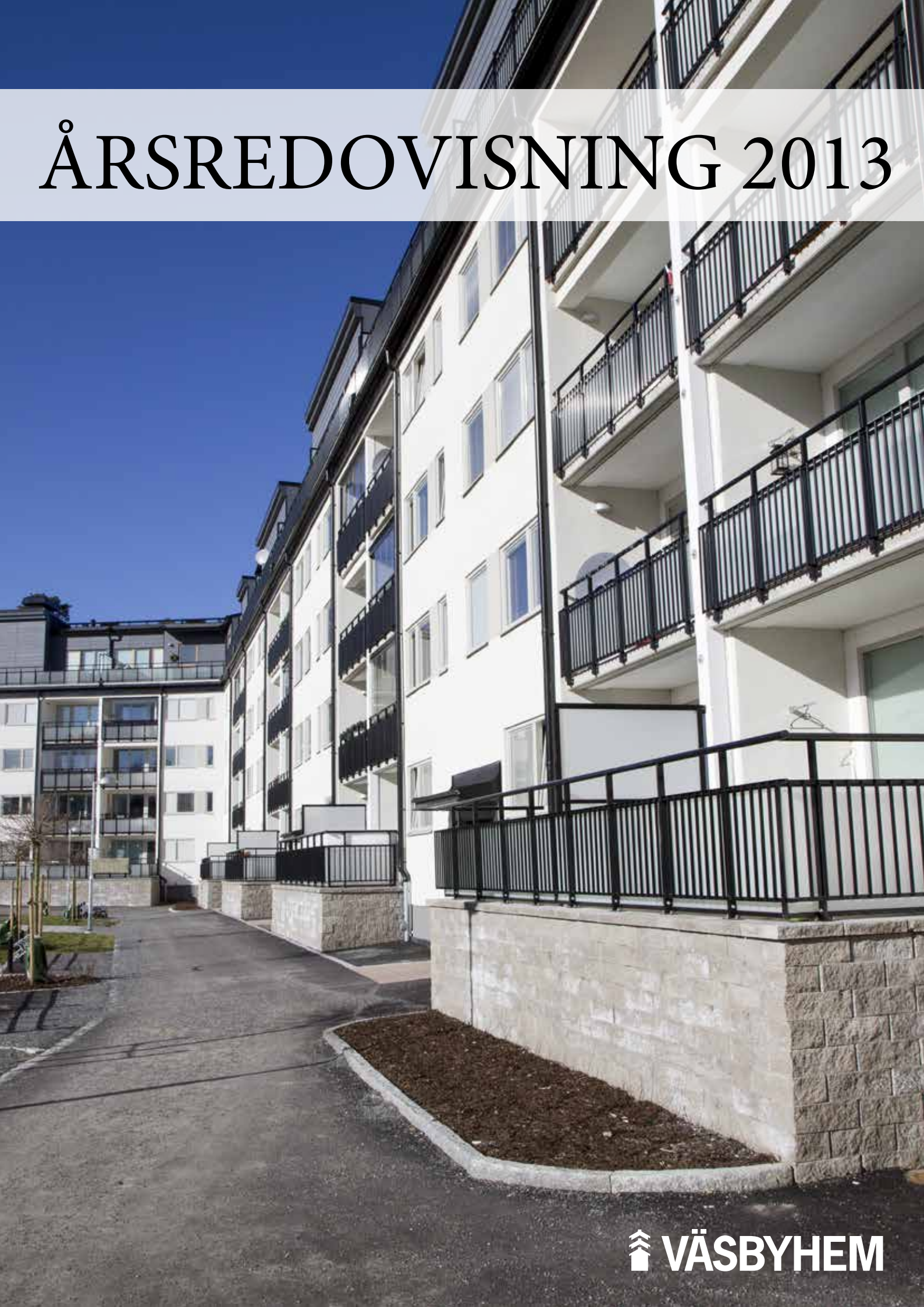


# ÅRSREDOVISNING 2013





## LEDNING

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

## STYRELSE

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

## INNEHÅLL

Inledande ord.....	2
Förvaltningsberättelse.....	4
Femårsöversikt.....	6
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter och tilläggsupplysningar.....	11
Revisionsberättelse.....	20
Granskningsrapport.....	21
Fastighetstabell.....	22
Karta över fastighetsinnehav.....	28





## På väg mot Sveriges nöjdaste kunder – med ökad byggtakt

Efter snart ett år på posten som VD är det svårt att inte imponeras av företagets 65-åriga historia med det gediget positiva ryktet i branschen och de yrkeskompetenta medarbetarna på Väsbyhem.

2013 har varit ett händelserikt år för Väsbyhem med både stora glädjeämnen och utmaningar.

De senaste årens fastighetsförsäljningar och ombildningar till bostadsrätter har lett till halvering av vårt fastighetsinnehav men samtidigt bidragit till en trimmad organisation och resulterat i en variation av upplåtelseformer på bostadsmarknaden i Väsby. Hyresrätter, bostadsrätter och egna hem är numera representerade till lika stora delar. I den nya marknadssituation som därmed har uppstått har vi antagit en tydligare positionering som en av aktörerna i samhällsutvecklingen och agerar motor för kommunens tillväxt. I höstas hade vi ett första spadtag för 370 lägenheter. Detta var den största byggstarten för Väsbyhem sedan BO 85 - den första bostadsmässan i Sverige som gjorde Väsbyhem känt som en föregångare i branschen och som satte Väsby på kartan.

Vi har fortsatt att föra vidare Väsbyhems tradition som innovativ förvaltare och byggare som sticker ut. Bland de nystartade lägenheterna återfinns Solvändan – ett av våra mest spännande projekt. Ett medelhavsinspirerat boende med härliga, ljusa balkonger och etagelägenheter högst upp i huset. Det som gör Solvändan unikt är att det är ett bostadsrättsprojekt. Det hör inte till vanligheter att ett kommunalt bostadsbolag bygger bostadsrätter. Skälet till att vi har valt att ha det som ett bostadsrättsprojekt är att Väsby växer så det knakar och är därmed i behov av nya bostäder av alla dess slag. Den vinst vi gör på försäljningen kommer vi att använda till att fortsätta växa i ökad takt genom nyproduktion av hyresrätter – med ca 1 000 lägenheter de kommande 5 åren.

Det som klart dominerar bland årets glädjeämnen är den årliga kundundersökningen som visar att våra kunder är nöjdare och tryggare än någonsin! Hela 87 % av våra kunder är nöjda och när det gäller trygghetsfrågor placerar vi oss bland de bästa i landet. Resultatet av kundundersökningen gav oss kvittot på att vi är på rätt spår och samtidigt sporrar oss att bli ännu bättre.

Tillsammans med medarbetarna arbetade vi under året fram en plan för framtiden – Väsbyhem kommer att anta en tydligare profil som kundfokuserad, miljömedveten och affärsmässig fastighetsförvaltare. Vi ska vara en lyhörd hyresvärd som bryr sig om sina kunder. Vårt långsiktiga mål är att ha Sveriges nöjdaste kunder år 2018!

Som ett led i det arbetet har vi gjort vissa organisatoriska justeringar för att säkerställa ett tydligare kundfokus. Därigenom har vi skapat förutsättningar för att kunna optimera

den dagliga förvaltningen samt höja kvaliteten i våra ombyggnads- och nyproduktionsprojekt.

Med starka finanser, välunderhållet bostadsbestånd, nöjda kunder och motiverade medarbetare står vi väl rustade för framtiden och kan realisera den höga produktionstakt som vi står inför samt implementera systematiskt kvalitetsarbete som leder till ökad kundnöjdhet.

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

*Amra Barlov Lindqvist*



Oxunda Torg 15 lägenheter och 2 bokaler



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning för AB Väsbyhem org.nr. 556476-7233 för räkenskapsåret 2013.

## Verksamhet

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

Företagets ägda och förvaltade bostads- och lokalyta uppgick vid årsskiftet till 314 650 kvm. Antalet lägenheter i beståndet var 4 264 st och antalet lokaler 540 st.

## Ägare

Samtliga aktier i bolaget ägs av Upplands Väsby kommun.

## Verksamheten

### Bolagets mål

Väsbyhem styrs av ägardirektiv och är en del av kommunkoncernen. Av ägardirektivet, som antogs av kommunfullmäktige hösten 2013, framgår bl.a. att bolaget ska ha nöjda kunder, bygga minst 75 lägenheter i snitt per år, arbeta med förädling av fastighetsbeståndet och vara ISO 14 001 – certifierat. Bolaget ska i sin förvaltning uppnå en direktavkastning om minst 3,0 % på fastigheternas marknadsvärde mot tidigare 2,3 %.

## Organisation

I maj 2013 anställde Väsbyhem en ny verkställande direktör. Bolaget har efter det antagit en ny organisation och nyanställt en förvaltningschef för att möta framtida utmaningar. Arbetet med effektiv och affärsmässig administration och förvaltning fortsätter, och samtidigt sätter man ett starkt fokus på kunden, bemötande och företags förvaltning. Antalet heltidsanställda tjänster uppgick vid årsskiftet till 62 (71) tjänster.

## Uthyrning och marknaden

Väsbyhem har en egen bostadskö där det vid årsskiftet stod 22 887 (18 630) personer i kö varav 13 618 (12 840) personer bor i kommunen. Antalet nya bostäder som tillkommit under året har varit 58 st. Bolaget har under året inte haft några lediga uthyrningsbara bostadslägenheter. Befintliga vakanser har uppstått i samband med förnyelse av våra fastigheter.

På lokalhyresmarknaden har bolaget haft vakanser uppgående till 17 % jämfört med 8 % föregående år. Det har främst bestått av att bolaget frigjort egna lokaler på marknaden som till stora delar hyrts ut under hösten 2013. Inför 2014 genomför bolaget ökade insatser för att öka uthyrningen.

Väsbyhem hyr även ut parkeringsplatser dels i egen regi och dels via dotterbolaget Väsbyhems Parkerings AB. Här har vakanserna minskat till 12,8 % från 14,0 % föregående år.

Bostadshyrorna höjdes med cirka 2,3 procent från och med den 1 mars 2013, undantaget för vissa områden där förnyelse-

trappa pågick. Justering gjordes även av hyrorna för lokaler och p-platser. Grundmedelhyran för bostäder före rabatter vid utgången av 2013 var 1 116 kr per kvm. För lokaler uppgick medelhyran under året till 1 065 kr per kvm.

## Kunden

Bolaget har under hösten genomfört en kundenkät vilken visade att bolaget fortsätter ha väldigt nöjda kunder, men bolaget har höga ambitioner och till år 2018 är målsättningen att ha Sveriges nöjdaste kunder vid en jämförelse med bolag i samma storlek. Kundnöjdheten mäts genom indextal som är vanligt i fastighetsbranschen. Utfall och mål 2018 inom parantes. Serviceindex uppgick till 83 (88), produktindex till 80 (84) och trygghetsindex till 85 (88).

## Fastigheterna och förädling av fastighetsbeståndet

Under året har bolaget sålt fastigheten Vilunda 6:23 till de boende för ca 61,5 mkr genom en affär med dotterbolaget Väsbyhem Fastighets AB.

Totalt har 58 nya lägenheter byggts. I Sigma har bolaget byggt på två våningar med 41 lägenheter på befintligt hus samtidigt som de tre understa våningarna renoverats helt. Vid Oxunda torg har ett tvåvåningshus med 17 lägenheter färdigställt.

Bolaget har rivit två hus om totalt 118 lägenheter i Sigma där 190 nya lägenheter ska byggas. Planerad inflytt är under 2015. Vidare har bolaget handlat upp och förberett start av ytterligare produktion av 97 bostäder på Hammarbyvägen samt så ska bolaget bygga 83 bostadsrätter i projektet ”Solvändan” Projektet kommer vara klara för inflytt från 2015 och framåt. De lägenheter som kommer att färdigställas under 2014 är trygghetsboendet i Odenslunda om 27 lägenheter.

Bolaget har utöver ovan bedrivit ett antal underhållsprojekt. Även om ambitionen fortsatt är hög avseende underhåll ser vi att kostnaden för underhållet framöver minskar jämfört med de senaste åren då många av de större underhållsprojekten är avklarade.

Totalt nedlagda utgifter i om- och tillbyggnad under året inklusive förnyelse var 137 342 (233 827) tkr. Ingående pågående nyanläggningar var 189 969 (85 879) tkr. Av detta har 224 784 (81 131) tkr omklassificerats till byggnad, 0 (700) tkr till mark och 18 257 (47 906) tkr kostnadsförts som underhåll. Kvarstående 78 270 (189 969) tkr har balanserats som pågående arbete bortsett från nedskrivningen av Odenslunda trygghetsboende om 6 000 tkr som färdigställs nästa år. Årets anskaffning av maskiner och inventarier uppgick till 677 (1 561) tkr.

## Miljö

Väsbyhem är ISO 14 001-certifierat. Under året har bolaget genomfört ombyggnadsåtgärder som medfört att 100 % av alla hyresgäster har möjlighet till nära källsortering och 57 % har möjlighet att sopsortera matavfallet. Under 2014 ska samtliga hyresgäster ha möjlighet att sopsortera matavfallet.

## Översikt över resultat och ställning

Moderbolaget AB Väsbyhem har två dotterbolag, Väsbyhem Fastighets AB och Väsbyhems Parkerings AB. Årets resultat för koncernen uppgick till 73 793 (-75 402) tkr. Moderbolagets resultat uppgick till 19 740 (69 136) tkr. I detta belopp ingår ett koncernbidrag med 9 375 (16 586) tkr från dotterbolaget Väsbyhems Fastighets AB. Föregående år var moderbolagets resultat högre på grund av en anteciperad utdelning på 141 000 tkr från samma dotterbolag

Moderbolaget har under året stadigt förbättrat driftresultaten då man aktivt arbetat med att öka intäkterna och minska kostnaderna. Jämförelsestörande poster finns, bl.a. inom finansverksamheten eftersom bolaget avyttrat tidigare innehavda obligationer. Vidare har moderbolaget haft en realisationsförlust vid internförsäljningen av fastigheten som senare såldes till BRF, uttrangerat två fastigheter som rivits, skrivit ned Odenslunda trygghetsboende och gjort en återföring av tidigare nedskrivet belopp på Kyrkvägen. Resultatet har även belastats med engångskostnader för tidigare pensionsavgångar.

Fastigheternas bokförda värde uppgick till 2 243 258 (2 079 470) tkr. Vid en intern värdering av fastighetsbeståndet genom analysverktyget Datscha per 31 december 2013, bedöms fastigheternas marknadsvärde till ca 4,6 mdr (4 mdr). Det ger ett övervärde om ca 2,4 mdr (ej skattejusterat) jämfört med de bokförda värdena. Förändringen jämfört med tidigare år beror bl.a. på minskade avkastningskrav på marknaden och på att kostnaden för fasta kostnader och energi utgår från verkliga värden istället för schablon. Bolaget har för att finansiera gjorda nyinvesteringar tagit upp lån från kreditinstitut med ca 38 mkr. Vid årsskiftet hade bolaget en snittränta i läneportföljen uppgående till 3,04 procent.

Avkastningen mätt på fastigheternas genomsnittliga marknadsvärde visar med justering för normalt underhåll (ca 190 kr/kvm) och centraladministration (ca 12 mkr) en nivå om 3,37 %. Vid enbart avdrag för centraladministration en nivå om 2,75 %. Justerad soliditet med redovisade marknadsvärden skulle uppgå till ca 74 % på koncernnivå. Det visar att bolaget har en god avkastningsnivå och fortsatt har en finansiellt mycket stark ställning.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång samt framtida viktiga händelser

Andra projekt som delvis kommer påverka 2014 och även tiden framöver är förnyelse av två av de blå husen på Dragonvägen med byggstart i september. Det är en del av det kommungemensamma projektet Väsby Labs där bolaget är en aktiv part och stor markägare. Väsbyhem deltar även aktivt i framtagandet av nya detaljplaner i områdena Eds Allé, Väsby Entré och Paradisängen. I Eds Allé har Väsbyhem kommit överens med markägare om förvärv av mark för att kunna färdigställa ca 240 lägenheter.

Som beskrivet finns planer på en kraftigt ökad nyproduktion. En ökad nyproduktion kommer att belasta bolaget och även kommunkoncernen finansiellt. De investeringar som bolaget genomför måste därför vara långsiktigt hållbara. Tillsammans med finansieringen så kommer den stora utmaningen bli att utveckla

dessa projekt så att alla inblandade parter, hyresgäst, hyresvärd och entreprenör, kan bli nöjda samtidigt som projekten är ekonomiskt hållbara.

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

## Förslag till vinstdisposition (i kr) i moderbolaget

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	649 844 237
Årets vinst	19 739 822
	<hr/>
	669 584 059

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

• att till aktieägarna utdelas	1 745 000
• att i ny räkning balanseras	667 839 059

## Ytterligare värdeöverföringar

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

## Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Den föreslagna utdelningen och de överföringar som bolaget genomfört reducerar bolagets soliditet som ökat från föregående år till 34,1 procent. Soliditeten är, mot bakgrund av bolagets verksamhet betryggande, särskilt om hänsyn tas till den justerade soliditeten. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

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

# FEMÅRSÖVERSIKT MODERBOLAGET

	2013	2012	2011	2010	2009
<b>Allmänt (tkr)</b>					
Omsättning	363 316	374 958	389 608	386 288	515 159
Balansomslutning	2 421 642	3 023 514	3 178 233	2 866 937	1 786 056
Fastigheternas bokförda värden inkl. mark/markanläggning	2 243 258	2 079 470	2 268 765	1 916 989	1 572 142
Taxeringsvärden	2 965 605	2 867 591	3 265 035	3 265 643	2 778 735
Genomsnittligt ägd och förvaldat bostads-och lokalyta	322 927	348 688	377 191	399 984	448 626
Medeltal årsanställda	64	78	90	95	103
<b>Från resultaträkningar (tkr)</b>					
Hyror bostäder brutto	319 168	320 206	340 776	336 876	366 101
Hysesbortfall bostäder	5 932	8 267	8 418	9 055	8 341
Underhåll***	88 136	183 248	221 022	310 759	185 926
Driftkostnader	161 670	192 735	221 462	244 119	246 337
Driftnetto*	106 627	-11 510	-52 997	-177 671	-27 075
Finansnetto	-33 238	-34 588	-35 157	-24 001	-27 635
Räntebidrag	0	0	58	294	625
Resultat efter finansiella poster	16 248	61 937	33 216	-19 399	41 928
<b>Nyckeltal - kr/kvm</b>					
Fastigheternas bokförda värden inkl. mark	6 947	5 964	6 015	4 793	3 504
Hyror bostäder brutto	1 105	1 025	1 004	931	899
Hysesbortfall bostäder	21	26	25	25	20
Underhåll	273	526	586	777	414
Driftkostnader	501	553	587	610	549
Driftnetto*	330	-33	-141	-444	-60
Finansnetto	-103	-99	-93	-60	-62
Räntebidrag	-	-	-	1	1
Resultat efter finansiella poster	50	178	88	-48	93
<b>Nyckeltal - %</b>					
Direktavkastning	4,93	-0,47	-2,53	-10,18	4,35
Genomsnittlig skuldränta netto	3,12	2,77	3,02	2,40	3,53
Soliditet	34,11	26,89	32,07	35,66	57,27
Soliditet koncern**	51	41,29	49,07	61,67	69,21

\* År 2009, 2010, 2012 och 2013 reducerat med resultat fastighetsförsäljning

\*\* Se förvaltningsberättelse för justerad soliditet

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

## DEFINITIONER

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

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

**Driftnetto** – Rörelseresultat före avskrivningar och fastighetsförsäljningar.

**Finansnetto** - Ränteintäkter minus räntekostnader.

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

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

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

# RESULTATRÄKNING (TKR)

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2013	2012	2013	2012
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Hysesintäkter	1	354 768	353 034	354 245	352 551
Resultat vid försäljning av fastigheter		48 657	-	-	-
Övriga förvaltningsintäkter	2	9 059	22 410	9 071	22 407
Summa rörelsens intäkter		<b>412 484</b>	<b>375 444</b>	<b>363 316</b>	<b>374 958</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Underhåll	3	-88 136	-183 248	-88 136	-183 248
Taxebundna kostnader	4	-31 425	-33 023	-31 425	-33 023
Uppvärmning		-30 639	-34 913	-30 639	-34 913
Fastighetskostnader		-6 883	-9 339	-6 883	-9 339
Övriga externa kostnader		-48 149	-62 384	-47 771	-61 962
Förlust vid avyttring av fastigheter/inventarier	5	-74	-204	-5 423	-204
Personalkostnader	6	-51 929	-62 723	-51 835	-62 634
Avskrivning och Utrangering av materiella anläggningstillgångar	10,12,13	-62 093	-50 696	-62 093	-50 696
Återföring/nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	10,14	1 000	-	1 000	-
Summa rörelsens kostnader		<b>-318 328</b>	<b>-436 530</b>	<b>-323 205</b>	<b>-436 019</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>94 156</b>	<b>-61 086</b>	<b>40 111</b>	<b>-61 061</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Anticiperad utdelning från dotterbolag		-	-	-	141 000
Erhållet koncernbidrag		-	-	9 375	16 586
Nedskrivning av andelar i dotterbolag	15	-	-	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	26 097	25 077	23 466	20 619
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-49 952	-43 054	-56 704	-55 207
Summa finansiella poster		<b>-23 855</b>	<b>-17 977</b>	<b>-23 863</b>	<b>122 998</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>70 301</b>	<b>-79 063</b>	<b>16 248</b>	<b>61 937</b>
Bokslutsdispositioner	8	-	-	-	4 800
Skatt på årets resultat	9	3 492	3 661	3 492	2 399
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>73 793</b>	<b>-75 402</b>	<b>19 740</b>	<b>69 136</b>

# BALANSRÄKNING (TKR)

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader	10	2 040 377	1 872 274	2 040 377	1 872 274
Mark	11	172 061	175 414	172 061	175 414
Markanläggning	12	30 820	31 782	30 820	31 782
Inventarier	13	3 537	4 974	3 537	4 974
Pågående nyanläggningar	14	78 270	189 969	78 270	189 969
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	15	-	-	200	200
Obligationer	15	-	506 984	-	506 984
Långfristiga värdepappersinnehav	15	130	130	130	130
Långfristiga fordringar	15,16	160 034	135 532	25 715	1 213
Fordran på koncernföretag	15	-	-	236	1 111
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 485 229</b>	<b>2 917 059</b>	<b>2 351 346</b>	<b>2 784 051</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		1 241	1 571	1 239	1 567
Skattefordran		5 622	7 278	5 622	7 278
Fordran på koncernföretag	16	-	-	9 375	157 586
Övriga fordringar	16	3 212	29 870	2 463	28 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	4 824	12 974	4 800	12 903
Övriga kortfristiga placeringar		20 182	1 928	20 182	1 928
<i>Kassa och bank</i>					
Kassa och bank		42 729	48 269	26 615	29 271
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>77 810</b>	<b>101 890</b>	<b>70 296</b>	<b>239 463</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 563 039</b>	<b>3 018 949</b>	<b>2 421 642</b>	<b>3 023 514</b>

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital (130 000 aktier med kvotvärde 1 000 kr)	18	130 000	130 000	130 000	130 000
Bundna reserver/Reservfond		26 183	26 183	26 183	26 183
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>156 183</b>	<b>156 183</b>	<b>156 183</b>	<b>156 183</b>
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fria reserver/Balanserat resultat	18	1 083 367	1 165 631	649 844	587 570
Årets resultat		73 793	-75 402	19 740	69 136
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 157 160</b>	<b>1 090 229</b>	<b>669 584</b>	<b>656 706</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 313 343</b>	<b>1 246 412</b>	<b>825 767</b>	<b>812 889</b>
<b>Avsättningar mm</b>					
Avsättningar för pensioner		872	555	872	555
Uppskjuten skatt	20	9 439	12 931	9 439	12 931
<b>Summa avsättningar</b>		<b>10 311</b>	<b>13 486</b>	<b>10 311</b>	<b>13 486</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	19	1 138 000	1 099 758	1 138 000	1 099 758
Skulder till koncernföretag		-	-	346 368	437 368
Övriga långfristiga skulder		3 257	3 257	3 257	3 257
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 141 257</b>	<b>1 103 015</b>	<b>1 487 625</b>	<b>1 540 383</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	19	-	539 355	-	539 355
Leverantörsskulder		48 741	52 542	48 741	52 542
Skuld till koncernföretag		-	-	-	875
Övriga kortfristiga skulder		1 647	838	1 589	784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	47 740	63 301	47 609	63 200
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>98 128</b>	<b>656 036</b>	<b>97 939</b>	<b>656 756</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 563 039</b>	<b>3 018 949</b>	<b>2 421 642</b>	<b>3 023 514</b>
<b>Poster inom linjen</b>					
<b>Ställda säkerheter mm</b>					
Fastighetsinteckningar (ställda som säkerhet för egna skulder till kreditinstitut)		-	-	-	-
Ställda säkerheter för belånade värdepapper		-	500 000	-	500 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>					
Ansvarsbelopp Fastigo		647	724	647	724



# KASSAFLÖDESANALYS(TKR)

	2013	2012	2013	2012
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Rörelseresultat efter finansiella poster	70 301	-79 063	16 248	61 937
Avskrivningar	53 184	50 696	53 184	50 696
Förändring pensionsskuld	317	35	317	35
Nedskrivningar fastigheter	6 000	-	6 000	-
Återföring av nedskrivningar	-7 000	-	-7 000	-
Utrangering av fastighet	8 909	-	8 909	-
Realisationsförlust sålda fastigheter	5 349	-	5 349	-
Realisationsvinst sålda fastigheter	-	-1 350	-	-1 350
Realisationsförlust sålda inventarier	73	204	73	204
Realisationsvinst sålda inventarier	-104	-1 193	-104	-1 193
	137 029	-30 671	82 976	110 329
Årets skatt	-	-	-	-
	137 029	-30 671	82 976	110 329
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>137 029</b>	<b>-30 671</b>	<b>82 976</b>	<b>110 329</b>
Ökning-/minskning+ kundfordringar	330	1 132	328	1 132
Ökning-/minskning+ av kortfristiga fordringar	36 712	-30 995	36 474	-30 763
Ökning+/minskning- av kortfristiga skulder	-18 935	-112 370	-18 969	-109 415
	18 107	-142 233	17 833	-139 046
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>155 136</b>	<b>-172 904</b>	<b>100 809</b>	<b>-28 717</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-123 860	-243 057	-123 860	-243 057
Försäljning av anläggningstillgångar	6 930	1 640	6 930	1 640
Ökning-/minskning+ långfristiga finansiella placeringar	482 482	-131 919	482 482	2 319
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>365 552</b>	<b>-373 336</b>	<b>365 552</b>	<b>-239 098</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Ökning av skuld	-501 112	241 119	-501 112	241 119
Överföring lån i samband med fission	-	134 319	-	134 319
Överföring likvida medel i samband med fission	-	-65 807	-	-65 807
Förändring koncernmellanhavanden	-	-	57 211	-166 077
Värdeöverföring från eget kapital enl not 18	-5 400	-66 650	-5 400	-66 650
Utbetald utdelning	-1 462	-2 070	-1 462	-2 070
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-507 974</b>	<b>240 911</b>	<b>-450 763</b>	<b>74 834</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>12 714</b>	<b>-305 329</b>	<b>15 598</b>	<b>-192 981</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>50 197</b>	<b>355 526</b>	<b>31 199</b>	<b>224 180</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>62 911</b>	<b>50 197</b>	<b>46 797</b>	<b>31 199</b>

# NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

## Värderings- och redovisningsprinciper

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

## Intäkter

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

## Materiella anläggningstillgångar

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

## Finansiella anläggningstillgångar

Obligationsinnehavet har redovisats till anskaffningsvärde vilket innebär att över- och underkurs har periodiserats över hela innehavsperioden. Syftet med detta obligationsinnehav har varit att förbättra Väsbyhems likviditet och att säkerställa finansiering av nyproduktion och förnyelse. Då innehavet utgjorts av likvida AAA-ratade obligationer har låg kreditrisk förelegat. Ränterisken har hanterats genom att den del av obligationsinnehavet som var finansierat av koncerninterna medel (300 Mkr) haft ränteswappar med motsvarande löptid där Väsbyhem har betalat en årlig fast ränta samt erhållit rörlig ränta kvartalsvis. Övrig del av obligationsinnehavet har finansierats via fast lån med förfall 2015 och då har den fasta räntan matchats mot obligationsköpet till fast ränta med samma löptid. Ränteswapparna har lösts i samband med försäljning av obligationerna.

## Leasingavtal

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

## 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 swapavtalens löptid redovisas inte i resultatet. I not 19 redovisas räntebindning inklusive finansiella instrument och genomsnittlig räntebindningstid är 2,12 år. På balansdagen fanns ränteswappar på nominellt 950 000 tkr. Marknadsvärdet har beräknats som de kostnader/intäk-

ter som hade uppstått om kontrakten stängts på balansdagen. Marknadsvärden har erhållits från respektive bank där derivatkontrakt finns. Swappportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till -13 212 tkr (-17 321 tkr inkl. ränta) netto.

## Fordringar och skulder

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

## Inkomstskatter

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

## Lägenhetsunderhåll

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

## Koncernredovisning

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet. I moderbolagets bokslut redovisas andelar i dotterföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Som utdelning från dotterföretag redovisas endast erhållen utdelning av vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Inga inköp eller försäljningar har skett med kvarvarande koncernföretag.

# NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

	2013	2012	2013	2012
<b>Not 1 Hyresintäkter</b>				
Bostäder	319 168	320 206	319 168	320 206
Lokaler	33 084	29 815	33 084	29 815
Övriga objekt	16 152	15 880	15 374	15 127
Hyresintäkter, brutto	368 404	365 901	367 626	365 148
Hyresbortfall/rabatter bostäder	-5 932	-8 267	-5 932	-8 267
Hyresbortfall/rabatter lokaler	-5 633	-2 355	-5 633	-2 355
Hyresbortfall övriga objekt	-2 071	-2 245	-1 816	-1 975
Summa hyresbortfall/rabatter	-13 636	-12 867	-13 381	-12 597
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>354 768</b>	<b>353 034</b>	<b>354 245</b>	<b>352 551</b>
<b>Not 2 Övriga förvaltningsintäkter</b>				
Ersättning från hyresgäster	3 615	3 196	3 615	3 196
Övrig extern försäljning	4 988	16 064	4 986	16 062
Övriga rörelseintäkter	456	3 150	470	3 149
<b>Summa övriga intäkter</b>	<b>9 059</b>	<b>22 410</b>	<b>9 071</b>	<b>22 407</b>
<b>Not 3 Underhåll</b>				
Förnyelse/planerat underhåll	74 656	169 763	74 656	169 763
Löpande underhåll	13 480	13 485	13 480	13 485
<b>Summa underhåll</b>	<b>88 136</b>	<b>183 248</b>	<b>88 136</b>	<b>183 248</b>
<b>Not 4 Taxebundna kostnader</b>				
El	11 723	13 387	11 723	13 387
Vatten	12 613	12 470	12 613	12 470
Sophantering	7 089	7 166	7 089	7 166
<b>Summa taxebundna kostnader</b>	<b>31 425</b>	<b>33 023</b>	<b>31 425</b>	<b>33 023</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>				
Reparationer	10 570	13 623	10 570	13 623
Skötsel	20 011	27 214	20 011	27 214
Administration	10 577	11 340	10 591	11 340
Riskkostnader	1 409	2 370	1 409	2 370
Kundförluster	433	1 265	433	1 265
HGF-medel	1 991	2 079	1 991	2 079
Kabel-TV	782	978	782	978
Övriga kostnader	2 376	3 515	1 984	3 093
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>48 149</b>	<b>62 384</b>	<b>47 771</b>	<b>61 962</b>

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Förlust vid avyttring av inventarier	74	204	74	204
Förlust vid avyttring av fastigheter	5 349	-	5 349	-
I övriga kostnader ingår:				
HGF-medel				
Förhandlingsersättning,				
Fritidsverksamhet, Boinflytande	972	1 057	972	1 057
Kostnader för lokaler mm	1 019	1 022	1 019	1 022
	1 991	2 079	1 991	2 079
Ersättning till revisorerna (ingår i administration)				
Revision	451	535	426	465
Andra uppdrag än revisionsuppdrag	155	193	155	193
	606	728	581	658

## Not 6 Personalkostnader

Medeltal årsanställda kvinnor och män

Kvinnor	26	32	26	32
Män	38	46	38	46
Totalt medeltal årsanställda	64	78	64	78

Löner, ersättningar och sociala kostnader

Styrelse, vd	2 240	1 626	2 162	1 537
Övriga anställda	26 290	31 629	26 290	31 629
Sociala kostnader exklusive pension	15 806	14 067	15 790	14 067
Pensionskostnader styrelse och vd	2 221	511	2 221	511
Pensionskostnader övriga anställda	3 300	12 491	3 300	12 491
Summa löner, ersättningar och sociala kostnader	49 857	60 324	49 763	60 235
Övriga personalkostnader	2 072	2 399	2 072	2 399
Summa personalkostnader	51 929	62 723	51 835	62 634
Styrelsen och andra ledande befattningshavare består av				
Styrelseledamöter och suppleanter				
i moderbolag 14 st varav 4 kvinnor	28,5%	28,5%	28,5%	28,5%
Ledningsgrupp 5st, varav 2 kvinnor	40%	25%	40%	25%
Vd, 1 st kvinna	100%	100%	100%	100%

Tidigare vd:s anställningsavtal innebär rätt att gå i pension fr o m 63 år vilket utnyttjades. Nuvarande vd's anställningsavtal innebär rätt till ersättning under 18 månader efter uppsägningens utgång, med avdrag för ersättning som tjänats på annat håll för de sista 12 månaderna.



# NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

Not 7 Resultat från finansiella poster	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Ränteintäkter	6 218	25 077	3 587	20 619
Räntebidrag fastighetslån	-	-	-	-
Avyttring Obligationer	19 879	-	19 879	-
Summa ränteintäkter mm	26 097	25 077	23 466	20 619
Fastighetsräntor	-36 756	-39 947	-36 756	-39 947
Övriga finansiella kostnader	-5 369	-3 107	-12 121	-15 260
Avyttring Obligationer	-7 827	-	-7 827	-
Summa räntekostnader mm	-49 952	-43 054	-56 704	-55 207
Summa resultat från finansiella poster	-23 855	-17 977	-33 238	-34 588

## Not 8 Bokslutsdispositioner

Återföring av periodiseringsfond	-	-	-	4 801
Summa bokfört värde	-	-	-	4 801

## Not 9 Skatt

Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-	1 262	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-	-128	-	-128
Uppskjuten skatteintäkt till följd av ändrad skattesats	-	2 527	-	2 527
Uppskjuten skatt	3 492	-	3 492	-
Summa bokfört värde	3 492	3 661	3 492	2 399

## Not 10 Byggnader

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 410 282	2 604 946	2 410 282	2 604 946
Omklassificering från pågående till nyanläggningar	224 320	81 131	224 320	81 131
Omklassificering från underhåll	3 634	52 631	3 634	52 631
Avyttring/utrangering av fastighet	-28 041	-	-28 041	-
Förvärv av fastighet	-	2 444	-	2 444
Fission	-	-330 870	-	-330 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 610 195	2 410 282	2 610 195	2 410 282
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-484 198	-516 973	-484 198	-516 973
Fission	-	79 255	-	79 255
Avyttring/utrangering av fastighet	10 324	-	10 324	-
Årets avskrivning	-49 134	-46 480	-49 134	-46 480
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-523 008	-484 198	-523 008	-484 198
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-53 810	-53 810	-53 810	-53 810
Återföring av nedskrivning	7 000	-	7 000	-
Årets förändringar	-	-	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-46 810	-53 810	-46 810	-53 810
Summa bokfört värde	2 040 377	1 872 274	2 040 377	1 872 274

Not 11 Mark	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	175 414	197 750	175 414	197 750
Fission	-	-23 536	-	-23 536
Omklassificering från pågående nyanläggningar	-	700	-	700
Avyttring av mark	-3 353	-	-3 353	-
Förvärv av mark	-	500	-	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 061	175 414	172 061	175 414
Summa bokfört värde	172 061	175 414	172 061	175 414

## Not 12 Markanläggning

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	40 576	43 688	40 576	43 688
Omklassificering från pågående nyanläggningar	-	-	-	-
Omklassificering från underhåll	1 080	-	1 080	-
Fission	-	-3 112	-	-3 112
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 656	40 576	41 656	40 576
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 794	-6 836	-8 794	-6 836
Årets avskrivning	-2 042	-2 060	-2 042	-2 060
Fission	-	102	-	102
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 836	-8 794	-10 836	-8 794
Summa bokfört värde	30 820	31 782	30 820	31 782

## Not 13 Inventarier

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	27 307	33 681	27 307	33 681
Årets investering	677	1 561	677	1 561
Avyttring/utrangering	-8 265	-7 935	-8 265	-7 935
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 719	27 307	19 719	27 307
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 333	-27 460	-22 333	-27 460
Avyttring/utrangering	8 159	7 283	8 159	7 283
Årets avskrivning	-2 008	-2 156	-2 008	-2 156
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 182	-22 333	-16 182	-22 333
Summa bokfört värde enligt plan	3 537	4 974	3 537	4 974

## Not 14 Pågående nyanläggningar

Ingående pågående nyanläggningar	189 969	85 879	189 969	85 879
Årets nedlagda kostnader	137 342	233 827	137 342	233 827
Omklassificering till byggnad	-224 784	-81 131	-224 784	-81 131
Omklassificering till mark	-	-700	-	-700
Omklassificering till markanläggning	-	-	-	-
Omklassificering till kostnad/underhåll	-18 257	-47 906	-18 257	-47 906
	84 270	189 969	84 270	189 969
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-	-	-	-
Årets nedskrivning	-6 000	-	-6 000	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6 000	-	-6 000	-
Summa bokfört värde	78 270	189 969	78 270	189 969

# NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

Not 15 Långfristiga finansiella anläggningstillgångar	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
<i>Aktier i dotterbolag</i>				
Aktier i Väsbyhem Fastighets AB Org.nr. 556728-3519 Nom värde kr /aktie 1000, röstandel 100%				
Ingående anskaffningsvärde	-	-	100	100
Utgående anskaffningsvärde	-	-	100	100
Aktier i Väsbyhems Parkerings AB Org.nr. 556781-9213 Nom värde kr /aktie 1000, röstandel 100%				
Ingående anskaffningsvärde	-	-	100	100
Aktieägartillskott	-	-	-	-
Nedskrivning andelar i dotterbolag	-	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	-	-	100	100
Summa bokfört värde	-	-	200	200
<i>Obligationer</i>				
Ingående anskaffningsvärde obligationer	512 427	512 427	512 427	512 427
Avyttring obligationer	-512 427	-	-512 427	-
Utgående anskaffningsvärde	-	512 427	-	512 427
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-5 442	-2 924	-5 442	-2 924
Återföring av nedskrivning	5 442	-	5 442	-
Årets nedskrivning	-	-2 518	-	-2 518
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-5 442	-	-5 442
Summa bokfört värde	-	506 984	-	506 984
<i>Förfallostruktur nominellt belopp</i>				
2015	-	375 000	-	375 000
2016	-	125 000	-	125 000
Summa förfallostruktur	-	500 000	-	500 000
<i>SABO Byggnadsförsäkrings AB</i>				
Nom värde kr /aktie 1000	90	90	90	90
HBV Nom värde kr /andel 10000	40	40	40	40
Summa bokfört värde	130	130	130	130
<i>Långfristiga fordringar</i>				
Övriga fordringar				
Fordran Bo i Väsby	134 319	134 319	-	-
Kapitalförsäkring	306	-	306	-
Fordran Upplands Väsby Kommun	24 500	-	24 500	-
HBV	909	1 213	909	1 213
	160 034	135 532	25 715	1 213
<i>Fordran på koncernföretag</i>				
Fordran Väsbyhems Parkerings AB	-	-	236	1 111
	-	-	236	1 111

Not 16 Fordran på koncernföretag och övriga fordringar	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
<i>Fordran på koncernföretag</i>				
Anteciperad utdelning från dotterbolag	-	-	-	141 000
Erhållet koncernbidrag	-	-	9 375	16 586
Summa bokfört värde	-	-	9 375	157 586
<i>Övriga fordringar</i>				
Bo i Väsby AB	749	929	-	-
Fordran Upplands Väsby Kommun	-	24 500	-	24 500
Övriga fordringar	2 463	4 441	2 463	4 430
	3 212	29 870	2 463	28 930
Summa bokfört värde	3 212	29 870	2 463	28 930
<i>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
Summa finansiella poster	1	9 081	1	9 081
Upplupna intäkter VLU-avtal	-	776	-	776
Förutbetalda övriga kostnader	4 034	2 652	4 010	2 581
Upplupna övriga intäkter	789	465	789	465
Summa bokfört värde	4 824	12 974	4 800	12 903
<i>Not 18 Förändring av eget kapital</i>				
<i>Bundet eget kapital</i>				
<i>Aktiekapital</i>				
Ingående balans	130 000	130 000	130 000	130 000
Utgående balans	130 000	130 000	130 000	130 000
<i>Reservfond/bundna reserver</i>				
Ingående balans	26 183	29 721	26 183	26 183
Förändring under året	-	-3 538	-	-
Utgående balans	26 183	26 183	26 183	26 183
Summa bundet eget kapital	156 183	156 183	156 183	156 183
<i>Fritt eget kapital</i>				
Ingående balans	1 090 229	1 433 962	656 706	859 439
Förändring under året	-	3 538	-	-
Utdelning enligt stämmobeslut	-1 462	-2 070	-1 462	-2 070
Värdeöverföring till ägaren för bostadssociala ändamål	-5 400	-5 300	-5 400	-5 300
Värdeöverföring till ägaren för övertagande av parkeringsansvar	-	-61 350	-	-61 350
Fissionsresultat	-	-203 149	-	-203 149
Årets vinst/förlust	73 793	-75 402	19 740	69 136
Utgående balans	1 157 160	1 090 229	669 584	656 706
Summa eget kapital	1 313 343	1 246 412	825 767	812 889



# NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

Not 19 Skulder till kreditinstitut	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder som förfaller till betalning inom 1 år efter balansdagen	233 000	336 758	233 000	336 758
Skulder som förfaller till betalning mellan 1 och 5 år efter balansdagen	905 000	763 000	905 000	763 000
Summa bokfört värde	1 138 000	1 099 758	1 138 000	1 099 758
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Repor, ur risksynpunkt att betrakta som långfristig finansiering.	-	539 355	-	539 355
Summa bokfört värde	0	539 355	0	539 355
Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid inklusive finansiella instrument				
Räntebindning till	Lånebelopp	Lånebelopp	Lånebelopp	Lånebelopp
2013	-	439 112	-	439 112
2014	88 000	225 000	88 000	225 000
2015	400 000	400 000	400 000	400 000
2016	150 000	150 000	150 000	150 000
2017	325 000	325 000	325 000	325 000
2018-2023	175 000	100 000	175 000	100 000
Totalt	1 138 000	1 639 112	1 138 000	1 639 112

## Not 20 Uppskjuten skattefordran/-skuld

Ingående skattefordran/-skuld	12 931	21 831	12 931	21 831
Förändring med anledning av fission	-	-6 501	-	-6 501
Förändring av skattefordran/-skuld	-3 492	-2 399	-3 492	-2 399
Uppskjuten skatteskuld avseende periodiseringsfond	-	-	-	-
Summa bokfört värde	9 439	12 931	9 439	12 931

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Upplupna räntor	8 698	15 411	8 698	15 411
Upplupna löner, semester ersättning/sociala avgifter	3 979	5 629	3 979	5 629
Upplupna övriga kostnader	16 812	25 469	16 741	25 409
Förutbetalda hyresintäkter	18 251	16 792	18 191	16 751
Summa bokfört värde	47 740	63 301	47 609	63 200

  
 Kent Hjalmarsson  
  
 Bengt Karlsson  
  
 Lennart Olsen

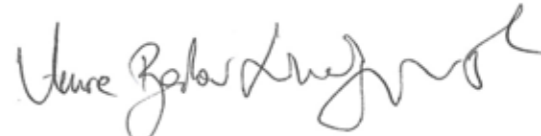
Upplands Väsby 2014-03-04

  
 Mattias Råvik

  
 Johan Thidell

  
 Ludwig Brogård

  
 Bolent Cürku

  
 Amra Barlov Lindqvist  
 VD

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-03-12

  
 Lars Wallén  
 Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Väsbyhem för år 2013.

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

#### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Väsbyhem s och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Väsbyhem för år 2013.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

#### Uttalanden

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

Upplands Väsby den 12 mars 2014

Lars Wallén  
Auktoriserad revisor

## Lekmannarevisorerna i AB Väsbyhem

Till fullmäktige i Upplands Väsby kommun

Till årsstämman i AB Väsbyhem  
org nr 556476-7233

## Granskningsrapport för år 2013

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

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

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

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

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

Upplands Väsby den 2014-04-01

Anna-Lena Edwinson  
Lekmannarevisor

Reidar Ahl  
Lekmannarevisor



# FASTIGHETSTABELL 2013-12-31

Fastighetsbeteckning	Nybyggn. år	Förnyelse år	1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok + större	Bostäder		Lokaler		Varmgarage		Övr. bilplats	Mark anskaffningsvärde	Byggnad anskaffningsvärde	Om- och tillb anskaffningsvärde	Markanl. anskaffningsvärde	Byggnad totalt anskaffningsvärde	Byggnad Ack.avskr.	Om- och tillb Ack.avskr.	Markanl. Ack.avskr.	Totalt bokfört restvärde			Taxeringsvärde (omräknat)			Grundmedelhyra bostäder i kr/år	Grund medelhyra bost kr/m2
								antal	m2	antal	m2	antal	m2										Mark (tkr)	Byggnad (tkr)	Totalt Tkr	Mark	Byggnad	Totalt Tkr		
<b>Gamla Väsby</b>	Björkvallav.Centralv.Genv. Finspångsv.																													
Vilunda	1:255	1951		13	27	9		49	2 518	6	191				195 472	1 172 337	3 668 321		4 840 658	468 940	1 236 425		3 135 293	6 440	17 068	23 508	2 648 532	1 052		
Vilunda	10:1	1958		12	15	30	3	60	3 645	8	654	13	192	51	814 150	2 677 838	86 133		2 763 971	1 071 140	3 371		1 689 460	9 789	25 905	35 694	3 818 664	1 048		
Vilunda	6:4	1955	2001	18	27	9		54	2 835	5	184	4	64	31	221 070	2 105 254	4 060 804	1 544 725	7 710 783	842 100	957 558	513 891	5 397 234	6 400	20 467	26 867	3 173 136	1 119		
<b>Summa område 11</b>				<b>43</b>	<b>69</b>	<b>48</b>	<b>3</b>	<b>163</b>	<b>8 998</b>	<b>19</b>	<b>1 029</b>	<b>17</b>	<b>256</b>	<b>82</b>	<b>1 230 692</b>	<b>5 955 429</b>	<b>7 815 258</b>	<b>1 544 725</b>	<b>15 315 412</b>	<b>2 382 180</b>	<b>2 197 354</b>	<b>513 891</b>	<b>10 221 987</b>	<b>22 629</b>	<b>63 440</b>	<b>86 069</b>	<b>9 640 332</b>	<b>1 071</b>		
<b>Runby</b>	Allév. Runbyv. Oxundav. Hagv. Trädgårdsv.																													
Övra Runby	1:74	1960	2006-07	10	12	20		42	2 613	4	147				3 336 776	3 931 918	17 005 503		20 937 421	1 480 248	1 895 291		17 561 882	6 318	20 520	26 838	3 041 868	1 164		
Övra Runby	1:74	2013		1	1	8	7	17	1 479					47	39 586 684				39 586 684	527 823			39 058 861	3 142	11 000	14 142	2 231 172	1 509		
Övra Runby	2:242	1964	2007-08	17	31	49	6	103	6 359	24	473	8	152	76	3 493 784	6 944 342	47 930 703	457 023	55 332 068	2 583 111	5 332 626	73 314	47 343 017	15 383	52 325	67 708	7 758 012	1 220		
Övra Runby	4:1	1964	2008-09		45	55	20	120	8 904	30	300	56	1 064	91	5 139 209	12 818 217	82 932 331	457 023	96 207 571	4 843 659	8 249 992	73 314	83 040 606	21 709	73 637	95 346	10 299 192	1 157		
Övra Runby	2:231	1964	2008	33	31	32		96	5 500	13	483			97	3 862 236	9 735 231	72 423 261	457 023	82 615 515	3 721 494	7 874 890	73 314	70 945 817	12 618	52 294	64 912	6 489 192	1 180		
Övra Runby	2:231	1985			10			10	590						5 256 068	600 000			5 856 068	2 085 010	30 000		3 741 058	1 330	4 078	5 408	594 600	1 008*		
Övra Runby	2:243	1965	2009-10	6	74	117		197	14 048	52	979			122	7 714 351	19 440 429	102 767 987	761 705	122 970 121	7 342 184	8 475 114	122 190	107 030 633	33 554	119 917	153 471	16 939 200	1 206		
Nedra Runby	1:25	-												25	74 232															
Övra Runby	2:181	1960	2005-06	49	45	47	7	148	7 572	44	665	14	259	67	3 981 298	13 648 298	17 794 409	457 023	31 899 730	5 231 078	3 035 542	73 314	23 559 796	17 942	54 117	72 059	8 407 428	1 110		
Nedra Runby	1:23	1987													15 400 743				15 400 743	15 400 743										
<b>Summa område 12</b>				<b>116</b>	<b>249</b>	<b>328</b>	<b>40</b>	<b>733</b>	<b>47 065</b>	<b>167</b>	<b>3 047</b>	<b>78</b>	<b>1 475</b>	<b>525</b>	<b>27 601 886</b>	<b>126 761 930</b>	<b>341 454 194</b>	<b>2 589 797</b>	<b>470 805 921</b>	<b>43 215 350</b>	<b>34 893 455</b>	<b>415 446</b>	<b>392 281 670</b>	<b>111 996</b>	<b>387 888</b>	<b>499 884</b>	<b>55 760 664</b>	<b>1 185</b>		
<b>Apotekskogen I</b>	Hammarbyvägen, Hjortvägen																													
Vilunda	28:8	1966													2 081 785								10 400	25 827	36 227					
Vilunda	28:11	1966-67	2011-12	38	26	3	1	68	2 919	22	4 015	17	238	52	4 550 784	33 843 855	72 579 720	8 469 500	114 893 075	13 221 320	6 756 822	1 376 294	93 538 639	18 570	70 233	88 803	3 737 388	1 280		
Vilunda	28:28	1967	2011-12	10	33	51	21	6	121	8 943	47	743	16	276	84	7 233 779	17 712 550	109 103 983	1 181 250	127 997 783	5 603 509	6 423 599	142 736	115 827 939	21 000	71 375	92 375	10 867 824	1 215	
Vilunda	28:16	1968	2012-13	16	8	36	46	1	107	7 864	4	156	16	313	62	2 344 469	8 425 076	186 127 417		194 552 493	3 096 542	2 771 487	188 684 464	18 869	50 000	68 869	10 985 676	1 397		
Vilunda	28:15	1967	2010	4	6	48	18	6	82	6 617	24	540	14	268	29	3 211 249	11 518 397	69 287 311		80 805 708	4 247 745	4 467 970	72 089 993	15 400	58 618	74 018	8 016 684	1 212		
Vilunda	28:32	-												0	15 544															
<b>Summa område 13</b>				<b>68</b>	<b>73</b>	<b>138</b>	<b>86</b>	<b>13</b>	<b>378</b>	<b>26 343</b>	<b>97</b>	<b>5 454</b>	<b>63</b>	<b>1 095</b>	<b>19 437 610</b>	<b>71 499 878</b>	<b>437 098 431</b>	<b>9 650 750</b>	<b>518 249 059</b>	<b>26 169 116</b>	<b>20 419 878</b>	<b>1 519 030</b>	<b>470 141 035</b>	<b>84 239</b>	<b>276 053</b>	<b>360 292</b>	<b>33 607 572</b>	<b>1 276</b>		
<b>Vilunda 1</b>	Kavallerigatan																													
Vilunda	6:64																						7 293			7 293				
<b>Summa område 15</b>																							<b>7 293</b>			<b>7 293</b>				
<b>Väsbykogen</b>	Hasselgatan																													
Hammarby	8:4)	1974													34	304 176														
Hammarby	8:6	1974		41	86	103	30	260	17 513	7	229			6	765 786	32 526 388	11 841 198	4 850 001	49 217 587	12 712 204	904 134	505 206	35 096 043	37 258	103 820	141 078	16 740 756	956		
Hammarby	8:8	1976		31	64	134	31	260	18 241	7	115			56	880 907	38 997 656	8 726 766	6 002 499	53 726 921	15 290 525	1 134 826	740 508	36 561 062	39 119	107 199	146 318	17 042 904	934		
Hammarby	8:7	-												279	394 946				2 900 000		140 166									
Hammarby	8:5	1988												143	262 156	8 314 364			8 314 364	8 314 364										
Hammarby	8:2	1975													508 717	3 155 902	1 675 481		4 831 383	1 262 360	137 984									
<b>Summa område 16</b>				<b>72</b>	<b>150</b>	<b>237</b>	<b>61</b>	<b>520</b>	<b>35 754</b>	<b>21</b>	<b>2 047</b>			<b>518</b>	<b>3 116 688</b>	<b>82 994 310</b>	<b>25 143 445</b>	<b>10 852 500</b>	<b>118 990 255</b>	<b>37 579 453</b>	<b>2 317 110</b>	<b>1 245 714</b>	<b>77 847 978</b>	<b>76 377</b>	<b>211 019</b>	<b>287 396</b>	<b>33 783 660</b>	<b>945</b>		
<b>Hagängen</b>	Hagängsvägen, Lövängsvägen																													
Hammarby	2:2	1967		42	50	1	26	119	6 599	5	188			7	2 992 694	17 913 406	272 441		18 185 847	7 165 360	29 420		10 991 067	15 125	41 709	56 834	6 576 480	997		
Hammarby	1:3	1955		2	11	7	12	1	33	2 475	10	218			2 433 024	5 798 710	65 282		5 863 992	2 319 480	4 073		3 540 439	5 443	14 987	20 430	2 352 876	951		
Hammarby	1:5	1984			48	35	20	103	6 440					250	13 340 265	33 957 388	54 938	537 166	34 549 492	13 582 960	2 752	258 794	20 704 986	20 982	28 162	49 144	6 082 488	944*		
<b>Summa område 20</b>				<b>44</b>	<b>109</b>	<b>43</b>	<b>58</b>	<b>1</b>	<b>255</b>	<b>15 514</b>	<b>15</b>	<b>406</b>		<b>257</b>	<b>18 765 983</b>	<b>57 669 504</b>	<b>392 661</b>	<b>537 166</b>	<b>58 599 331</b>	<b>23 067 800</b>	<b>36 245</b>	<b>258 794</b>	<b>35 236 492</b>	<b>41 550</b>	<b>84 858</b>	<b>126 408</b>	<b>15 011 844</b>	<b>968</b>		

\*= Värme ingår ej i dessa medelhyror

# FASTIGHETSTABELL 2013-12-31

Fastighetsbeteckning	Nybyggn. år	Förnyelse år	1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok + större	Bostäder antal	Lokaler			Övr. bilplats	Mark anskaffningsvärde	Byggnad anskaffningsvärde	Om- och tillb anskaffningsvärde	Markanl. anskaffningsvärde	Byggnad totalt anskaffningsvärde	Byggnad Ack.avskr.	Om- och tillb Ack.avskr.	Markanl. Ack.avskr.	Totalt bokfört restvärde			Taxeringsvärde (omräknat)			Grundmedel-hyra bostäder i kr/år	Grund medelhyra bost kr/m2
									m2	antal	m2										antal	m2	Mark (tkr)	Byggnad (tkr)	Totalt Tkr	Mark		
<b>Prästgårdsmarken</b>	Prästgårdsvägen, Prästgårdsallén																											
Eds Prästgård	1:101	1983		1	56	28	28	113	8 016	3	57		129	1 914 421	43 452 242	2 045 171		45 497 413	17 380 900	101 255		28 015 258	17 000	54 000	71 000	8 532 024	1 064	
Eds Prästgård	1:99	1984		11	42	32	16	101	6 095	3	58		105	755 691	41 273 595	1 344 637		42 618 232	16 509 440	126 580		25 982 212	13 457	42 221	55 678	6 567 648	1 078	
Eds Prästgård	1:98	1984		13	42	40	16	111	6 667	4	61		123	1 503 841	44 579 418	1 805 546		46 384 964	17 831 760	142 602		28 410 602	14 860	46 239	61 099	7 192 284	1 079	
Eds Prästgård	1:102	1983		19	36	37	16	2	110	6 632	7	630		1 728 946	43 135 550	5 501 539		48 637 089	17 254 220	1 064 053		30 318 816	15 715	46 987	62 702	7 150 980	1 078	
Eds Prästgård	1:104	1983											22	63 001		80 449		80 449		4 170		76 279						
Eds Prästgård	1:100	2004			12	4	4	20	1 116				9	394 100	14 035 215	200 659	3 400 000	17 635 874	2 783 168	6 342	1 651 562	13 194 802	2 650	11 000	13 650	1 535 160	1 376	
Eds Prästgård	1:110	2004			14	6	2	22	1 168					245 000	14 668 485	857 448	3 900 000	19 425 933	2 868 620	21 088	1 911 000	14 625 225	2 774	11 600	14 374	1 625 748	1 392	
<b>Summa område 21</b>				<b>44</b>	<b>202</b>	<b>147</b>	<b>82</b>	<b>2</b>	<b>477</b>	<b>29 694</b>	<b>17</b>	<b>806</b>	<b>510</b>	<b>6 605 000</b>	<b>201 144 505</b>	<b>11 835 449</b>	<b>7 300 000</b>	<b>220 279 954</b>	<b>74 628 108</b>	<b>1 466 090</b>	<b>3 562 562</b>	<b>140 623 194</b>	<b>66 456</b>	<b>212 047</b>	<b>278 503</b>	<b>32 603 844</b>	<b>1 098</b>	
<b>Zamoras Kulle</b>	Edsvägen																											
Nedra Runby	1:60	1993			18	18		36	1 890				34	322 692	21 315 715	160 000		21 475 715	7 113 092	9 075		14 353 548	4 702	14 200	18 902	2 159 352	1 143*	
<b>Summa område 22</b>					<b>18</b>	<b>18</b>		<b>36</b>	<b>1 890</b>				<b>34</b>	<b>322 692</b>	<b>21 315 715</b>	<b>160 000</b>		<b>21 475 715</b>	<b>7 113 092</b>	<b>9 075</b>		<b>14 353 548</b>	<b>4 702</b>	<b>14 200</b>	<b>18 902</b>	<b>2 159 352</b>	<b>1 143</b>	
<b>Vilunda II</b>	Dragonvägen																											
Vilunda	6:24	1971		37	95	328	84	24	568	41 238	77	4 163		542	7 180 345	105 962 816	30 012 917		135 975 733	40 073 247	6 230 491		89 671 995	104 240	251 600	355 840	38 126 640	925
Vilunda	6:57	1971		12	18	6		36	2 118	3	2 410				110 320 825	1 841 153			112 161 978	8 384 384	139 927		103 637 667	9 538	52 800	62 338	3 221 856	1 521
<b>Summa område 25</b>				<b>49</b>	<b>113</b>	<b>334</b>	<b>84</b>	<b>24</b>	<b>604</b>	<b>43 356</b>	<b>80</b>	<b>6 573</b>	<b>542</b>	<b>7 180 345</b>	<b>216 283 641</b>	<b>31 854 070</b>		<b>248 137 711</b>	<b>48 457 631</b>	<b>6 370 418</b>		<b>193 309 662</b>	<b>113 778</b>	<b>304 400</b>	<b>418 178</b>	<b>41 348 496</b>	<b>954</b>	
<b>Odensgården</b>	Odenvägen, Rosendalsvägen, Lokevägen																											
Odenslunda	1:598	1992		1	14	8	7	30	2 217	5	1 160		37	2 770 000	28 037 250	258 198		28 295 448	11 976 460	4 618		16 314 370	5 200	17 432	22 632	2 615 964	1 180	
<b>Summa område 27</b>				<b>1</b>	<b>14</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>30</b>	<b>2 217</b>	<b>5</b>	<b>1 160</b>		<b>37</b>	<b>2 770 000</b>	<b>28 037 250</b>	<b>258 198</b>		<b>28 295 448</b>	<b>11 976 460</b>	<b>4 618</b>		<b>16 314 370</b>	<b>5 200</b>	<b>17 432</b>	<b>22 632</b>	<b>2 615 964</b>	<b>1 180</b>	
<b>Smedby II</b>	Sadelgatan, Ryttargatan																											
Ekebo	8:9	1976			40	39	5	84	6 107				137	3 404 965	10 041 385	12 661 487	432 293	23 135 165	4 016 560	478 958	17 564	18 622 083	13 200	41 000	54 200	7 058 496	1 156	
Ekebo	8:10	1976		4	28	38	5	75	5 428					1 934 177	10 773 896	10 886 138		21 660 034	4 309 560	325 873		17 024 601	11 800	36 000	47 800	6 272 736	1 156	
Hammarby Smedby	1:125	1977		4	14	23	12	53	4 001					1 799 634	7 242 308	7 532 664		14 774 972	2 896 920	225 984		11 652 068	8 600	27 000	35 600	4 572 372	1 143	
<b>Summa område 28</b>				<b>8</b>	<b>82</b>	<b>100</b>	<b>22</b>	<b>212</b>	<b>15 536</b>				<b>137</b>	<b>7 138 776</b>	<b>28 057 589</b>	<b>31 080 289</b>	<b>432 293</b>	<b>59 570 171</b>	<b>11 223 040</b>	<b>1 030 815</b>	<b>17 564</b>	<b>47 298 752</b>	<b>33 600</b>	<b>104 000</b>	<b>137 600</b>	<b>17 903 604</b>	<b>1 152</b>	
Hammarby Smedby	1:130	1978		2	36	43	11	92	6 831	3	283		202	3 720 020	20 642 857	13 518 459	774 934	34 936 250	7 091 830	678 229	57 757	27 108 434	15 123	47 329	62 452	7 817 040	1 144	
Hammarby Smedby	1:128	1978		2	38	43	11	94	6 950	1	98			2 750 810	17 182 765	13 228 285		30 411 050	6 873 100	612 948		22 925 002	14 906	48 260	63 166	7 974 984	1 147	
Hammarby Smedby	1:127	1977		6	24	35	10	75	5 457				133	2 574 189	15 678 063	10 437 061	465 853	26 580 977	6 271 220	537 777	3 855	19 768 125	11 800	39 000	50 800	6 324 612	1 159	
<b>Summa område 29</b>				<b>10</b>	<b>98</b>	<b>121</b>	<b>32</b>	<b>261</b>	<b>19 238</b>	<b>4</b>	<b>381</b>	<b>335</b>	<b>9 045 019</b>	<b>53 503 685</b>	<b>37 183 805</b>	<b>1 240 787</b>	<b>91 928 277</b>	<b>20 236 150</b>	<b>1 828 954</b>	<b>61 612</b>	<b>69 801 561</b>	<b>41 829</b>	<b>134 589</b>	<b>176 418</b>	<b>22 116 636</b>	<b>1 150</b>		
<b>Korpkulla</b>	Centralvägen																											
Vilunda	16:30	1990								27	7 365	16	416	9	15 748 700	61 036 300		61 036 300	14 648 712			46 387 588	13 000	47 000	60 000			
<b>Summa område 31</b>										<b>27</b>	<b>7 365</b>	<b>16</b>	<b>416</b>	<b>9</b>	<b>15 748 700</b>	<b>61 036 300</b>		<b>61 036 300</b>	<b>14 648 712</b>			<b>46 387 588</b>	<b>13 000</b>	<b>47 000</b>	<b>60 000</b>			
<b>Sandagipen</b>	Sandavägen																											
Sanda	1:127	2004			40			40	1 760	1	15		37	900 000	19 454 367	26 080 983	3 625 000	49 160 350	17 833 182	5 132 601	1 787 274	24 407 293	2 280	16 800	19 080	2 334 240	1 326	
<b>Summa område 37</b>					<b>40</b>			<b>40</b>	<b>1 760</b>	<b>1</b>	<b>15</b>		<b>37</b>	<b>900 000</b>	<b>19 454 367</b>	<b>26 080 983</b>	<b>3 625 000</b>	<b>49 160 350</b>	<b>17 833 182</b>	<b>5 132 601</b>	<b>1 787 274</b>	<b>24 407 293</b>	<b>2 280</b>	<b>16 800</b>	<b>19 080</b>	<b>2 334 240</b>	<b>1 326</b>	
<b>Smedby III</b>	Travgatan																											
Hammarby-Smedby	1:4	1989											15		8 573 596			8 573 596	8 573 596						5 600	5 600		
<b>Summa område 38</b>													<b>15</b>		<b>8 573 596</b>			<b>8 573 596</b>	<b>8 573 596</b>						<b>5 600</b>	<b>5 600</b>		

\*= Värme ingår ej i dessa medelhyror



# FASTIGHETSTABELL 2013-12-31

Fastighetsbeteckning	Nybyggn. år	Förnyelse år	1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok + större	Bostäder		Lokaler		Varmgarage		Övr. bilplats	Mark anskaffningsvärde	Byggnad anskaffningsvärde	Om- och tillb anskaffningsvärde	Markanl. anskaffningsvärde	Byggnad totalt anskaffningsvärde	Byggnad Ack.avskr.	Om- och tillb Ack.avskr.	Markanl. Ack.avskr.	Totalt bokfört restvärde			Taxeringsvärde (omräknat)		Grundmedelhyra bostäder i kr/år	Grund medelhyra bost kr/m2
								antal	m2	antal	m2	antal	m2										Mark (tkr)	Byggnad (tkr)	Totalt Tkr	Mark	Byggnad		
<b>Folkparksberget</b>	Vilundavägen																												
Vilunda	1:231	1988		10	12			22	1 394	1	60			16	2 000 000	15 279 761			15 279 761	6 111 900			9 167 861	11 770	8 106	19 876	1 455 384	1 044	
<b>Summa område 41</b>				<b>10</b>	<b>12</b>			<b>22</b>	<b>1 394</b>	<b>1</b>	<b>60</b>			<b>16</b>	<b>2 000 000</b>	<b>15 279 761</b>			<b>15 279 761</b>	<b>6 111 900</b>			<b>9 167 861</b>	<b>11 770</b>	<b>8 106</b>	<b>19 876</b>	<b>1 455 384</b>	<b>1 044</b>	
<b>Apotekskogen II</b>	Holmväg																												
Vilunda	28:31	1982								3	2 321			40	2 714 297	12 325 911			12 325 911	4 834 790			7 491 121	3 485	7 354	10 839			
<b>Summa område 43</b>										<b>3</b>	<b>2 321</b>			<b>40</b>	<b>2 714 297</b>	<b>12 325 911</b>			<b>12 325 911</b>	<b>4 834 790</b>			<b>7 491 121</b>	<b>3 485</b>	<b>7 354</b>	<b>10 839</b>			
<b>Carlslund III</b>	Solbergsvägen																												
Brunnby	1:269	1992		15	156	60	10	241	15 384	50	1 263			290	16 947 500	174 695 895	134 920		174 830 815	57 451 004	7 260		117 372 551	41 000	120 692	161 692	17 018 856	1 106	
<b>Summa område 44</b>				<b>15</b>	<b>156</b>	<b>60</b>	<b>10</b>	<b>241</b>	<b>15 384</b>	<b>50</b>	<b>1 263</b>			<b>290</b>	<b>16 947 500</b>	<b>174 695 895</b>	<b>134 920</b>		<b>174 830 815</b>	<b>57 451 004</b>	<b>7 260</b>		<b>117 372 551</b>	<b>41 000</b>	<b>120 692</b>	<b>161 692</b>	<b>17 018 856</b>	<b>1 106</b>	
<b>Hästhagen</b>	Hästhagsvägen																												
Odenslunda	1:644	2005		18	4	10		32	1 768					42	900 000	31 613 727		3 476 105	35 089 832	5 135 907		1 388 569	28 565 356	4 199	17 600	21 799	2 447 544	1 384	
<b>Summa område 47</b>				<b>18</b>	<b>4</b>	<b>10</b>		<b>32</b>	<b>1 768</b>					<b>42</b>	<b>900 000</b>	<b>31 613 727</b>		<b>3 476 105</b>	<b>35 089 832</b>	<b>5 135 907</b>		<b>1 388 569</b>	<b>28 565 356</b>	<b>4 199</b>	<b>17 600</b>	<b>21 799</b>	<b>2 447 544</b>	<b>1 384</b>	
<b>Brunnby Park</b>	Solbergsvägen																												
Brunnby	1:269	2006		21	31			52	2 282	19	250			52	3 636 000	41 835 033	96 190	406 973	42 338 196	6 535 626	6 416	66 134	35 730 020	5 400	24 961	30 361	3 223 080	1 412	
Brunnby	1:269	2010			36	6	30	72	4 938					30		105 577 386	218 002		105 795 388	7 088 422	10 585		98 696 381	11 600	57 000	68 600	7 393 608	1 497	
<b>Summa område 54</b>				<b>21</b>	<b>67</b>	<b>6</b>	<b>30</b>	<b>124</b>	<b>7 220</b>	<b>19</b>	<b>250</b>			<b>82</b>	<b>3 636 000</b>	<b>147 412 419</b>	<b>314 192</b>	<b>406 973</b>	<b>148 133 584</b>	<b>13 624 048</b>	<b>17 001</b>	<b>66 134</b>	<b>134 426 401</b>	<b>17 000</b>	<b>81 961</b>	<b>98 961</b>	<b>10 616 688</b>	<b>1 470</b>	
<b>Norr om Kyrkvägen</b>	Kyrkv. Dragonv. Centralv.																												
Vilunda	25:3	2010		17	26	8	6	57	4 342	7	593			5	7 500 000	119 922 962			119 922 962	7 258 007			112 664 955	11 868	57 600	69 468	6 790 812	1 564	
<b>Summa område 65</b>				<b>17</b>	<b>26</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>57</b>	<b>4 342</b>	<b>7</b>	<b>593</b>			<b>5</b>	<b>7 500 000</b>	<b>119 922 962</b>			<b>119 922 962</b>	<b>7 258 007</b>			<b>112 664 955</b>	<b>11 868</b>	<b>57 600</b>	<b>69 468</b>	<b>6 790 812</b>	<b>1 564</b>	
<b>Odenslunda</b>	Odenslunda																												
Odenslunda	1:163	2009													3 000 000	189 696			189 696	189 696				6 000		6 000			
															3 000 000	189 696			189 696	189 696				6 000		6 000			
<b>Messingen</b>	Upplysningensv. Centralv.																												
Vilunda	19:3	2011		36	20	14	9	79	3 714	7	693				15 000 000	128 852 529			128 852 529	5 569 174			123 283 355	10 810	61 000	71 810	6 603 912	1 778	
<b>Summa område 71</b>				<b>36</b>	<b>20</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>79</b>	<b>3 714</b>	<b>7</b>	<b>693</b>				<b>15 000 000</b>	<b>128 852 529</b>			<b>128 852 529</b>	<b>5 569 174</b>			<b>123 283 355</b>	<b>10 810</b>	<b>61 000</b>	<b>71 810</b>	<b>6 603 912</b>	<b>1 778</b>	
Vilunda	6:65	2012													500 000									905		905			
															500 000									905		905			
<b>Summa totalt</b>				<b>527</b>	<b>1 505</b>	<b>1 644</b>	<b>542</b>	<b>46 4 264</b>	<b>281 187</b>	<b>540 33 463</b>	<b>174 3 242</b>		<b>3 740</b>		<b>172 061 188</b>	<b>1 612 580 599</b>	<b>950 805 894</b>	<b>41 656 096</b>	<b>2 605 042 589</b>	<b>447 278 396</b>	<b>75 730 874</b>	<b>10 836 590</b>	<b>2 071 196 729</b>	<b>731 966</b>	<b>2 233 639</b>	<b>2 965 605</b>	<b>313 819 404</b>	<b>1 116</b>	

\*= Värme ingår ej i dessa medelhyror









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