är uppdelat i hälften vilket betyder alla har möjlighet att svara vartannat år. Hela personalstyrkan hos Väsbyhem hjälps åt att dela ut enkäten vilket vi tror är en framgångsfaktor till varför vi får så hög svarsfrekvens (59,2 %). Enkäten är indelad i olika index och vårt mål Sveriges nöjdaste kunder mäter sig gentemot serviceindex. Resultatet för 2018 hamnade på 82,2 %. Skillnaden mot föregående år är att vi nu har tagit ett helhetsgrepp kring kundenkäten och arbetar ännu mer systematiskt med att analysera svaren. Genom att vara lyhörda gentemot våra kunder kan vi identifiera våra fokusområden och få insikt om var vi behöver genomföra åtgärder. Kundenkäten är ett viktigt hjälpmedel för att vi ska få Sveriges nöjdaste kunder.

### **Dialog med kunderna**

För att lära känna våra kunder, sätta oss i in deras boendesituationer samt samla in förbättringsförslag bjuder vi in till bomöten. Det görs varje år i de olika områdena och oftast i samband med en grillkväll eller fika. Träffarna är väldigt uppskattade och alla får möjlighet att göra sin röst hörd. Bomöten är en viktig kanal för att vi ska kunna fånga upp idéer och tankar som kunderna har. Utöver bomöten har vi även dialoger i lite större områden. Under året har vi haft tre boendedialoger i områdena Smedby, Sigma och Prästgårdsmarken. Fokus under dessa dialoger har varit att samla in förslag på hur vi ska förbättra närområdet, hur vi ska ta vara på lokaler som ska rustas upp, vi informerar om avfallshantering och hur kunderna kan göra hållbara val för att minska negativ påverkan på miljön.

### **Kontakt med Väsbyhem**

Det finns flera sätt att få kontakt med Väsbyhems personal. Hemsidan är ett effektivt sätt att påbörja en felanmälan. Det går även bra att ställa frågor genom att ringa till vårt Kundcenter eller skicka ett mail. Vi har som rutin att alla kunder ska få återkoppling senast nästkommande vardag och även om vi inte alltid har svar på frågorna direkt så ska kunderna veta att vi har tagit emot frågan och påbörjat hantering. För att söka lediga lägenheter kan man använda hemsidan eller Väsbyhems APP för lediga lägenheter. Vi har även en APP för bokning av tider i tvättstugan samt när man väl är i tvättstugan kan en felanmälan skickas in genom bokningsskärmen på ett enkelt och smidigt sätt. Vi värdesätter även den dagliga kontakten med kunder ute i våra områden. För att kunna utveckla och förbättra verksamheten är det viktigt att vi är lyhörda för våra kunders önskemål.

### **Här finns vi**

Väsbyhems hemsida fungerar som informationskanal för kunder och bostadssökande. Det är också genom hemsidan all uthyrning av lediga bostäder sker. För att säkerställa att alla kunder får information om sådant som händer i deras bostad och närmiljö delar vi ut informationsblad direkt i brevlådan. Vi finns på Instagram, LinkedIn och MyNewsdesk. I kundenkäten uppger 93,2 % av våra kunder att informationen från Väsbyhem fungerar bra.

### **Trygghetscertifierade fastigheter och gårdar**

Tillsammans med Hyresgästföreningen har vi tagit fram ett trygghetspaket som innebär att fastigheten och gården blir trygghetscertifierad. Certifieringen innebär att vi vidtar fysiska åtgärder för att höja tryggheten, men även att vi ökar kundernas engagemang och samverkan med oss. Certifieringen föregås av en besiktning av huset och gården och som omfattar totalt ca 150 punkter



som ska uppfyllas. Bland dessa kan nämnas brytskydd på dörrar till gemensamma utrymmen, förstärkt glas i entrédörrarna, trygghetsvandringar i områdena, brandskyddsutbildning för de boende genomförd av brandförsvaret, optimal belysning på gården, cykelförvaring samt besiktningar genomförda av Väsbyhem och lokalpolisen. Vi har ett flertal trygghetscertifierade fastigheter och gårdar i områdena Runby, Sigma och Hasselgatan.

#### **Extra satsningar på trivsel**

För att ytterligare utöka vårt arbete med trivsel och trygghetsskapande åtgärder skapades under året en bosocial enhet. Enheten ansvarar för att arbeta med och hålla ihop bosociala aktiviteter samt främja en trivsam och trygg boendemiljö. Under året har vi genomfört en rad olika aktiviteter bland annat har vi infört ett mobilt kontor i form av Väsbyhems husbil som deltar på varje dialog och aktivitet, spelat basket med boende i Sigma, firat jul i Sigma och anordnat Smedbydagen. Under året har vi genomfört trivselvandringar, både i egen regi men även tillsammans med lokalpolisen. Syftet med vandringarna är att rondera närområdet tillsammans med boende för att identifiera förbättringsåtgärder. Ett axplock från det som har kommit fram under vandringarna är utökad belysning, fler sittplatser, röja buskage och klottersanering.

#### **Rent och snyggt**

83,3 % av Väsbyhems kunder tycker att städningen i trapphusen fungerar bra och 84,4 % tycker att städningen av gårdar och närmiljön är bra.

För att kunderna ska trivas är det viktigt att det är rent och snyggt i bland annat trapphus, källargångar och utemiljö. Väsbyhem anlitar en entreprenör som tar hand om städning och renhållning. Vi arbetar även ständigt tillsammans med att förbättra och effektivisera processen.

#### **Tillgänglighet och passagesystem**

För att underlätta tillgängligheten för kunderna använder vi oss utav ett elektroniskt passagesystem (RCO). Alla fastigheter har ett skalskydd som öppnas med en tagg och även många allmänna utrymmen i fastigheterna har elektroniska lås. Om en tagg försvinner kan den enkelt avregistreras och vi slipper dyra kostnader för byte av lås. Det är även enkelt för kunderna att köpa fler taggar till sitt hushåll vid behov.

#### **Att trivas i sin boendemiljö**

En trygg och trivsam utemiljö är viktigt. Vi har en egen utemiljögrupp som arbetar med allt från beskärning av buskage, snöröjning, ser över belysning, trafiksäkerhet, växtplantering, reparationer och underhåll av lekplatser till samverkan med vår entreprenör för markservice. Genom detta säkerställer vi att kunderna har en god miljö att vistas och trivas i. En satsning som har påbörjats under året är tillskapandet av trivselvärdar. En trivselvärd är en engagerad hyresgäst som får ansvar för trivselskapande åtgärder i sitt närområde. Först ut var området Solbergsvägen där en trivselvärd fick möjlighet att starta upp projektet. Trivselvärdens uppdrag är att hålla i mindre aktiviteter tillsammans med sina grannar för att öka gemenskap och samverkan.

#### **Föreningar**

Väsbyhem har samarbete med sju olika föreningar som verkar för att främja hälsa och gemenskap hos ungdomar i Väsbyhems bostadsområden och i övriga kommunen. Under 2019 planerar vi att utöka samarbetet med fler föreningar samt utveckla befintliga samarbeten för att ta ett ännu större samhällsansvar.

#### **Just Arrived och bostäder till nyanlända**

Väsbyhem är en viktig aktör i samhällsutvecklingen och genom ett gott samarbete med Upplands Väsby kommun har vi sedan 2016 sett till att samtliga nyanlända som anvisats till kommunen har blivit erbjudna boende. Vi har även ett samarbete med Just Arrived, en organisation som hjälper nyanlända ut på arbetsmarknaden. Samarbetet grundar sig i tillfälliga arbeten vid behov men när





behovet fanns att anställa ytterligare en kvartersvärd under året valde vi att anställa en medarbetare från Just Arrived.

#### **Vräkningsförebyggande och oriktiga hyresförhållanden**

Väsbyhem har sedan flera år jobbat aktivt med och varit en föregångare i det vräkningsförebyggande arbetet där vi genom ett bra samarbete med kommunen och genom tidiga ingripanden lyckats hålla ner antalet vräkningar till mycket låga nivåer. Väsbyhems inriktning är att inga barnfamiljer ska bli vräkta. Vi har tidigare även förstärkt vår förvaltning med en utredare för att förhindra och utreda oriktiga hyresförhållanden, något som gett ett gott resultat med ca 50 friställda lägenheter årligen som kan erbjudas i vår bostadskö.

#### **Student- och ungdomsbostäder**

Det kan vara svårt att ta sig in på bostadsmarknaden i dagsläget på grund av långa bostadsköer vilket gör det extra svårt för ungdomar. Vi arbetar därför med att omvandla en del små lägenheter i vårt befintliga bestånd till ungdomsbostäder för att göra det enklare för ungdomar att få sin första bostad. I nyproduktionsprojekt arbetar vi även med att producera nya ungdomslägenheter och ett projekt som är i produktion är Åhusen vilket medför ca 168 nya lägenheter till ungdomar och studenter.

#### **Aktivitetshuset**

Aktivitetshuset är en gymnastikhall med tillhörande kontors- och utbildningslokaler. Här erbjuds fysisk aktivitet samt utbildningar två gånger i veckan med inriktningen att främst fånga upp ungdomar i närområdet Sigma. Aktivitetshuset är ett sätt att jobba förebyggande för att minska utanförskap, öka integration, öka fysisk hälsa samt introducera personer som står långt ifrån föreningslivet. Här verkar för närvarande Cykelköket, Parsian IF och Futebol dá força.

#### **Väsbyhem 70 år**

Under året fyllde vi hela 70 år, det firade vi med alla våra kunder. Dagen i ära hölls i området Sigma där vi bjöd på uppträdanden av artister, korv, 70 meter tårta, popcorn, roliga aktiviteter så som agility, klättring, klapphage och hoppborg. Dagen var uppskattad av både kunderna och de medarbetare som deltog.



# En av Sveriges bästa arbetsplatser

När medarbetarna på Väsbyhem beskriver arbetsklimatet används ord som familjärt, teamkänsla, prestigelöshet och gemenskap. Vi har under en längre tid arbetat med och fokuserat på att förbättra medarbetarupplevelsen och säkerställa att alla har en säker, trivsamt och utvecklande arbetsmiljö. För oss är det viktigt att varje medarbetare känner stolthet och trygghet till sitt arbete. 97 % av våra medarbetare känner stolthet i att berätta för andra att de arbetar på Väsbyhem!

De definierade väsentliga hållbarhetsaspekterna inom Sveriges bästa arbetsplats har fastställts till god arbetsmiljö, hälsa och säkerhet, aktivt arbete mot diskriminering och sexuella trakasserier, kompetensförsörjning samt jämställdhet och mångfald.

Ett av Väsbyhems övergripande långsiktiga mål är att vara En av Sveriges bästa arbetsplatser. För att uppnå målet arbetar vi efter följande nyckeltal.

## Nyckeltal 2022

Resultatet i medarbetarundersökningen HME ska nå minst 88

**Utfall 2018 – 88**

Frisknärvarons ska ligga på minst 95 %

**Utfall 2018 – 96,9 %**

Kvala in på Great Place To Works topplista över Sveriges bästa arbetsplatser

**Certifierade som en utmärkt arbetsplats + kvalat in på 25:e plats på topplistan**

Personalomsättning på max 7 %.

**Utfall 2018 – 10,5 %**

Arbeta för att främja mångfald (könsfördelning 40/60 samt 20 % med utländsk bakgrund - bland medarbetarna och i ledande positioner).

**Utfall 2018 – Könsfördelning 40/60 och Utländsk bakgrund 26 %**

Chefer ska ha minst 80 i ledarskapsindex i HME-undersökningen

**Utfall 2018 - 89**

## Policyer

Väsbyhem har policyer, riktlinjer och rutiner som används i vårt arbete att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser.

- Jämställdhetspolicy och jämställdhetsplan (anger inriktning och reglerar hur företaget ska integrera arbetet med jämställdhet, mångfald samt åtgärder för att motverka diskriminering)
- Arbetsmiljöpolicy (beskriver hur vi tillämpar arbetsmiljöarbetet samt kartlägger hur vi bibehåller målsättningen om en fysiskt, psykiskt och socialt sund och utvecklande arbetsplats för alla medarbetare där risker för arbetsskador och arbetsrelaterad ohälsa förebyggs)
- Rutin hot och våld (beskriver hur medarbetare ska gå tillväga efter situationer där hot eller våld förekommit)



- Rutin för arbetsskada och tillbud (beskriver hur arbetsskada eller tillbud ska hanteras)

97 % av medarbetarna har svarat JA på påståendet "Allt sammantaget, skulle jag säga att det här är en mycket bra arbetsplats"

100 % av medarbetarna håller med om att vi är bra på att fira speciella tillfällen

97 % tycker att de har en fysiskt säker arbetsplats

### **Ledord**

Våra ledord är vår värdegrund och sammanfattar hur vi ska förhålla oss mot varandra såväl som mot våra kunder. Vi har tagit fram ledorden tillsammans och är något vi alla kan identifiera oss med och sträva efter att leva upp till.

*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"

### **Medarbetarundersökningar**

Varje år genomför vi två olika undersökningar för att förbättra arbetsmiljön och trivseln; Great Place To Work (GPTW) och Hållbart Medarbetarindex (HME). Vi har tidigare varit certifierade som en utmärkt arbetsplats av GPTW och under året lyckades vi även ta oss in på listan över de 25 bästa arbetsplatserna i Sverige! I HME-undersökningen har vi under flera år hållit en hög nivå i resultatet. Framgångsfaktorn i båda undersökningarna beror på att vi är transparenta, öppna och diskuterar utfallet för att hitta styrkor och svagheter för att kunna förstärka och förbättra.

### **Här behandlas alla lika**

Grunden till jämställdhetsarbetet ligger i jämställdhetsplanen. Flexibla arbetstider och goda villkor för föräldraledighet medför bra förutsättningar för en balans mellan arbetsliv och fritid. I medarbetarundersökningen har vi höga resultat på frågor som berör likabehandling och mångfald. Ju större mångfald vi har desto bättre service kan vi erbjuda. Under året har vi anställt 17 personer i både återanställningar och nyskapade tjänster.

### **Hälsa och friskvård**

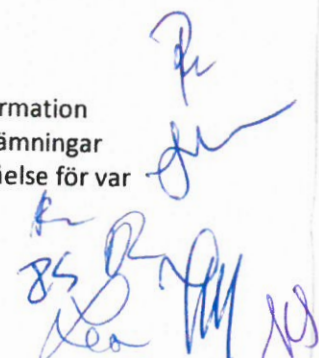
2018 har varit Hälsans år med syftet att ytterligare främja goda levnadsvanor och inspirera till en mer hälsosam livsstil. Året har bjudit på en friskvårdsdag, föreläsningar inom sömn och kost samt frivilliga hälsoundersökningar. Alla medarbetare har även rätt till företagshälsovård, en halvtimmes friskvårdstid per månad, friskvårdsbidrag samt massage på arbetsplatsen. Vi har en friskvårdsgrupp och en kamratklubb som främjar gemenskap och håller i aktiviteter.

### **Kompetensutveckling**

I samband med utvecklingssamtalet varje år samt på regelbundna avstämningar pratar vi om utbildningsbehov och utvecklingsmöjligheter. Alla medarbetare har möjlighet att genomföra utbildningar och kurser varje år för att främja sin egen kompetensutveckling. För att ha ett gemensamt synsätt i chefsgruppen samt utveckla chefernas ledarskap hålls chefsforum löpande under verksamhetsåret.

### **Mötesstruktur**

Vi är väldigt stolta över vår mötesstruktur. Ambitionen är att alla på företaget ska få information samtidigt. Det som särskiljer oss från andra företag är att cheferna har regelbundna avstämningar med varje medarbetare med ett intervall på 2-3 veckor. På så sätt skapas en större förståelse för var och ens arbete samt ger en god och öppen relation mellan chef och medarbetare.





### **Miljömässigt hållbara val**

Vår organisation har en tydlig miljöinriktning och alla medarbetare är väl medvetna om hur och vilka hållbara val som kan göras både i arbetet och privat. Vi har bland annat en elcykel som alla kan nyttja, vi sorterar matavfall och källsorterar förpackningar och elavfall på kontoret samt väljer alltid ekologiska och/eller miljömärkta produkter när det är möjligt.

### **Lovjobb och praktik**

Varje sommar anställer vi ungdomar som hjälper oss med arbetet i ute våra områden och på kontoret med allt från målning och trädgårdsarbete till kontorsarbete. Vi vill bidra till att ungdomar i kommunen har något meningsfullt att göra under ledigheten samtidigt som de hjälper oss att bibehålla en trevlig miljö för våra kunder. Under 2018 anställdes 50 ungdomar och tre arbetsledare som arbetade hos oss under olika perioder. Målet efter avslutad anställning är att minst 80 % ska rekommendera Väsbyhem som arbetsgivare. Sommararbetet ger ungdomarna en chans att få in en fot i arbetslivet och en chans för Väsbyhem att hitta unga talanger som i framtiden kan bli medarbetare hos oss. Vi har ett flertal anställda medarbetare som började sin karriär som sommarjobbare. Utöver sommarjobb tar vi in ungdomar under övriga lov när det finns behov samt bistår med praktikplatser till skolungdomar i kommunen. Vi håller även på att utveckla ett praktikprogram som kommer att starta upp under 2019.



# Riskhantering

I samband med den utvärdering av processer som genomförs minst en gång per år går eventuella risker igenom. Vi arbetar även med förebyggande arbete på avdelningsnivå. Här presenteras några av de risker som har identifierats.

Risk	Åtgärd/förebyggande arbete
<b>Ekonomisk hållbarhet</b>	
Mutor, bestickning, korruption	Medarbetare på Väsbyhem mottager muta, bestickning eller missbrukar företagets makt för egen vinning
Vakanser	Väsbyhem har nolltolerans. Vi bedömer dock att risken är relativt begränsad och kan uppkomma framförallt i samband med inköp och i samarbeten med leverantörer samt gentemot kunder. Vi har en tydlig policy och riktlinjer för att motverka riskerna. För att säkerställa att dessa efterlevs genomförs löpande intern kontroll av ansvariga chefer.
Högre räntor	Vi bedömer att risken för ökade vakanser är relativt låg när det gäller det vanliga bostadsbeståndet. I dagsläget befinner sig 32 026 personer registrerade i Väsbyhem bostadskö. Vid uthyrning av studentbostäder har vi dock märkt en minskad efterfrågan vilket kan medföra risker i kommande nyproduktionsprojekt där studentbostäder är planerade. För att undvika vakanser måste vi säkerställa att vi bygger attraktiva bostäder med rätt storlek, läge och funktion som passar våra kunders förutsättningar. Det säkerställs genom kontinuerliga avstämningar med uthyrningen samt genom samarbete med olika delar av verksamheten i projektprocessen. För att undvika vakanser i både bostäder och lokaler arbetar vi med att skapa trivsel i våra bostadsområden.
	Ränteläget har under en längre tid legat på en historiskt låg nivå och risken att räntan stiger de kommande åren är hög. För att vara medvetna om hur ränteökningar påverkar bolaget har en känslighetsanalys utförts och studerats vilket skapat en tydlig bild hos ledning samt styrelse kring vilka åtgärder som bör vidtas vid en markant ränteökning.

## Kvalitet och miljömässig hållbarhet

Kvalitet	Vårt processinriktade arbetssätt säkerställer att vi levererar och arbetar på ett optimalt sätt. Vi har lagt ner ett grundligt arbete på att beskriva våra processer och för att säkerställa att dessa är optimala genomförs utvärdering minst en gång per år. Riskbaserat tänkande genomförs ständigt i det dagliga arbetet samt i beslutsprocessen.
Energiförbrukning	Levererar inte i tid, avvikelser i underhållsplanen
Byggnation	För att minimera vår energiförbrukning arbetar vi bland annat med att installera LED-belysning, rörelsestyrd belysning och solceller. Vi har koldioxidfri el och från och med nästa år även klimatneutral fjärrvärme. Målet är att minska energiförbrukningen årligen med 1 % och sedan 2011 har en total minskning med 13,97 % uppnåtts.
	Byggnation är den process där vi kan styra vår miljöpåverkan i en betydande omfattning i nyproduktion och förnyelse. Vi följer miljökrav i både upphandling och inköp samt utreder var ifrån tex byggmaterialet kommer, hur det tillverkas och transporteras. Vi ser till att vi beställer rätt mängd för att minska svinn och avfall samt bygger hus där rivningsavfallet är mindre komplicerat att hantera.



## Sveriges nöjdaste kunder

Otrygghet	Ökad känsla av otrygghet, attraktiviteten minskar och fastigheterna tappar värde	För att våra kunder ska känna sig trygga arbetar vi systematiskt med trivsel. Åtgärder genomförda under året är tex kameror i trapphus, ronderingar i samband med trivselvandringar, checklistor, trivselvärdar, samarbete med lokalpolis och Hyresgästföreningen samt analys av kundenkäten för att identifiera otrygga platser. Under året har vi tillskapat en enhet som riktar sig mot dessa frågor och under kommande år kommer vi att fortsätta med extra satsningar på trivsel och trygghet.
Digitalisering	Brister i kommunikation gentemot kund i samband med ett mer digitaliserat samhälle	Att allt går snabbt och smidigt uppskattar de flesta men när vi börjar använda nya system och nya sätt att kommunicera finns det en risk att en del kunder inte hänger med i utvecklingen och missar viktig information. För att motverka detta ser vi till att vara lyhörda. Under året har vi bland annat börjat med digitala utskick av hyresaviser vilket har varit positivt både ur miljö- och resurssynpunkt, under kommande år arbetar vi ännu mer systematiskt med digitalisering för att främja kundnyttan och samtidigt effektivisera verksamheten.
Bemötande	Försämrat varumärke	Ett av våra högsta resultat i kundenkäten har vi gällande bemötande. 97 % av våra kunder tycker att felanmälan fungerar bra och 93 % tycker att bemötandet under den senaste kontakten har varit bra. Bemötande och service är dock en flytande fråga som måste arbetas med kontinuerligt för att bibehålla goda resultat. Genom att såväl utbilda vår egen personal som våra entreprenörer säkerställer vi att alla kundmöten hanteras ansvarstagande, lyhört och med en positiv inställning.

## En av Sveriges bästa arbetsplatser

Kompetensförsörjning	Konkurrens på arbetsmarknaden	För att locka till oss nya medarbetare är det viktigt att erbjuda ett utvecklande och positivt arbetsklimat samt en drivande medarbetarutveckling. Vi arbetar med tydliga individ- och företagsövergripande mål samt tydliga värderingar och en tydlig vision. Kamratskap och gemenskap är två starka ord hos Väsbyhem vilket vi under flera år har fokuserat på för att bibehålla en attraktiv arbetsplats, sticka ut och locka till oss nya talanger.
Diskriminering Respekt för mänskliga rättigheter	Försämrad arbetsmiljö, minskad produktivitet, svårighet att rekrytera och behålla personal	Väsbyhem har nolltolerans mot diskriminering och strävar efter en kultur som präglas av jämställdhet och mångfald. Arbetet mot diskriminering regleras i jämställdhetspolicyn och jämställdhetsplanen och förebyggande arbete utförs i bland annat chefsforum och genom olika case. Väsbyhems analys visar att risker för brott mot de mänskliga rättigheterna är kopplade till riskerna för diskriminering.



## Revisionsberättelse

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

---

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Väsbyhem för år 2018.

Enligt min 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 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

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*

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Väsbyhem för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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:

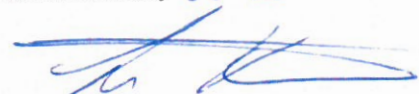
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm 2019-02-22



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 2018**

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

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

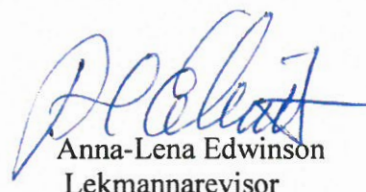
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente och god revisionsred i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

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

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

Upplands Väsby den 4/3 2019

  
Kent Hjalmarsson  
Lekmannarevisor

  
Anna-Lena Edwinson  
Lekmannarevisor







## **Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten**

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

---

### *Uppdrag och ansvarsfördelning*

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2018 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### *Granskningens inriktning och omfattning*

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

### *Uttalande*

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Kista den 22 Februari 2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lars Wallén', is written over a horizontal line.

Lars Wallén  
Auktoriserad revisor

Handwritten initials in blue ink, possibly 'RS', located in the bottom right corner of the page.

**Lekmannarevisorerna  
i Väsbyhem AB**

Till fullmäktige i Upplands Väsby kommun

Till årsstämman i Väsbyhem AB  
org nr 556476-7233

**Granskningsrapport för år 2018**

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

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

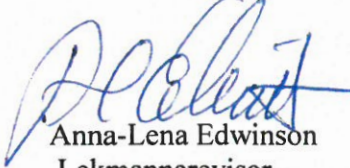
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente och god revisionsred i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

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

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

Upplands Väsby den 4/3 2019

  
Kent Hjalmarsson  
Lekmannarevisor

  
Anna-Lena Edwinson  
Lekmannarevisor



## **Bilaga 4**

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

### **Ordförande**

Per-Erik Kanström

### **Övriga ordinarie ledamöter**

Roland Storm

Azadeh Rojhan Gustafsson

Johan Magnusson

Jessica Persson Klemetsson

Lennart Olsen

Inge Engström

### **Suppleanter**

Gunilla Ridström

Magda Ayoub

Nils Eriksson

Shahin Khosravi

Jonas Cronebäck

Magnus Krantz

Dagge Vuvvén

### **Lekmannarevisor**

Anna Lena Edwinson, ordinarie

Jan Holmberg, ordinarie

Jan Fäldt, ersättare

Sten Deutgen, ersättare

MS