Års- och hållbarhetsredovisning

2024



Innehållsförteckning

Hållbarhetsrapport

Informationen på sidorna 4-39 utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Ett yttrande har avlämnats och finns på sid 65.

Året som gått	4
Tillbakablick på året som gått – vd har ordet	6
Om Väsbyhem	8
Väsbyhems områden och bostäder	10
Väsbyhems hållbarhetsarbete	12
Intressentdialog och väsentlighetsanalys	16
Riskhantering	20
Ett hållbart Väsby	22
Gamla Medborgarhuset - ett flaggskepp för cirkulär hållbarhet	25
På väg mot Sveriges nöjdaste kunder	26
En av Sveriges bästa arbetsplatser	30
Långsiktigt hållbar tillväxt	34
Fortsatt satsning på nyproduktion	37
Klimat- och hållbarhetsarbete framåt	38

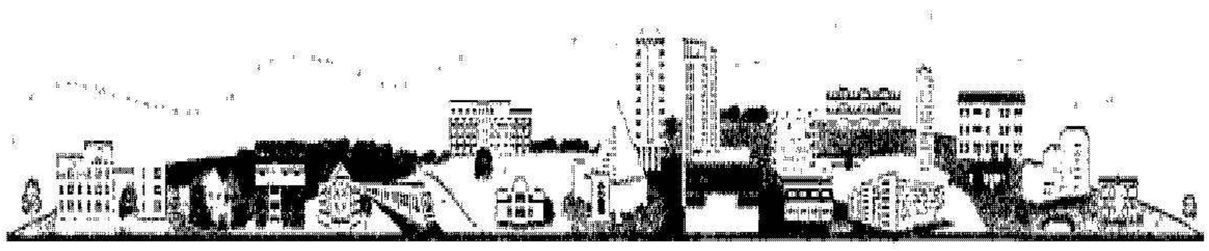


Planteringar vid Nya Ellis Park.

Års- och koncernredovisning

Bolagets års- och koncernredovisning omfattar sidorna 40-62.

Förvaltningsberättelse	40
Finansiella rapporter	42
Noter och tilläggsupplysningar	48
Underskrifter	62
Revisionsberättelse	63
Yttrande hållbarhetsrapport	65
Fastighetstabell	66



20250605185905

Året som gått



Spadtag i januari för projektet Hasselnöten som omfattar 63 hyresrätter.



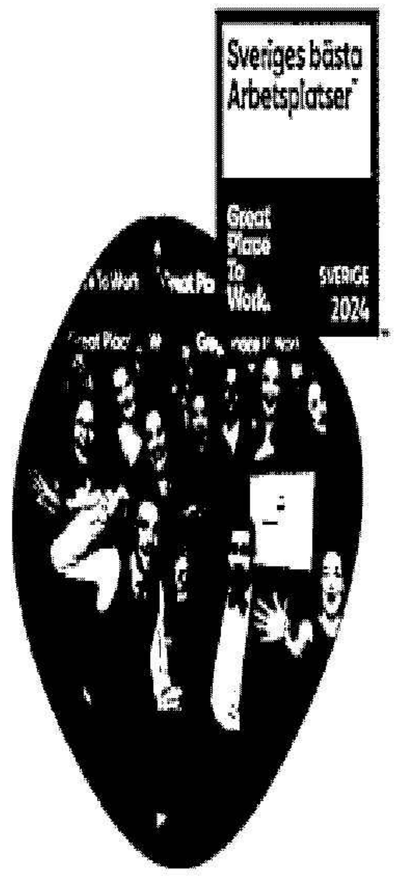
Topp tre bland Sveriges hyresvärdar (medelstora bolag). Priset delas årligen ut av AktivBo till de fastighetsbolag som av sina hyresgäster utsetts till Sveriges bästa hyresvärdar.



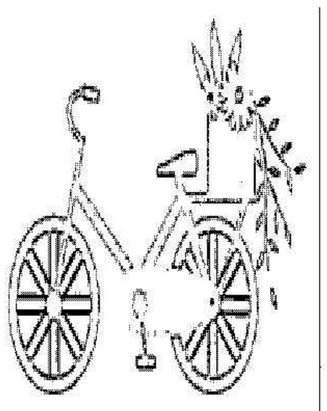
Under 2024 anställdes 80 sommarjobbare i tre perioder och deras insatser bidrog till att skapa trivsam miljö i Väsbyhems bostadsområden.



För sjätte året i rad arrangerade Väsbyhem gratis sommarkollo för hyresgästernas barn i åldrarna 9-12 år.



Rankad som nummer fem på listan över Sveriges bästa arbetsplatser bland medelstora bolag med 50-249 anställda.



I maj arrangerades en Hållbarhetsdag i Järnvägsparken, öppen för alla i kommunen att delta och engagera sig i.



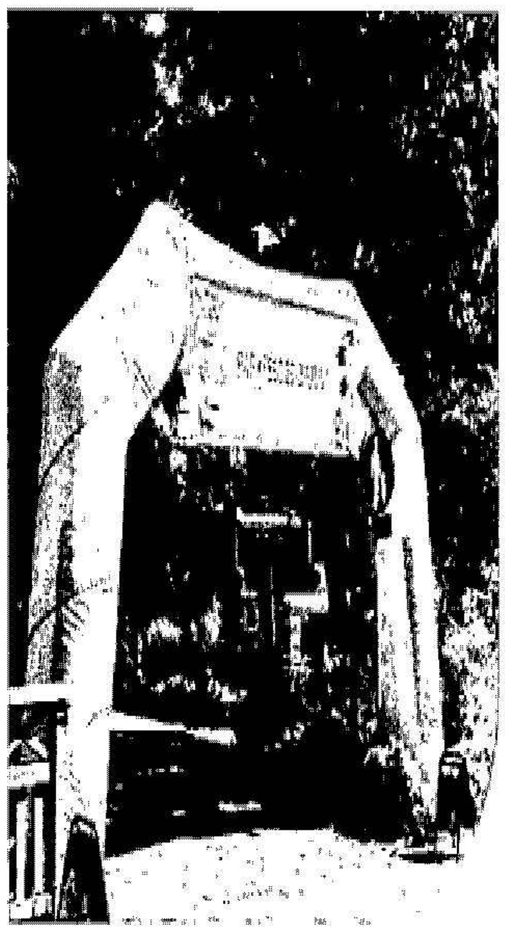


Uthyrningsstart i december av de första lägenheterna i projektet Utsikten.

I juni arrangerade Väsbyhem i samarbete med Upplands Väsby kommun en parkfest i Järnvägsparken för att stärka gemenskapen och skapa roliga sommarminnen för familjer och ungdomar.

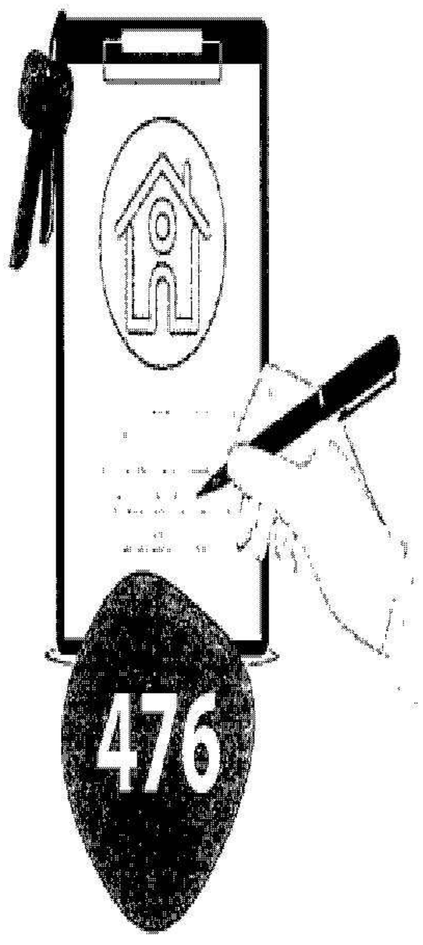


För att främja en levande boendemiljö med växande gemenskap invigdes under oktober månad två Pifflboxar för utlåning av spel- och sportutrustning i två av Väsbyhems bostadsområden.





Väsbyhem vinner Årets hållbarhetsinspiratör för andra året i rad. Av fyra finalister röstades Väsbyhem fram som vinnare för sitt framgångsrika återbruksprojekt vid demonteringen av gamla Medborgarhuset.



förmedlade bostadskontrakt.

Tillbakablick på året som gått – vd har ordet

2024 har varit ett år som präglats av både utmaningar och möjligheter, jag är stolt över att Väsbyhem har fortsatt visa att vi är mer än bara en hyresvärd. Vår ambition och drivkraft är att bidra till ett tryggt, trivsamt och inkluderande Väsby – en plats där människor vill bo, leva och växa.

Trots en osäker omvärld med höga räntor, inflation och ökade byggkostnader har vi valt att satsa framåt. Vi har fortsatt bygga nya hem, utveckla våra befintliga bostadsområden och stärka vår sociala hållbarhet. Under året togs första spadtaget för Hasselnöten med 63 nya hyresrätter, samtidigt som byggnationen i Eds Allé och Utsikten fortskrider. Våra hyresrätter spelar en allt viktigare roll som en trygg och prisvärd boendeform för kommunens invånare, och det är med stolthet vi bidrar till detta.

Social hållbarhet är en hjärtefråga för oss, och vårt arbete med att skapa möjligheter för alla åldrar har varit omfattande. Sommarjobben är ett exempel som gör skillnad både för ungdomarna som får sitt första jobb och för våra områden som blir ännu finare och mer levande. Årets sommarkollo utökades för att fler barn skulle få chansen att delta, och våra aktiviteter tillsammans med lokala föreningar har skapat glädje och gemenskap.

Vi har också fortsatt lyssna och agera på det våra hyresgäster tycker är viktigt. Genom kundenkäter och boendedialoger fångar vi in tankar och idéer. Det känns fantastiskt att vi tillsammans lyckats förbättra totalbetyget i årets enkät jämfört med tidigare år – tack till våra hyresgäster för ert engagemang!

Som arbetsgivare har vi också tagit nya steg. Att bli utsedda till en av Sveriges bästa arbetsplatser och se vår vice vd nominerad som "Årets inspirerande ledare" är ett kvitto på att vi gör rätt. Vi vet att engagerade medarbetare leder till nöjda hyresgäster – och det är precis den dynamiken vi vill uppnå.

Under 2024 har vi också fortsatt vårt fokus på hållbarhet och innovation. Med varsam demontering av det gamla Medborgarhuset lyckades vi återbruka och materialåtervinna 90 procent av materialet utifrån en inventering, vilket gav oss en nominering till Bixia Klimathjälte samt vinsten av Vitec Award som årets hållbarhetsinspiratör. Samtidigt invigdes Nya Elis Park, ett tillfälligt torg på platsen, ett exempel på hur vi kan hålla områden levande under utvecklingsfasen.

Vi står nu redo att ta oss an 2025 med samma driv och engagemang som genomsyrat 2024. Vårt arbete är ett långsiktigt åtagande för att skapa hållbara hem och områden där människor trivs. Tack för att ni är med på resan – tillsammans gör vi skillnad!

”Vår ambition och drivkraft är att fortsätta bidra till ett tryggt, trivsamt och inkluderande Väsby”.



Amra Barlov Lindqvist
vd Väsbyhem

Om Väsbyhem

Väsbyhem skapar hem och gemenskap i hjärtat av Upplands Väsby. Sedan starten 1948 har bolaget byggt och förvaltat trygga och trivsamma bostäder med omtanke om både människa och miljö. Som kommunens allmännyttiga bostadsbolag ligger fokus på att bidra till en hållbar framtid, där hyresgäster trivs och känner sig hemma.

Koncernen

Denna hållbarhetsrapport omfattar Väsbyhemkoncernen. Utöver moderbolaget AB Väsbyhem innehåller följande tre bolag fastigheter: Vilundavägen Stadsutveckling AB, Vilunda 68012 AB och Vilunda 6:86 Fastighets AB. Dessa tre ägs samtliga av Vilunda Stadsutveckling Holding AB som är ett dotterbolag till AB Väsbyhem. Fastigheterna innehåller kontorslokaler, vårdbostäder och hyresrätter.

I koncernen ingår också Väsbyhem Fastighets AB, Väsbyhem parkerings AB samt Sparängen Holding AB med dotterbolag Sparängen AB.

Av ovan nämnda bolag är det enbart AB Väsbyhem som har anställd personal.

Organisation

Väsbyhems organisation är uppbyggd av fyra avdelningar med ett tydligt kundfokus.

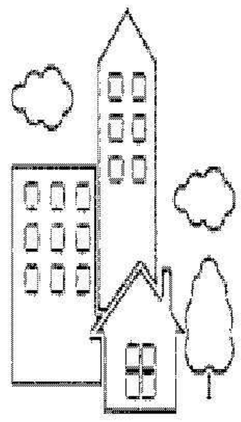
Tydlighet och struktur i uppdrag ger Väsbyhem förutsättningar att kunna optimera den dagliga förvaltningen, kontinuerligt öka kundservice och kvalitet, säkerställa ett konkurrenskraftigt medarbetarerbjudande såväl som en hållbar ekonomisk tillväxt samt tillmötesgå ägarens krav om bland annat en produktionstakt om i genomsnitt 100 lägenheter per år.

Ägare

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

Uppdrag

Ändamålet med Väsbyhems verksamhet är att främja kommunens försörjning av bostäder och sådana lokaler som stöder bostadsverksamheten samt erbjuda goda, hälsosamma och prisvärda bostäder för alla. På det sättet utgör Väsbyhem ägarens förlängda arm för att nå de bostadspolitiska målen i kommunen. Väsbyhem ska i samtliga relationer eftersträva affärsmässighet samt ge en långsiktig värdetillväxt. Aktuella ägardirektiv omfattar bland annat betydande nyproduktion av bostäder. Bolaget kan därutöver få uppdrag av kommunen genom beslut i kommunfullmäktige.



4 899
lägenheter

60 642
kvm lokalyta



Väsbyhems roll i kommunen

Upplands Väsby är en kommun i stark tillväxt med siktet inställt på en modern utformning – Väsby stad. Visionen för 2040 inkluderar en ökning från dagens cirka 50 000 invånare till 63 000. Stort fokus ligger på frågor som bostäder, gestaltning, hållbarhet, trygghet, skola, kvalitet, miljö, digitalisering och utveckling. Väsbyhem ägs av och verkar i kommunen och har på så sätt en betydande roll i kommunens bostadsutveckling. Kommunens uttalade ambition att bygga miljövänligt utgör en viktig riktning i beslut gällande hållbar produktion av såväl nya bostäder som förnyelse av befintligt fastighetsbestånd.

Affärsidé och vision

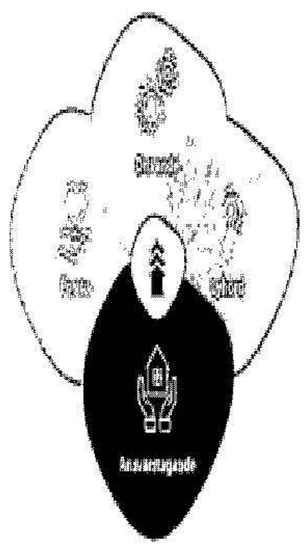
Väsbyhem ska med fokus på sund ekonomisk och miljömässig hållbarhet bygga och förvalta ett variationsrikt bestånd av bostäder i Upplands Väsby samt säkerställa kundnöjdhet genom positivt bemötande och lyhördhet för kundens behov.

Väsbyhems vision är att vara "En värd för alla - idag och imorgon". Att vara en värd för alla innebär att som en viktig samhällsaktör ta ansvar både idag och imorgon utifrån lyhördhet för hyresgästernas behov och förväntningar.

Värdegrund

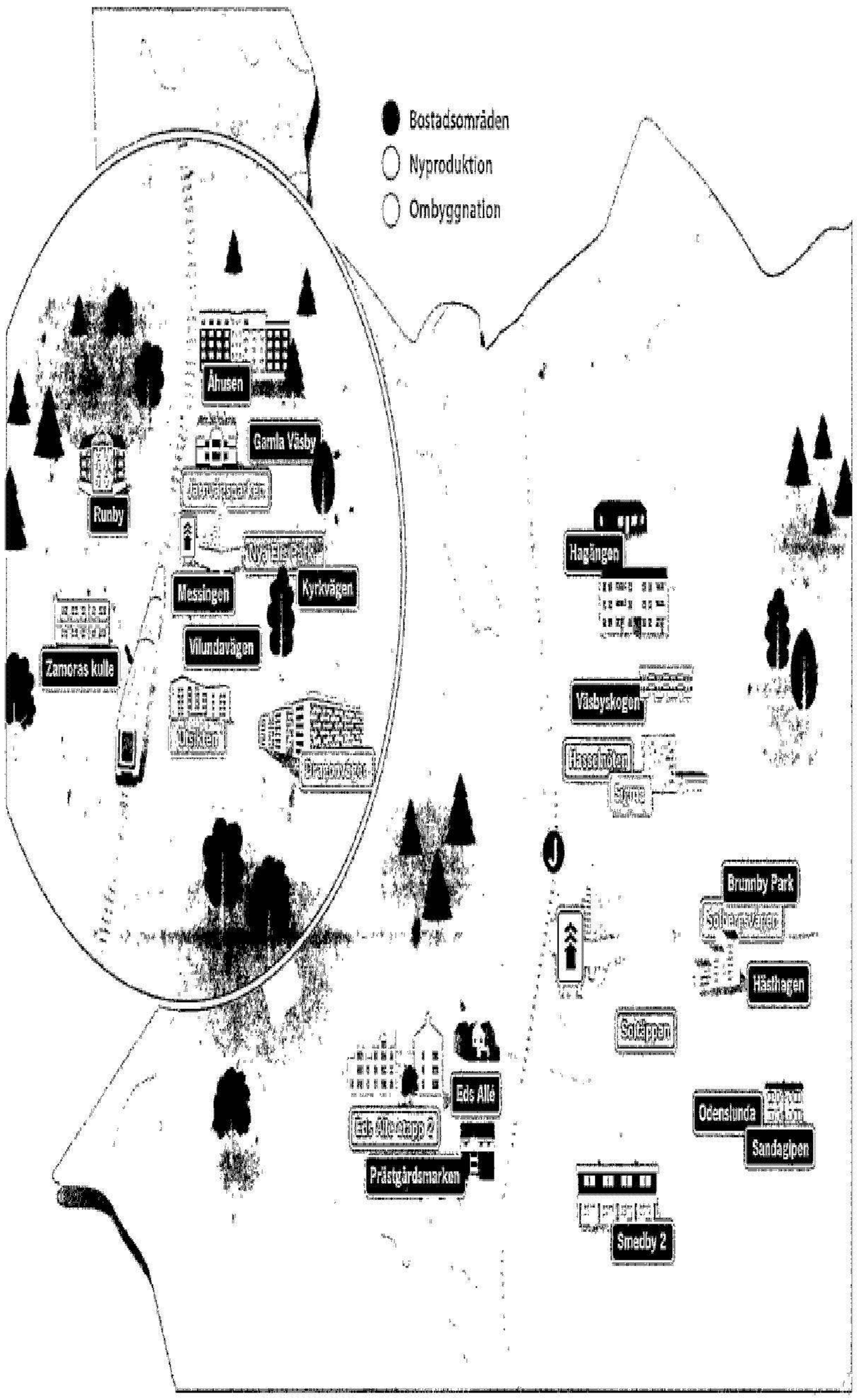
Väsbyhems ledord är gemensamt framtagna och representerar bolagets värdegrund. De speglar hur medarbetarna ska förhålla sig gentemot såväl kunder som varandra.

- 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.



Väsbyhems områden och bostäder

Som allmännyttigt bostadsbolag är Väsbyhem en viktig aktör på bostadsmarknaden i Upplands Väsby. Bolaget ser kontinuerligt över de långsiktiga planerna för underhåll och ombyggnad av fastigheterna och fortsätter att arbeta med detaljplaner och pågående projekt i syfte att leverera i enlighet med den byggtakt som stadgas i bolagets ägardirektiv.



Förvärv och strategiska samarbeten

Förvärv av fastighet Vilunda 6:86

Väsbyhem har förvärvat fastigheten Vilunda 6:86, en byggnad med 54 vårdbostäder för personer med demenssjukdom. Dessa bostäder hyrs ut till Upplands Väsby kommun.

Samarbete för idrottshall

Väsbyhem och Upplands Väsby kommun utredde 2023 möjligheten att bygga en idrottshall för truppgymnastik i området Sigma/Väsbyskogen/Apoteksskogen. Projektet har pausats under 2024 på grund av yttre faktorer som kan påverka hur fastigheten kan exploateras.

Förvärv av fastighet Vilunda 6:82

Väsbyhem har under 2024 förvärvat fastigheten Vilunda 6:82 inom Optimusområdet och kommer under 2025 att börja se över hur fastigheten kan utvecklas på sikt.

Pågående

Eds Allé och Hasselnöten

Nyproduktionen av 158 lägenheter i Eds Allé pågår, med inflyttning planerad till 2025 och 2026. I projektet Hasselnöten har bygglov för 63 bostäder erhållits sedan tidigare. Under 2024 togs ett första spadtag och produktionen har kommit igång. Planerad inflyttning från 2026. Båda projekten ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Utsikten

Uthyrningen av nyproducerade bostäder i projektet Utsikten, tidigare Väsby Trädgård, påbörjades i december. I området Fyrklövern byggs totalt 97 lägenheter i tre fristående huskroppar. Första inflyttning från januari 2025.

Detaljplaner och projektutveckling

Arbetet med en ny detaljplan för fastigheten Vilunda 1:320 (gamla Medborgarhuset) pågår i samarbete med Upplands Väsby kommun och målsättningen är att få klart samrådshandlingarna under 2025. Även detaljplanen för projekt Hopprepet i Sigma, som inkluderar 27 lägenheter och en förskola, är under utveckling. Arbetet med Hopprepet har till stora delar varit pausat under 2024, men upptas igen under 2025 då projektet även förväntas vinna laga kraft.

Ombyggnation

Kulturhusen vid centralstationen

Väsbyhem utvecklar kulturhusen i Järnvägsparken, några av de äldsta byggnaderna i Upplands Väsby. En varsam renovering planeras, men arbetet har pausats för att se över finansieringen.

Planering för Dragonvägen

Planeringen inför förnyelse av befintligt bestånd fortsätter, med Dragonvägen som första projekt. Totalt ska sex huskroppar renoveras, en i taget, med en beräknad renoveringstid på ett år per huskropp. Upphandling av entreprenör pågår.

Renovering Solbergsvägen

Projektet består av 72 lägenheter som har renoverats på grund av fuktskador i badrumskonstruktionen och har genomförts med evakuerade hyresgäster.

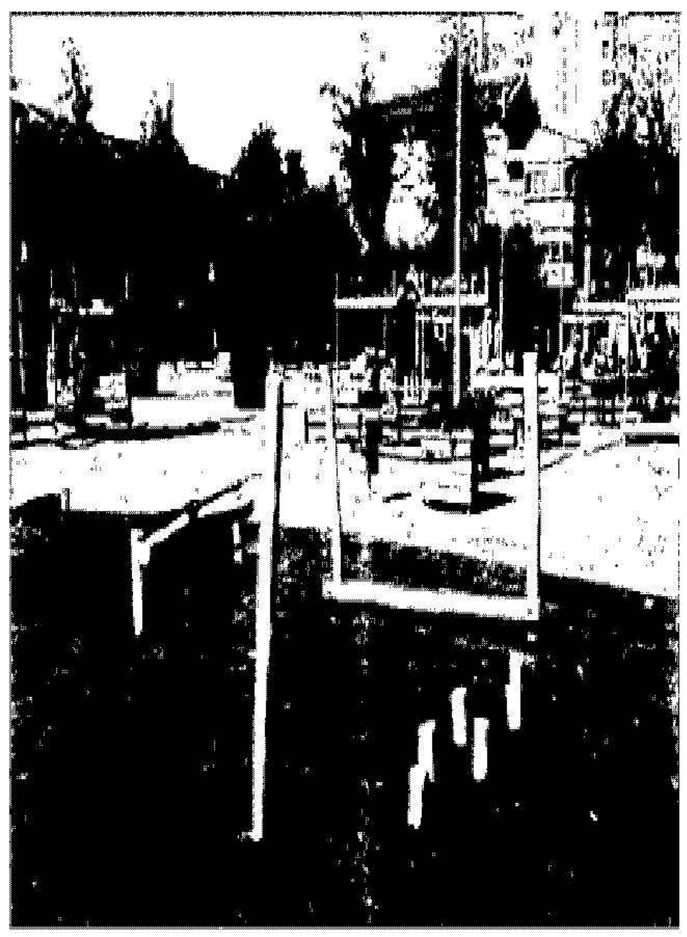
Upprustning Sigma Centrum

Under 2024 har planeringen av en mindre ombyggnation för Sigma Centrum påbörjats med syftet att öka trivseln och tryggheten. Målet är att ombyggnationen slutförs under 2025.

Tillfällig torgyta, återbruksmål och utmärkelse

Under 2024 färdigställdes den tillfälliga torgytan där gamla Medborgarhuset tidigare stod. Projektets återbruksmål var att återbruka upp till 96 procent av de material som identifierats i återbruksinventeringen. Resultatet visade att 90 procent av materialet som identifierades i inventeringen har återvunnits och återbrukats.

Väsbyhem vann priset som Årets hållbarhetsinspiratör på Vitecdagarna för sitt arbete med återbruk i gamla Medborgarhuset. Detta är andra året i rad som Väsbyhem mottar utmärkelsen, vilket vi är stolta över. Läs mer om återbrukssprojektet på sidan 25.



Nya Ellis Park på platsen där gamla Medborgarhuset tidigare stod.

Väsbyhems hållbarhetsarbete

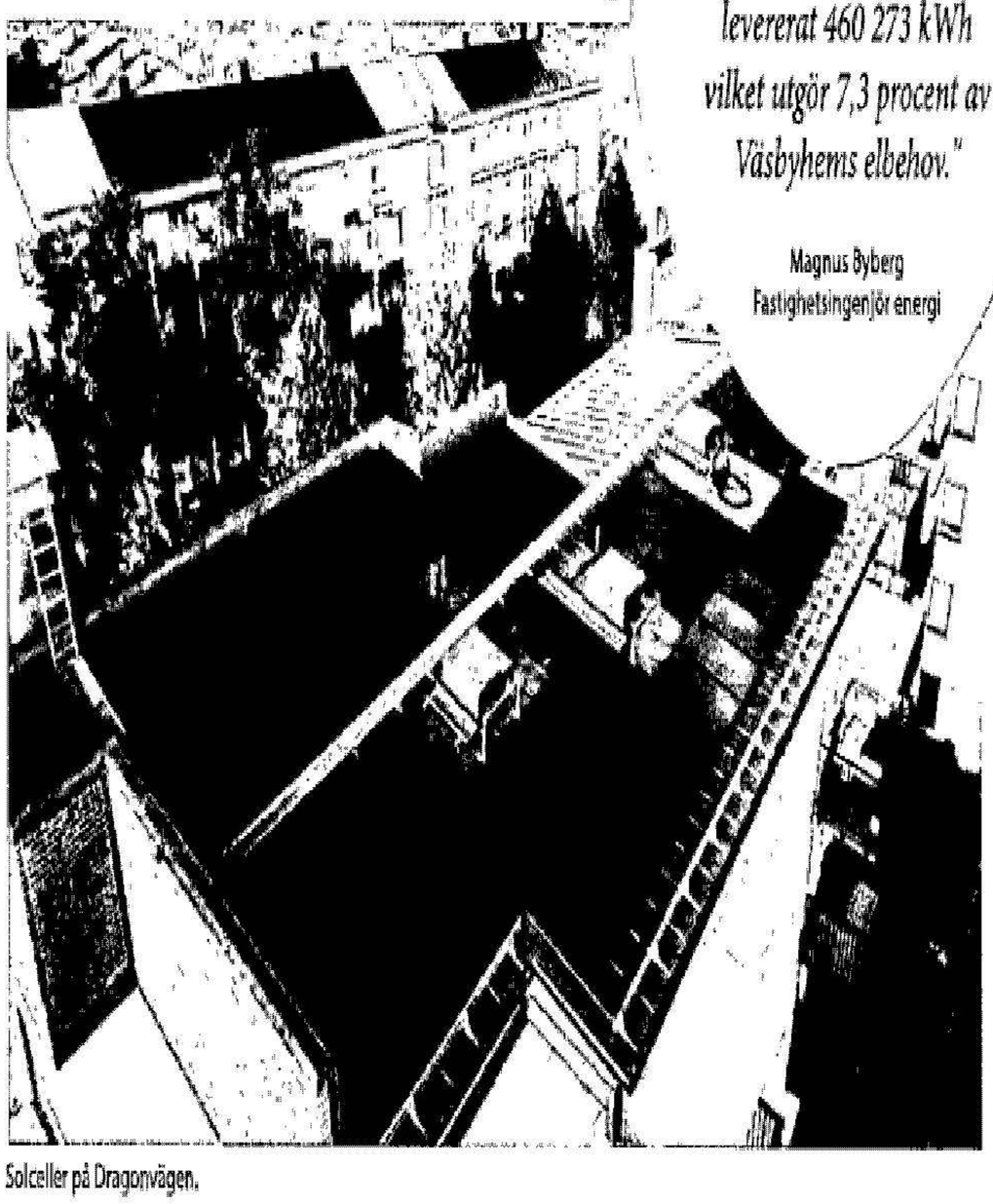
Väsbyhems vision är att med kunskap, vilja och kraft arbeta för att människor i Upplands Väsby ska kunna leva och bo tryggt, trivsamt och hållbart – ekonomiskt, socialt och miljömässigt. För en hållbar framtid behöver alla delar av samhället hjälpas åt. Och för att få med så många som möjligt på resan är Väsbyhems ambition att vara en motor och vägvisare för en hållbar utveckling.





"Under 2024 har Väsbyhems solceller levererat 460 273 kWh vilket utgör 7,3 procent av Väsbyhems elbehov."

Magnus Byberg
Fastighetsingenjör energi



Solceller på Dragonvägen.

Drivkraft för hållbar samhällsutveckling

Som kommunalt bostadsbolag och verkande i kommunen, har Väsbyhem en betydande roll när det gäller samhälls- och hållbarhetsfrågor. Väsbyhem ska bidra till en sund utveckling mot "Väsby Stad" – en växande kommun med modern utformning och miljömässigt hållbara lösningar.

Väsbyhem är en processtyrd organisation där vision, ledord, policyer, riktlinjer samt styrande dokument ligger till grund för allt arbete. Verksamheten genomsyras av arbete för ständiga förbättringar, precis som tidigare år. Under 2024 har det tagits fram en processkarta och en processbeskrivning för hållbarhet.

Styrdokument i hållbarhetsarbetet

Väsbyhems hållbarhetsarbete definieras utifrån bolagsmålen där nyckeltal och strategier följs upp för att nå tydligt uppsatta mål. De fyra övergripande målen för bolaget är:

- Sveriges nöjdaste kunder
- En av Sveriges bästa arbetsplatser
- Hållbart Väsby
- Långsiktigt hållbar tillväxt

Väsbyhems arbete med hållbarhet har sin utgångspunkt i Agenda 2030, Sveriges 16 miljökvalitetsmål samt Barnkonventionen. Särskild fokus är de mål där bolaget kan ha störst möjlighet att påverka från ett verksamhetsperspektiv. Väsbyhem är kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001 där standarden ISO 14001 styr delar av hållbarhetsarbetet. Utöver dessa globala och nationella mål sker hållbarhetsarbetet utifrån lokala styrdokument såsom kommunens klimat- och energistrategi och Väsbyhems affärsplan. Hållbarhetsarbetet integreras i det dagliga arbetet genom mål i affärsplanen och aktiviteter i verksamhetsplanen med uppföljning månadsvis och årsvis.

Samverkan, forum och utbildning

Väsbyhem har under 2024 deltagit i kommunens arbete kring hållbarhet genom att vara en aktiv deltagare i projekt- och styrgrupp kring klimat- och energistrategin samt energiförsörjningsfrågor och regelbundna fokusmöten avseende hållbarhet.

Väsbyhems interna hållbarhetsforum har under året arrangerat en hållbarhetsdag i kommunen med fokus på cirkularitet och återbruk samt sett över och uppdaterat miljöaspektregistret. Under 2024 har Väsbyhems personal genomfört en digital hållbarhetsutbildning och även fått en fördjupad kunskap om cirkulär ekonomi genom en föreläsning av Cradlenet.

Betydande miljöaspekter

Betydande miljöaspekter är delar av en organisations aktiviteter, verksamhet, produkter eller tjänster som kan påverka miljön. Väsbyhems betydande miljöaspekter är energianvändning, kemikalieanvändning, val av varor och tjänster samt återbruk, återvinning och avfall. Dessa prioriteras i miljöarbetet för att minska den negativa miljöpåverkan i ordinarie verksamhet.

Målområden hållbarhet

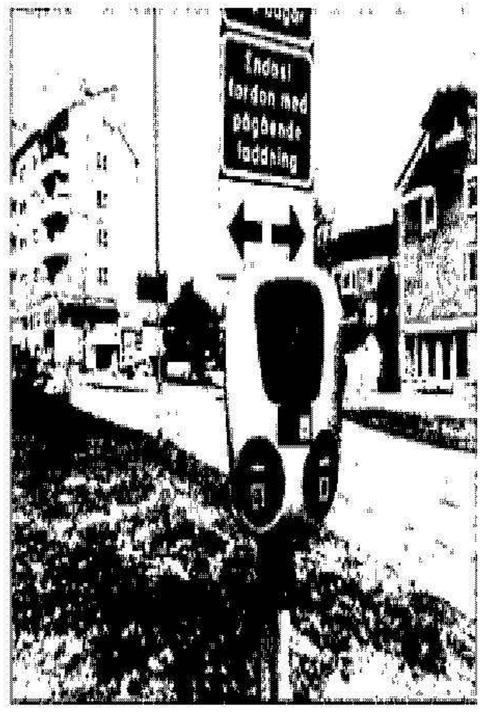
Målområden har tagits fram utifrån styrdokument och integrerats i verksamheten genom aktiviteter och projekt, se tabell nästa sida.

Målområde		Aktivitet/projekt
Ekosystemtjänster	• Ta hänsyn till biologisk mångfald	• Trädinventering slutfördes, åtgärder har påbörjats baserat på inventeringsresultaten. • Anlagt kökslrädgård med planteringar av bär, frukt, grönsaker och örter för att främja odling och biologisk mångfald. • Fler odlingslådor har placerats ut för att erbjuda hyresgäster möjlighet till egen odling. • Ytor med ängsmark har utökats för att skapa livsmiljöer för pollinerande insekter. • Vid inköp av nya växter prioriterades arter som gynnar pollinatörer. • Vid trädfällning har högstubbar sparats för att skapa boplatser för insekter och matresurser för fåglar.
Klimatavtryck	• Minska klimatavtryck vid nyproduktion	• Sedan tidigare beslutat att Väsbyhems nyproduktion ska uppfylla kraven för Miljöbyggnad Silver.
	• Minska klimatavtryck vid ombyggnation och renovering	• Demontering av gamla Medborgarhuset där 90% av materialet i återbruksinventeringen återvunnits och återbrukats. • Framtagande av cirkulära mål vid ombyggnation och renovering har påbörjats.
	• Minska användandet av fossila bränslen	• Väsbyhems fordonspark består av 30 fordon fördelat på 19 elbilar, 11 hybridbilar gas/bensin. • I de upphandlingar där det är möjligt ställs krav avseende drivmedel för att minska användandet av fossila bränslen när entreprenörer utför arbete hos Väsbyhem samt vid transporter av varor och material.
	• Välja material och varor med låg klimatpåverkan	• Riktlinje för val av varor och tjänster framtagen med fokus på miljömässig och social hållbarhet.
Energi	• 100% el från CO_2-fri elproduktion	• Väsbyhem upphandlar elkraft vart tredje år och ställer krav på leverantören om CO_2-fri produktion. Nuvarande avtal säger 100% vattenkraft.
	• Minska energianvändning	• Under året har 378 nya vattenmätare för individuell vattenmätning och debitering installerats. • Mimboxen som finns i en av tvättstugorna har sedan start sparat ca 28 000 liter vatten och minskat utsläpp av mikroplaster. Två nya Mimboxar har beställts för installation under 2025. • Hästhagsvägen har fått ny mer effektiv värmepump samt systemlösning.
	• Klimatneutral fjärrvärme	• Väsbyhem köper en produkt från Stockholm Exergi som heter "Klimatneutral värme", där leverantören klimatkompenserar både för sina egna utsläpp och för de indirekta utsläppen.
	• Ökad produktion av solenergi	• Det övergripande målet är att 10% av Väsbyhems elförbrukning ska komma från egen produktion. 2024 har 12 nya anläggningar driftsatts vilket innebär sammanlagt 22 solcellsanläggningar. Totalt har dessa tillverkat 460 273 kWh vilket motsvarar 7,3% av Väsbyhems totala behov.

Målområde		Aktivitet/projekt
Cirkulär ekonomi	• Öka mängden återbruk vid ombyggnation	• Kartläggning under året av möjligheter för återbruk i kommande förnyelseprojekt på Dragonvägen. Kommande år ses det över att sätta mål för andel återbruk i framtida projekt.
	• Minska restavfall på huvudkontoret	• Källsortering på kontoret har implementerats. Går ej att mäta effekterna då kontorets avfall ej har separat mätning.
	• Minska hyresgästers restavfall	• Under året har en förstudie kring källsortering med fokus på matavfall skett i tre områden. Genomförande av projekt samt mål för minskning tas fram för 2025.
	• Förenkla för hyresgäster att återbruka	• Hållbarhetsdag med fokus återbruk genomförd i maj 2024.
Trivsel, trygghet och social hållbarhet	• Resultat från kundenkätens trygghetsindex ska vara i den högsta kvartilen	• 2024 blev resultatet avseende trygghetsindex 84,1% vilket är 4,1% högre än branschmedelvärdet (80,0) samt i högsta kvartil.
	• Erbjuda boendeinflytande	• Under 2024 har tre boendedialoger samt 13 gårdsträffar genomförts. Det har även funnits möjlighet till hyresgästdialoger vid andra event under året där Väsbyhem varit arrangör eller medverkande.
	• Sysselsättningskrav vid upphandlingar	• I flera avtal ställs sysselsättningskrav. Under 2025 ses kraven över samt hur kraven ska följas upp.
	• Bevaka barnperspektivet	• Barnperspektivet bevaktas alltid i det brottsförebyggande arbetet samt vid andra beslut som rör barn. Under 2025 tas riktlinje och checklista fram för att underlätta arbetet. • För alla barns rätt till en meningsfull fritid har det under året anordnats kostnadsfria aktiviteter på kvällar och lov.



Biostolar, andra inventarier och material har i så stor utsträckning som möjligt återbrukats och återvunnits från gamla Medborgarhuset. Två av biostolarna kommer exempelvis att hamna i tvättstugan i nyproduktionsprojektet Hasselnöten och några finns i en skola i kommunen.



En av Väsbyhems publika laddplatser.

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Intressentdialog

Under 2024 har intressentförteckningen uppdaterats. Dialoger med intressenter sker delvis i det löpande arbetet genom kundcenter och kvartersvärdar, men även i riktade dialogtillfällen vilka listas nedan.



20250605189O8

Intressenter	Dialogtillfällen	Förväntningar
Hyresgäster	• Enkäter • Kundcenter • Löpande kontakt med kvarters- och utemiljövärdar • Gårdsträffar • Boendedialoger • Digitala kanaler (Mina sidor, sociala medier) • Event • Infoblad • Kundtidning	• Trygghet • Prisvärda bostäder • Snabb service • Inflytande i boendemiljön
Medarbetare	• Medarbetarsamtal och avstämningar • Fackligt dialog • Möten (info-, avdelnings- och enhetsmöten) • Interna utbildningar och workshops • Arbetsmiljöronder • Medarbetarundersökningar • Arbete med affärs- och verksamhetsplaner • Konferenser	• Bra arbetsmiljö • Utvecklingsmöjligheter • Tydliga hållbarhetsmål • Balans mellan arbete och privatliv
Ägare (kommunen)	• Kvartals- och årsrapporter • Styrelsemöten • Samverkansmöten • Koncerngemensamma funktioner • Nätverk	• Ekonomisk stabilitet • Hållbarhet • Miljömålsuppfyllande • Samhällsnytta
Leverantörer och entreprenörer	• Upphandlingsprocesser • Samarbetsmöten • Avstämningar • Platsbesök • Internrevision	• Tydliga miljökrav i upphandlingar • Stabila affärsvillkor • Säkerhetsinformation • Upphandling i enlighet med LOU
Föreningar och organisationer	• Lokala möten • Samverkansavtal • Sponsring och sociala initiativ • Events • Möte med intresse- och branschorganisationer	• Stöd för lokala initiativ • Trygghet och trivsel • Bidrag till hållbar utveckling
Hyresgästföreningen	• Samrådsmöten • Årlig förhandlingsprocess • BIK-möten	• Inflytande i hyresförhandlingar • Stöd för hyresgästernas rättigheter • Transparens vid förändringar
Politiska beslutsfattare och statliga myndigheter/ tillsynsorgan	• Regelbunden rapportering • Remissrundor • Möten	• Efterlevnad av lagar och regler • Hållbarhetsdata • Samhällsansvar
Samhälle	• Lokala möten och samråd • Deltagande i event och forum • Digitala kanaler • Nätverksträffar	• Bidrag till samhällsutveckling • Trygghet och trivsel • Miljöansvar

Väsentlighetsanalys

Väsbyhem har genom väsentlighetsanalys kommit fram till vilka hållbarhetsfrågor som är viktigast för den egna verksamheten. Väsentlighetsanalysen identifierade Väsbyhems interna och externa styrkor, svagheter, möjligheter och hot samt Väsbyhems affärsstrategi.

Utifrån resultaten från väsentlighetsanalysen togs bolagets centrala hållbarhetsfrågor fram. Frågor som berörde samma ämnen vävdes ihop till en väsentlighetsfråga. Resultatet fastställdes sedan av Väsbyhems ledningsgrupp.

Väsbyhems viktigaste hållbarhetsfrågor utifrån väsentlighetsanalysen kopplades sedan ihop med de fyra övergripande företagsmålen: Sveriges nöjdaste kunder, en av Sveriges bästa arbetsplatser, hållbart Väsby samt långsiktigt hållbar tillväxt.

Under 2025 ses väsentlighetsanalysen över då de nya kraven kring hållbarhetsrapportering kommer att omfatta Väsbyhem inom ett par år.



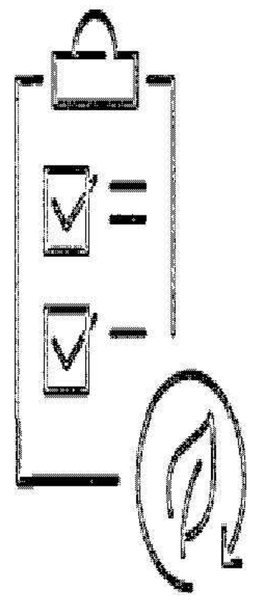
Kommunens fyra perspektiv	Väsbyhems företagsmål mot de globala målen	Väsbyhems väsentlighets-frågor	Läs mer
Samhälle & miljö	Hållbart Väsby	• Bygga, renovera och förvalta attraktiva, hållbara och effektiva fastigheter med så liten livscykelpåverkan som möjligt. • Hållbara materialval. • Minska verksamhetens klimatpåverkan och energianvändning i bolagets fastigheter. • Återbruk, återvinning och avfall.	Sid 22
Medborgare	Sveriges nöjdaste kunder	• Säkerställa trygga och trivsamma bostäder och bostadsområden. • Vara en kunddriven fastighetsförvaltare och en lyhörd hyresvärd som är öppen för kunders åsikter om boendemiljön. • Säkerställa ett gott kundbemötande och erbjuda en trivsam och trygg boendemiljö samt bostadssociala aktiviteter – en värd för alla.	Sid 26
Medarbetare	En av Sveriges bästa arbetsplatser	• Fortsätta vara certifierade som utmärkt arbetsplats samt vara topp fem på Great Place to Works lista över Sveriges bästa arbetsplatser (medelstora bolag). • Arbeta aktivt mot diskriminering och sexuella trakasserier samt för att främja mångfald och jämställdhet. • Säkerställa en hälsosam och säker arbetsplats.	Sid 30
Ekonomi	Långsiktigt hållbar tillväxt	• Samarbete och partnerskap med intressenter. • Rimliga hyresnivåer. • Gröna lån. • Agera affärsetiskt (regelefterlevnad, motverkan av mutor och korruption).	Sid 34

20250605118909

Riskhantering

Genom ett fortsatt arbete med systematisk riskanalys och ett grundligt arbete med bolagets processer och rutiner, har väsentliga risker identifierats. Här presenteras bolagets hållbarhetsrelaterade risker.

Väsbyhems företagsmål	Risk	Hantering
Sveriges nöjdaste kunder	**Otrygghet** Ökad känsla av otrygghet kan leda till utanförskap, ökad segregation och minskad kundnöjdhet.	• Löpande mätning av hyresgästernas upplevda trygghet för att identifiera var insatser behövs. • Samverkan med trygghetsfrämjande nätverk som Tryggare Väsby. • Systematisk rondering i våra bostadsområden.
	Bristfällig information, kommunikation och bemötande Brist i information, kommunikation och bemötande gentemot kund kan påverka kundnöjdheten negativt.	• Årlig löpande mätning av hyresgästernas upplevda kundnöjdhet med ett serviceindex på 87,3% (85,4% för 2023) för att identifiera var insatser behövs. • Säkerställa att alla kundmöten hanteras ansvarstagande, lyhört och med positiv inställning genom att utbilda såväl vår egen personal som våra entreprenörer.
	Oriktiga hyresförhållanden Riskerar att leda till osäkra boendeförhållanden för den som bor otillåtet och ökad förekomst av störningar och otrygghet för grannar.	• Aktivt arbete för att motverka otillåten andrahandsuthyrning och oriktiga hyresförhållanden.
En av Sveriges bästa arbetsplatser	**Utmaning med kompetensförsörjning** Minskad attraktivitet som arbetsgivare leder till att Väsbyhem inte lyckas behålla och rekrytera kompetent personal. Kompetensbrist kan uppstå om det finns brist på personal inom vissa yrkeskategorier. Detta riskerar att negativt påverka bolagets möjlighet att uppfylla övriga mål.	• Att vara certifierade enligt Great Place to Work. bidrar till att förbättra och utveckla Väsbyhems arbetsgivarerbjudande. • Påbörjat arbete med kompetensinventering och framtagande av kompetensförsörjningsplan. • Aktivt arbete med arbetsmarknadsinsatser och samarbete med utbildningsorgan i regionen.
	Brister i arbetsmiljö Risker inom arbetsmiljön, både internt och i entreprenad och underhållsprojekt, kan leda till skador och allvarlig arbetsplatsolycka för egen eller kontrakterad personal.	• Arbetsmiljöplan upprättas i alla byggprojekt. • Regelbundna träffar med Arbetsmiljöforum (AMF) samt Arbetsmiljökommittén (AMK) gällande internt arbetsmiljöarbete. • Utbildningar inom hot och våld genomförs kontinuerligt.
	Försämrad psykosocial arbetsmiljö Risk att medarbetare utsätts för diskriminering, brott mot mänskliga rättigheter, stress, kränkande behandling eller hot och våld.	• Arbete mot diskriminering regleras i mångfaldspolicy med tillhörande dokument samt hanteras enligt rutinen och riktlinjerna för kränkande särbehandling. • Framtagna mål för organisatorisk och social arbetsmiljö mäts löpande. Om värdet understiger 80% på enhetsnivå tas handlingsplan fram.



Väsbyhems företagsmål	Risk	Hantering
Hållbart Väsby	**Försämrad kvalitet** Bristfällig kvalitet i arbetsprocesser och rutiner vilket bland annat kan leda till avvikelser i underhållsplanen, försenad tidsplan i projekt samt undermålig dokumentation.	• ISO 14001-certifierat miljöledningssystem. • ISO 9001-certifierat kvalitetsledningssystem. • Löpande arbete med att utveckla, optimera samt följa upp processer, rutiner och riktlinjer inom samtliga verksamhetsområden.
	Ökad energianvändning Negativ miljöpåverkan genom hög energianvändning.	• Egenproducerad solenergi. • Utredning av betydande energieffektiviseringsåtgärder i befintligt bestånd. • Använda koldioxidneutral fjärrvärme samt fossilfri el i egen verksamhet och fastighetsbestånd.
	Brist på material och resurser Pris och tillgänglighet på miljösmarta material och resurser, såsom energi, kan variera och utgöra en risk för ökade kostnader för anskaffning.	• Fokus på effektiv resursanvändning i förvaltningen gällande både material och energi. • Se över möjligheter till återbruk av material i byggprocessen.
	Miljöpåverkan i byggnation Negativ miljöpåverkan vid nyproduktion, ombyggnation och renovering.	• Miljökrav i upphandling. • Kontinuerlig lagbevakning. • Se över möjligheter till återbruk av material i byggprocessen.
Långsiktigt hållbar tillväxt	**Mutor och korruption** Medarbetare på Väsbyhem tar emot muta, bestickning eller missbrukar företagets makt för egen vinning.	• Tydlig policy och riktlinjer gällande mutor och korruption. • Personal och chefer informeras om vår uppförandekod, inköp enligt LOU, hantering av mutor och antikorruption. • Uppförandekod ingår som kontraktshandling i upphandling. • Medarbetare på Väsbyhem har, vid misstankar om allvarliga oegentligheter, möjlighet att anmäla detta via kommunens visselblåsarfunktion.
	Ökade vakanser Ett försämrat ekonomiskt läge medför risk för vakanser i både bostäder och lokaler om inte bostadsområdena förblir attraktiva.	• Utförd marknadsanalys innan varje projekt för att se till behovet av bostäder. • Kostnadskontroll i projekt och löpande verksamhet. • Omvärldsbevakning och nära dialog med respektive näringsidkare i syfte att hitta lösningar och bibehålla långsiktigt livskraftiga verksamheter. • Löpande arbete med trygghets- och trivselåtgärder inom våra bostadsområden.
	Högre räntor Ökade räntekostnader kan påverka Väsbyhems verksamhet.	• Inom finanspolicy bedriva en aktiv finansförvaltning i syfte att bibehålla en långsiktigt hållbar räntenivå.

Ett hållbart Väsby

För Väsbyhem är det viktigt att bidra till miljömässigt hållbara lösningar och att genom kunskap förenkla för kunder och leverantörer att göra hållbara val.



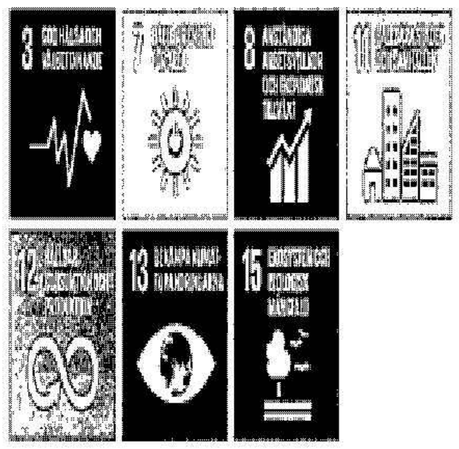
Minskning av klimatavtryck och främjande av biologisk mångfald

2024 har arbetet med att minska bolagets klimatavtryck fortsatt, vilka listas i kapitlet Väsbyhems hållbarhetsarbete. Arbetet med att analysera bolagets klimatavtryck har under 2024 resulterat i en nulägesbild utifrån klimatberäkningen för 2023. Läs mer i kapitlet om klimat- och hållbarhetsarbetet på sidan 38.

Definierade väsentliga hållbarhetsaspekter inom Ett hållbart Väsby har fastställts till:

- Hållbart materialval
- Livscykelpåverkan av fastighetsbeståndet
- Hållbar energianvändning
- Återbruk, återvinning och avfall

Fokus på följande globala mål:



Arbetet med den miljömässiga hållbarheten utgår från de globala målen samt Väsbyhems affärsplan och verksamhetsplaner. På såväl avdelningsnivå som enhetsnivå bryts de olika målen ner till handlingsplaner och aktiviteter. Det interna hållbarhetsforumet kommer även med initiativ kring projekt och aktiviteter samt sprider information och inspiration till kollegor.

Utöver de väsentliga hållbarhetsaspekterna är arbetet med ekosystemtjänster och biologisk mångfald en viktig del i att stötta den miljömässiga hållbarheten. Detta görs genom att ta vara på naturens egna funktioner vilket exempelvis uppnås genom att skapa ängsytor för pollinatörer på olika platser. Genom välskötta och tillgängliga miljöer som inbjuder till att skapa sociala möten och samtidigt stärka den biologiska mångfalden bidrar Väsbyhems grönytor och planteringar till ökad trygghet och trivsel.

Hållbara materialval

Hållbara materialval innebär att göra medvetna val av byggnadsmaterial och konstruktionsteknik som minskar miljöpåverkan. Det kan handla om att använda återvunna material, material med låg klimatpåverkan samt långlivade och energieffektiva alternativ. Genom att prioritera dessa material minskas resursanvändningen, minimeras avfallet och det bidrar till en mer hållbar och miljövänlig byggnadsstruktur. Det innefattar också att vara medveten om hela produktionskedjan, från tillverkning till användning och återvinning, för att säkerställa en positiv miljöpåverkan över materialens livscykel.

Livscykelpåverkan

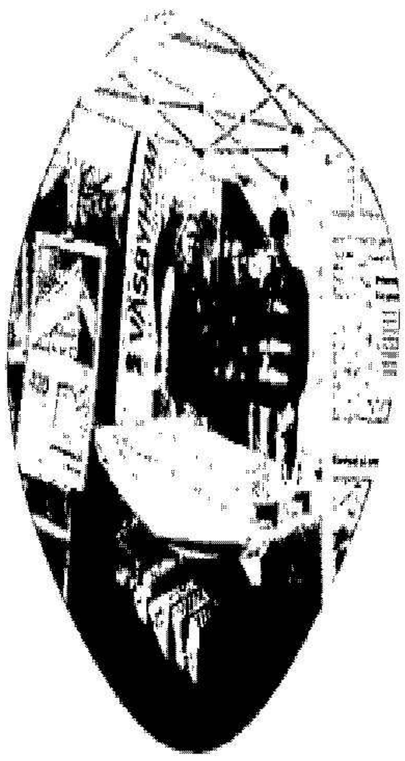
Livscykelpåverkan refererar till de miljömässiga konsekvenserna av exempelvis en fastighets olika faser såsom planering, konstruktion, drift och avveckling. Det omfattar allt från materialval och energiförbrukning under byggnadsprocessen till energikonsumtionen under fastighetens livstid. Minskande av negativ påverkan kan uppnås genom att välja hållbara byggmaterial, energieffektiva lösningar och möjliggöra en ansvarsfull avfallshantering.

Hållbar energianvändning

Hållbar energianvändning innebär att energieffektivitet ska genomsyra verksamheten. Genom att investera i modern teknik och förnybara energikällor minskas koldioxidavtryck. Väsbyhem strävar efter att använda energi på ett sätt som är både kostnadseffektivt och miljövänligt. Med övervakning och optimering av energianvändningen minskar påverkan på klimatet samtidigt som en hållbar drift av fastigheterna säkerställs.

Återbruk, återvinning och avfall

Återbruk, återvinning och avfall innebär att se till att material och resurser används på ett sätt som minimerar avfall och främjar återanvändning och återvinning vid såväl nybyggnation, ombyggnation som förvaltning av befintligt bestånd. Genom att främja återbruk, aktivt sortera och hantera avfall minskas mängden deponi och restavfall. Genom att stimulera en cirkulär tankegång inom hela fastighetsförvaltningen strävar bolaget efter att skapa en hållbar och resurseffektiv verksamhet.



På Upplands Väsby kommuns återbruksfestival deltog Väsbyhem för att presentera det framgångsrika återbruksprojektet vid demonteringen av gamla Medborgarhuset.

Statistik återvinning och felsortering

Mål	2022	2023	2024
Restavfall Markbehållare	1 118 752 kg	1 291 850 kg	1 165 166 kg
Restavfall Matbehållare	35 418 kg	45 442 kg	53 385 kg
Glas	372 254 kg	550 186 kg	**
Metall	12 161 kg	26 097 kg	**
Plast	53 027 kg	106 160 kg	**
Pappersförpackning & wellpapp	169 405 kg	275 302 kg	**
Felsortering*	18 000 kr	24 000 kr	25 600 kr
Kunnöjdhet vad gäller möjligheter till källsortering	91,1%	90,4%	91%

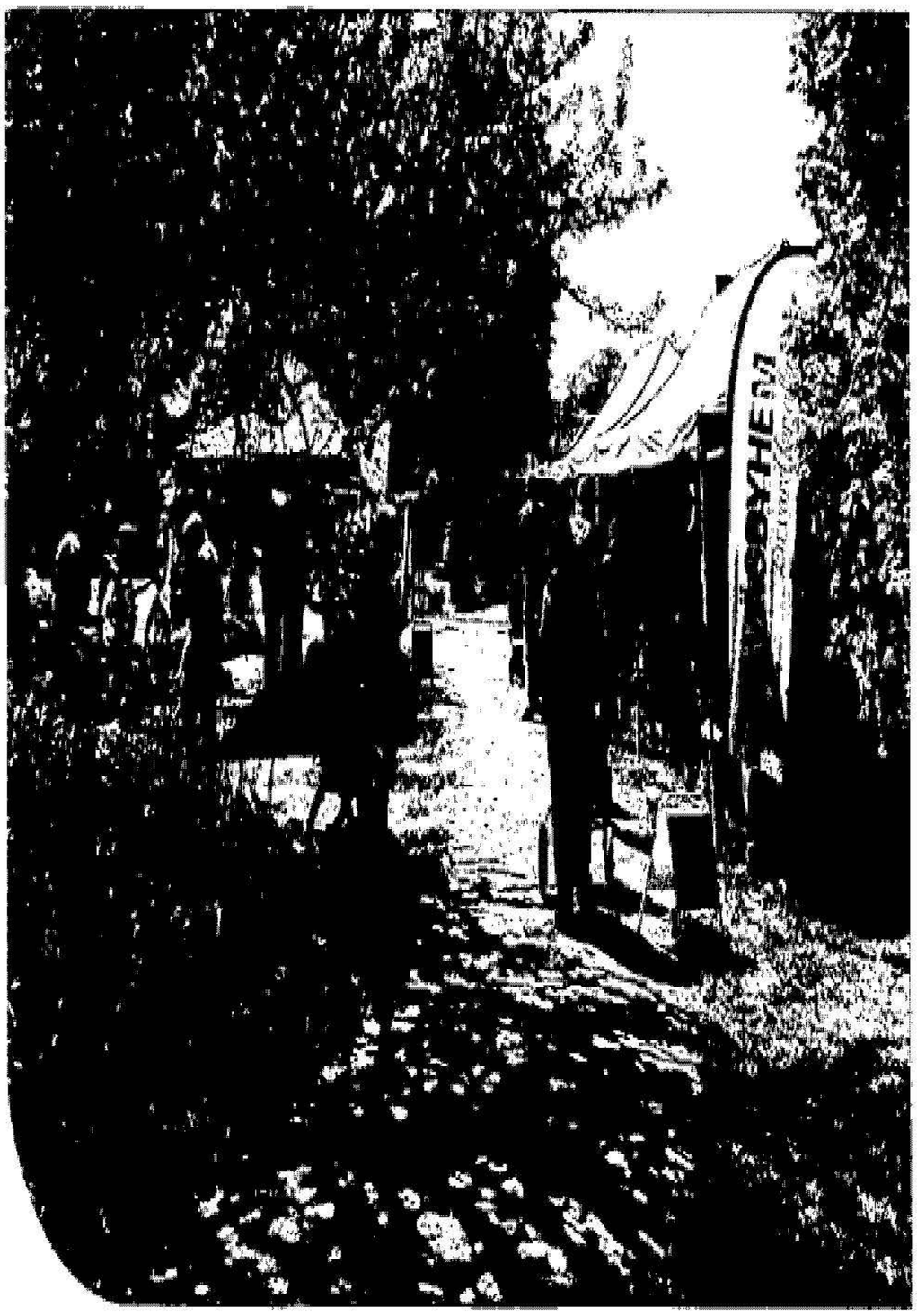
*Felsorteringsavgifter avser restavfall och matavfall i markbehållare.

** Under 2024 har ansvaret för insamling av förpackningar övergått från producenterna till kommunerna, i enlighet med nya lagkrav. På grund av denna förändring är statistik för förpackningsinsamling inte tillgänglig för redovisning i denna rapport.

Nyckeltal

Mål	Utfall
Bygga minst 100 attraktiva, hållbara och förvaltningsmässigt effektiva lägenheter i snitt per år.	2024: 0 st 2023: 0 st 2022: 79 st 2021: 115 st
Minska energianvändningen med 1% årligen	2024: +0,47% jämfört med 2023* 2023: -0,92% jämfört med 2022 2022: -4,13% jämfört med 2021
10% av Väsbyhems elförbrukning ska komma från egenproducerad solenergi	2024: 7,3% 2023: 4,25% 2022: 3,9%

* Ökningen mot föregående år beror på två trasiga värmepumpar i Sigma samt att flera solcellanläggningar inte blev klara i tid för att minska elförbrukningen under 2024.



Hållbarhetsdagen i slutet på maj var välbesökt.

20250605183910

Gamla Medborgarhuset – ett flaggskepp för cirkulär hållbarhet

Väsbyhem arbetar för en mer hållbar byggbransch, genom att välja varsam demontering istället för rivning av gamla Medborgarhuset har det sparats på både resurser och klimatpåverkan. Resultatet? Ett av Sveriges mest framgångsrika återbruksprojekt!

När gamla Medborgarhuset i Upplands Väsby var under utredning för rivning valde Väsbyhem en annorlunda väg: varsam demontering. Projektet, som återbrukade och materialåtervann 90 procent av materialet i återbruksinventeringen, har sparat 420 ton CO_2-ekv och 2,7 miljoner kronor.

Detta initiativ visar hur hållbart byggande kan vara både ekonomiskt och miljömässigt lönsamt. Genom att återanvända material som tegelfasader, marmorgolv och tidstypiska inredningsdetaljer minskades inte bara klimatpåverkan, utan inspirerade även till ett förändrat tankesätt i branschen. Azarina Bäckström, hållbarhetssamordnare på Väsbyhem, sammanfattar:

– En genomtänkt strategi för återbruk är avgörande för att kunna omvandla avfall till resurser. En nyckel i projektet har varit att identifiera rätt slutanvändare och skapa effektiva flöden för material som annars hade gått till spillo.

Material som inte återbrukas i de egna fastigheterna skänks vidare till Ankarstiftelsens byggsecondhand, som i sin tur finansierar projekt som skolbyggen i utvecklingsländer. Det gör att hållbarhetsinsatsen, förutom miljömässig hållbarhet, även bidrar till social hållbarhet och skapar en positiv global påverkan.

Projektets framgång medförde även att Väsbyhem för andra året i rad vann Vitec Award som Årets hållbarhetsinspiratör under VitecDagarna.

– Genom att tänka cirkulärt har vi bevisat att det är möjligt att skapa långsiktig förändring i byggbranschen. Vi hoppas att detta projekt ska inspirera fler att följa samma väg, säger Shirin Akrawi, projektledare på Väsbyhem.

Väsbyhems målsättning är att alla framtida bygg- och renoveringsprojekt ska genomsyras av höga krav på cirkularitet. Varje steg, oavsett om det handlar om två dörrar eller en hel byggnad, gör skillnad för både klimatet och samhället.

Uppföljning och resultat:

Social hållbarhet
- Gamla biostolar och tegelstenar har återanvänts av medborgare
- Platsen öppnas upp för allmänheten

Miljömässig hållbarhet
- 90% av det inventerade materialet i återbruksinventeringen har återbrukats och materialåtervunnits.
- 420 ton CO_2-ekv har sparats. Det motsvarar 2520 flygresor t/r Stockholm-Barcelona.

Ekonomisk hållbarhet
- Återbruk motsvarande 2,7 miljoner SEK har sparats in

Fakta:
Återvinning: att omvandla materialet från en produkt till något nytt.

Återbruk/återanvändning: att använda produkten igen utan att först bearbeta den till råmaterial.



I somras invigdes Nya Elis Park på platsen där gamla Medborgarhuset har stått. Tegelstenar från byggnaden lämnades som gåva i utbyte mot minnen från platsen.



Social hållbarhet

På väg mot Sveriges nöjdaste kunder

Väsbyhem ska vara en lyhörd och kunddriven hyresvärd med långsiktigt mål att ha Sveriges nöjdaste kunder. Årets arbete visar att bolagets engagemang i social hållbarhet och kunddialoger stärker relationen med hyresgästerna samt bidrar till trivsel och trygghet i bostadsområdena.

Hyresgästers synpunkter för förbättring och utveckling

Väsbyhem samlar in synpunkter från hyresgästerna genom en årlig enkät, som delas ut till hälften av beståndet via AktivBo. Inom två år ges alla hyresgäster möjlighet att dela sina åsikter och idéer. Enkäten är ett viktigt verktyg för att identifiera förbättringsområden och anpassa bolagets arbete för att bättre möta hyresgästernas behov och förväntningar.

Under 2024 har Väsbyhem tagit betydande steg framåt mot målet att ha Sveriges nöjdaste kunder, och resultaten av årets kundundersökning visar att bolaget är på rätt väg. Serviceindex ökade till 87,3 procent, en förbättring med 1,9 procentenheter jämfört med förra året. Detta är resultatet av ett målmedvetet arbete på flera områden, där Väsbyhem har tagit till sig hyresgästernas feedback och genomfört konkreta åtgärder för att förbättra deras upplevelse.

Åtgärder under året

2024 har varit ett år av utveckling och förbättring för Väsbyhem, med fokus på att öka hyresgästernas trivsel och trygghet. Genom att stärka kommunikationen, förbättra service och tillgänglighet samt arbeta aktivt med boendeinflytande har bolaget skapat en ännu mer positiv boendemiljö. Några av de viktigaste åtgärderna inkluderar:

- Förbättrad digital kommunikation och chattfunktioner för snabbare och mer tillgängliga svar.
- Fokuserat på bemötande och att hålla löften för en högre servicekvalitet.
- Upprustning av gårdar och snabbare hantering av ärenden för ökad trygghet och trivsel i bostadsområdena.
- Utökad satsning på aktiviteter för att skapa en levande och attraktiv boendemiljö, bland annat sommarjobb och fler platser till sommarkollo.

En långsiktig dialog för hållbarhet

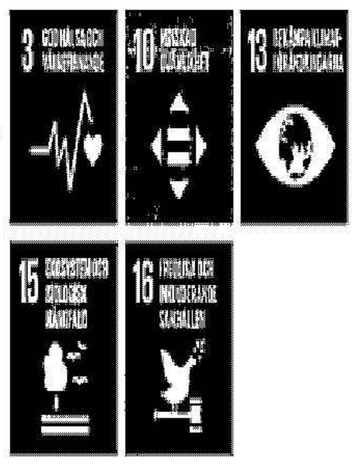
Väsbyhem förvaltar och bygger inte bara bostäder utan bygger även relationer och förtroende. Genom att kontinuerligt utveckla arbetet med kundenkäten och boendeinflytande strävar bolaget efter att skapa en boendemiljö där alla känner sig trygga, hörda och välkomna.

Årets stora initiativ har varit att involvera hyresgästerna i hållbarhetsarbetet, särskilt genom cirkulär ekonomi och delaktighet. Väsbyhem har genomfört workshops och återbruksprojekt, som exempelvis gemensam sportutrustningspool i två bostadsområden där alla i Väsby kan låna lek- och sportartiklar, samt en "byt och ge bort"-station under Hållbarhetsdagen som genomfördes under sommaren.

Definierade väsentliga hållbarhetsaspekter inom Sveriges nöjdaste kunder har fastställts till:

- Bemötande av kunden
- Bostadssociala aktiviteter
- Trivsam och trygg boendemiljö

Fokus på följande globala mål:



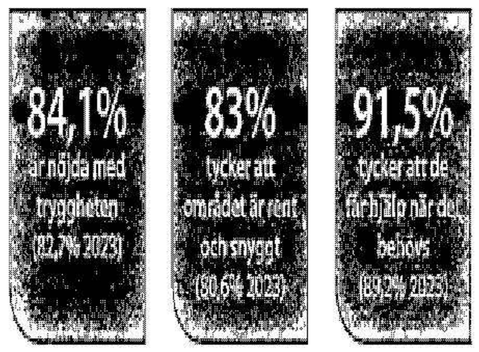
Boendeinflytande och gemenskap

Boendedialoger och gårdsträffar har fortsatt vara viktiga forum för att samla idéer och förbättringsförslag. Under året hölls tre boendedialoger och 13 gårdsträffar, där hyresgäster deltog aktivt i diskussioner om trygghet och trivsel. Dessa träffar har inte bara skapat en plattform för återkoppling, utan syftar även till att öka känslan av gemenskap och samhörighet bland hyresgästerna.

Återkopplingen från hyresgästerna leder också till faktiska förbättringar i Väsbyhems bostadsområden. Exempel på åtgärder under året:

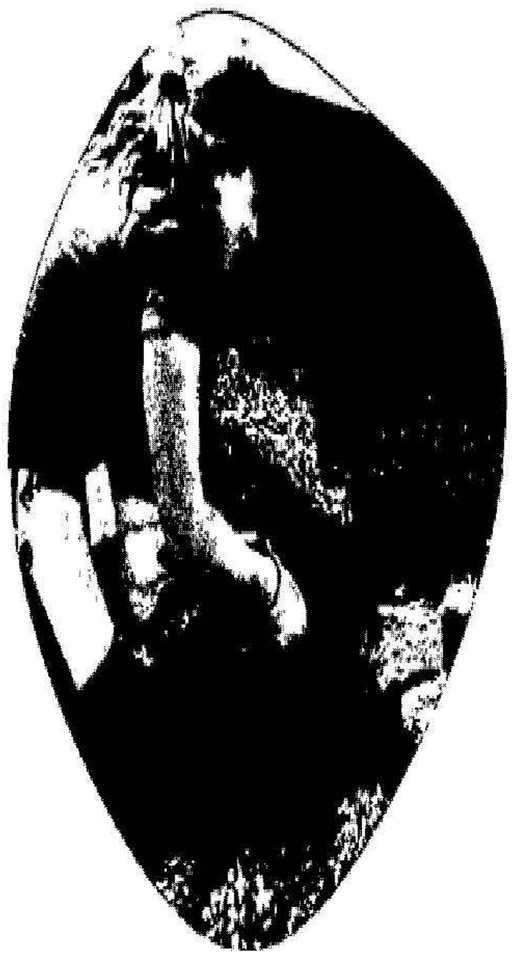
- Installation av rörelsestyrd belysning i allmänna utrymmen.
- Förbättrad säkerhet i förråd och andra gemensamma utrymmen.
- Genomförts åtgärder som farthinder och bommar för att skapa tryggare gårdar och minska trafikstörningar.

Väsbyhem har också bildat ett ungdomsråd, vilket ger unga möjlighet att bidra med idéer för sina områden. Detta initiativ är en del av arbetet för att skapa en inkluderande och trivsam bostadsmiljö för alla åldrar.



Resultat från hyresgästenkäten, AktivBo, CSC Bostad 2024

20250605189111



Väsbyhem behöll under 2024 sina höga betyg för utemiljön i kundenkäten, vilket bygger vidare på toppresultaten från 2023, då bolaget rankades högst bland bostadsbolag i samma storlek.

Bostadssociala aktiviteter och trivsel

Under 2024 anställdes 80 sommarjobbare och deras insatser bidrog till att skapa en trivsam miljö i bostadsområdena. Aktiviteter som sport, dans och kreativa workshops genomfördes i Järnvägsparken under sommaren såsom tidigare år och fick en extra fartfylld start i år genom att Väsbyhem arrangerade en parkfest i tre dagar. Allt för att skapa en mer meningsfull fritid för unga i bostadsområdena och ett trivsamt tillfälle att umgås på för Väsbyborna.

Väsbyhem har även för sjätte året i rad anordnat ett gratis sommarkollo för hyresgästernas barn i åldrarna 9-12 år. Det årliga sommarkollot blev också en stor succé där Väsbyhem erbjöd plats för ännu fler deltagare och nya aktiviteter än tidigare år.

Eftersom Väsbyhems utomhusbad hölls stängt ordnades en badbuss som under hela sommaren tog med badsugna Väsbybor fram och tillbaka till Kairobadet, en strand vid Mälaren i västra delen av Upplands Väsby kommun.

Trygg och säker boendemiljö

Trygghetsarbetet består av aktiv förvaltning av bostäder, arbete med oriktiga hyresförhållanden, störningar, boendeinflytande, byggprojekt och samverkan med föreningar. Väsbyhems arbete med trygghet har fortsatt under året med samarbeten inom Effektiv samordning för trygghet (EST), vilket lett till förbättringar som ökad belysning, trygghetsvandringar och säkrare lekplatser.

Vräkningsförebyggande arbete och oriktiga hyresförhållanden

Väsbyhem arbetar förebyggande för att undvika vräkningar genom tidiga insatser och nära samarbete med kommunen och andra aktörer. Väsbyhem arbetar främst uppsökande för att förhindra avhysningar vid hyresskulder. Fokus ligger på att stötta hyresgäster med hyresskulder och skapa individuella lösningar för att de ska kunna bo kvar.

Våld i nära relation

Väsbyhem har en intern projektgrupp som arbetar systematiskt mot våld i nära relation. Insatser genomförs i samverkan med kommunen och andra aktörer, särskilt under FN:s Orange Day i november. I Väsbyhems tvättstugor finns affischer med information på olika språk om var den som har frågor eller är utsatt för våld i nära relation kan vända sig. Väsbyhem samverkar även regelbundet med kommunens relationsvåldsteam i konkreta ärenden.

Föreningssamverkan

Väsbyhem samverkar med lokala föreningar för att stärka föreningslivet i Upplands Väsby och skapa meningsfulla aktiviteter för hyresgäster och medborgare i kommunen. Aktiviteter i urval under året:

- Basketläger och kvällsbasket i nära samarbete med BSK Basket i Sigma.
- Påsklovsaktiviteter i Sigma och Blå parken vid Dragonvägen tillsammans med en Frisk Generation och Stena Fastigheter.
- Paracamp i samverkan med Bollstanäs sportklubb. Ett femtontal deltagare med funktionsnedsättning fick under en sommarvecka möjlighet att testa på olika sporter.
- Tillsammans med Rumby IF skapades under sommaren en öppen fotbollsplan för hyresgäster i området, bemannad av ungdomar från Upplands Väsby kommun.
- Gratis fotbollsskola tillsammans med Väsby FF för barn födda 2019, där lokala ungdomar medverkade som ledare i syfte till att stärka självkänsla och ledarskap och bistå föreningen i att arrangera fotbollsskola.
- Bidrog till att RQT och Libra arrangerade fyra sommarveckors minnesvärt summercamp för barn och unga. Deltagarna fick prova olika idrotter, lära känna varandra och inspirerades att fortsätta med fritidsaktiviteter året om.
- I samverkan med Upplands Väsby kommun, Stena Fastigheter och En Frisk generation arrangerades gratis höstlovsaktiviteter i Blå parken, Sigma och Smedby.

- Genom samverkan med Kultur i Sigma erbjöds medborgare i Upplands Väsby möjlighet att delta på flertalet kulturaktiviteter i bibliotekets regi.
- Väsbyhem har tillsammans med Vänner i Väsby möjliggjort för seniorer i kommunen att åka på gemensamma utflykter till platser utanför kommunen. Detta skedde genom att hyra in tillgänglighetsanpassade bussar, så att alla kunde följa med.
- Möjliggjort för föreningen Finsk Karaoke att hålla aktiviteter i gemensamhetslokalen i Smedby året runt. Föreningen har också deltagit i sommaraktiviteter i parken, där alla besökare bjöds in att delta.

Nyckeltal

Ett av Väsbyhems övergripande långsiktiga mål är att ha Sveriges nöjdaste kunder. För att uppnå målen mäts årligen bolagets serviceindex. Tabellen visar aktiviteter kopplade till målen samt resultatet för år 2021–2024.

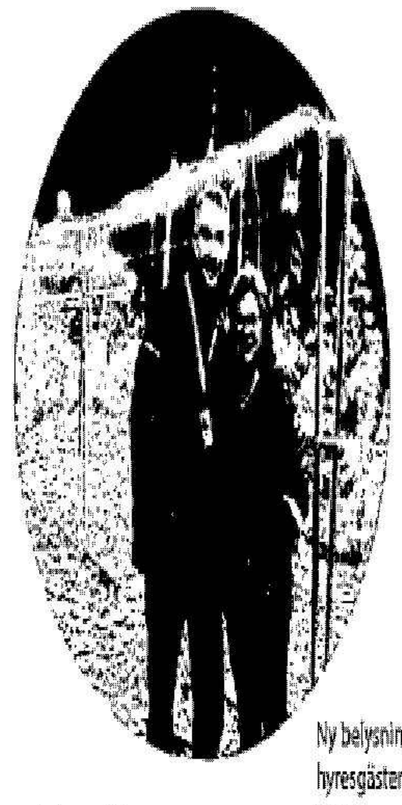
Källa: AktivBo, CSC Bostad 2024

Mål	Aktivitet	Utfall
Serviceindex alla delar ska uppgå till den bästa kvartilen	Årligen skickas en kundenkät ut för att undersöka hur kunderna upplever Väsbyhem och för att ta reda på vad som gör bra och vad som kan förbättras. Enkäten är ett komplement till boendedialoger och gårdsträffar.	2024: 87,3% 2023: 85,4% 2022: 86,2% 2021: 84,8%

Nästa steg: AI-resan och framtiden

2024 har också varit ett år av förberedelser inför framtida utvecklingsprojekt. Med ambitionen att skapa ännu mer hållbara och smarta bostadsområden har Väsbyhem börjat implementera digitala lösningar för energieffektivitet och gröna innovationer. Bolaget har för avsikt att fortsätta involvera hyresgästerna i detta arbete.

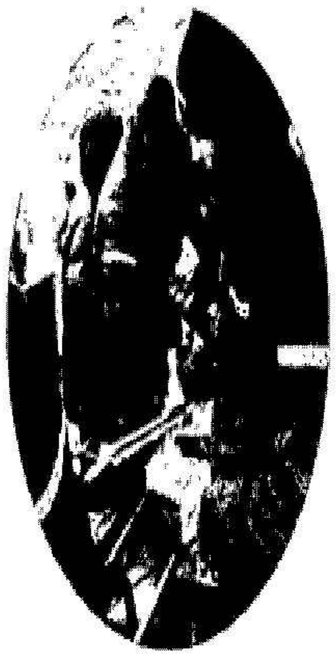
Väsbyhem har precis påbörjat sin AI-resa, och lagt grunden för att påbörja implementering inom olika områden under 2025. Med AI och andra digitala lösningar planerar bolaget att ta nästa stora steg i utvecklingen, med målet att ytterligare förbättra kommunikation, service och upplevelsen för hyresgästerna.



Ny belysning på Hallonstigen för hyresgäster i Väsbyskogen och Sigma.



32 nya farthinder har placerats ut på olika platser i beståndet efter önskemål i kundenkäten.



Boendedialog i Prästgårdsmarken i april där det bjöds på hamburgare och fika.

En av Sveriges bästa arbetsplatser

Väsbyhem har som mål att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser genom att tillsammans bidra till en företagskultur som kännetecknas av delaktighet, stark gemenskap, stolthet och hög tillit till varandra.

2024 års medarbetarundersökning visar att Väsbyhem behåller det fantastiska resultatet där bland annat samtliga medarbetare anser att allt sammantaget är det här är en mycket bra arbetsplats.



Kompetens och utveckling

Väsbyhems medarbetares kompetens och utveckling är avgörande för bolagets framgång. Stort fokus läggs på att skapa möjligheter för medarbetarnas kontinuerliga utveckling. Under de årliga utvecklingssamtalen samarbetar chefer och medarbetare för att ta fram en kompetensutvecklingsplan, som följs upp vid regelbundna avstämningar under året.

Ett spännande nytt kapitel i Väsbyhems utveckling är AI-resan som påbörjades under året. Denna satsning innebär att samtliga medarbetare kommer att erbjudas kompetensutveckling inom AI och digitalisering, för att stå väl rustade inför framtidens krav.

Bolaget är också stolta över att ha uppmuntrat intern karriärutveckling – hela nio medarbetare har tagit nya roller inom företaget under året. Intern karriärutveckling är en av Väsbyhems främsta styrkor, då det inte bara ger medarbetarna möjlighet att växa och utvecklas i nya utmaningar och ansvarsområden, utan också stärker organisationen som helhet. Genom att uppmuntra intern rörlighet tas kompetens och erfarenhet tillvara, samtidigt som bolaget bygger engagemang och trygghet internt, och ett attraktivt varumärke externt. Det är en investering i både medarbetarnas och Väsbyhems framtid.

Great Place to Work

För nionde året i rad har Väsbyhem stolt certifierats som en av Sveriges bästa arbetsplatser enligt Great Place To Works medarbetarundersökning. Certifieringen, baserad på globala standarder från Great Place to Work® Institute, bekräftar att våra medarbetare upplever hög trovärdighet, respekt, rättvisa, stolthet och kamratskap.

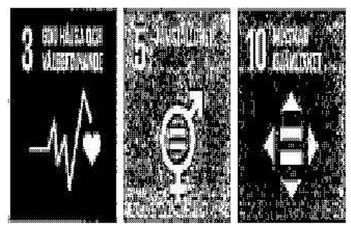
I årets mätning ses en ökning från 96 procent till 97 procent i genomsnitt på alla områden. Denna höjning, trots redan höga nivåer, är ett kvitto på bolagets långsiktiga arbete för att skapa en arbetsplats där engagemang och trivsel står i centrum och ledde också till en placering på topp fem på Great Place to Works lista på Sveriges bästa arbetsplatser (medelstora bolag) vilket var ett långsiktigt mål. Väsbyhem är stolta över att inte bara behålla en hög nivå, utan även fortsätta utvecklas tillsammans.

Medarbetarnas delaktighet och möjlighet att påverka både det dagliga arbetet och Väsbyhems framtid är en grundpelare i arbetskulturen där bolaget medvetet arbetar för att stimulera och främja en miljö präglad av Väsbyhems ledord: positiv, drivande, ansvarstagande och lyhörd. Medarbetarnas engagemang i undersökningar och deras vilja att dela idéer och erfarenheter driver Väsbyhems kontinuerliga utveckling framåt.

Definierade väsentliga hållbarhetsaspekter inom En av Sveriges bästa arbetsplatser har fastställts till:

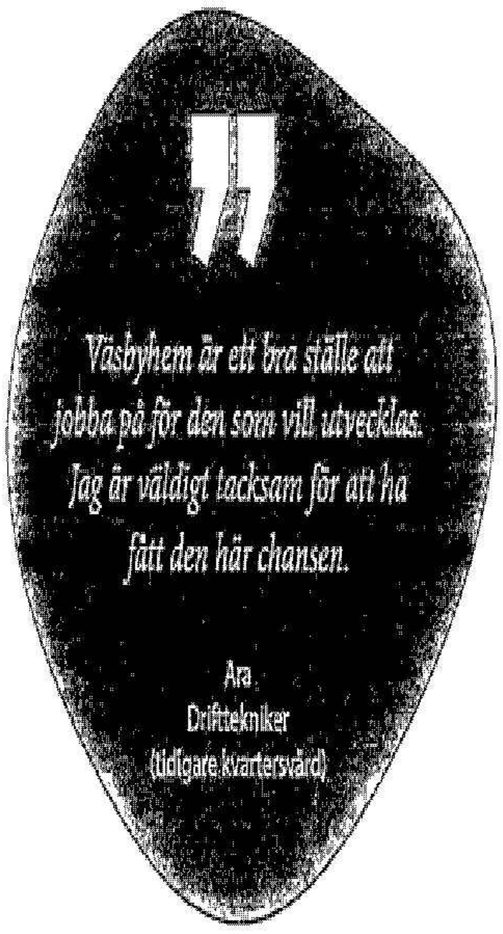
- Säkerställa en hälsosam och säker arbetsmiljö
- Aktivt arbete mot diskriminering och sexuella trakasserier
- Främja mångfald och jämställdhet
- Personalens utveckling

Fokus på följande globala mål:



Genom att lyssna på och agera utifrån medarbetarnas input bygger bolaget en arbetsplats där alla känner sig hörda och uppskattade. Med fokus på balans mellan arbete och privatliv, i kombination med utvecklingsmöjligheter och stöd, skapas en miljö där medarbetarna inte bara trivs, utan också känner sig som en aktiv och meningsfull del av Väsbyhem.

Att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser är en prestation som Väsbyhem är mycket stolta över. Det stärker övertygelsen om att satsningen på medarbetarna och en tydlig arbetsplatskultur skapar hållbara resultat. Väsbyhem fortsätter att sträva efter att bygga en arbetsmiljö som främjar trivsel och gemenskap – för alla som arbetar på bolaget – idag och imorgon.



Hälsa och säkerhet

Medarbetarnas hälsa och välmående har stor betydelse för att nå verksamhetens mål. Bolagets hälsoarbete leds internt av en hälsogrupp och omfattar varierande hälsofrämjande aktiviteter inom fysisk, social och mental hälsa.

100 %

av medarbetarna anser att allt sammantaget är det här en mycket bra arbetsplats.

Väsbyhem har under 2024 slopat karensavdraget med syfte att underlätta för medarbetare att stanna hemma från första sjukdomssymptom. Förutom att inkomstbortfallet inte blir lika stort så minimeras också risken för smittspridning på kontoret.

Arbetsmiljöarbete bedrivs systematiskt utifrån ett gemensamt framtaget årshjul. I år satsade Väsbyhem bland annat på en gemensam arbetsmiljöutbildning för bolagets samtliga chefer och skyddsombud. Årliga riskbedömningar har genomförts och eventuellt inkomna olycksfall samt tillbud följs upp i IA-systemet. 99 procent av medarbetarna anser att Väsbyhem är en fysiskt säker arbetsplats enligt årets medarbetarundersökning.

Väsbyhem har som mål att minst 80 procent av medarbetarna ska uppleva arbetsplatsen som psykiskt hälsosam. Att genomförda åtgärder har gett effekt syns i årets medarbetarundersökning, där 95 procent upplever att arbetsplatsen är psykiskt hälsosam. Det är en ökning med tre procentenheter från föregående år.

Ledarskap

Ett gott ledarskap är en central faktor för att Väsbyhem nått höga resultat i årets medarbetarundersökning och ser fina resultat även på andra delar av verksamheten. 97 procent av medarbetarna känner tillit till ledarskapet. En av många framgångsfaktor är att arbetsgrupperna är små, oftast cirka tre till tio medarbetare. Det bidrar till att chefer ges förutsättningar att vara närvarande i vardagen och ha tid att lyssna, stödja och coacha medarbetare.

Under 2024 har flera nya chefer genomfört utbildningen Ny som chef, för att få en stabil grund i sitt ledarskap. De chefer som har några års erfarenhet har erbjudits UGL-utbildningen, där fokus ligger på självinsikt, gruppdynamik, feedback och kommunikation – viktiga byggstenar för ett effektfullt ledarskap. Under året har också chefskonferenser och chefsforum arrangerats med målet att stärka och utveckla ett hållbart och långsiktigt kollektivt ledarskap inom Väsbyhem.

Nyckeltal

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

	Mål	Aktivitet	Utfall
Personalomsättning	Max 10% (+/- 2%)	Great Place to Work och pulsmätningar – systematiskt arbete utifrån resultat i medarbetarenkäter.	2024: 13%
Mångfald - Mål för könsfördelning	40% kvinnor, 60% män	Mångfalds- och inkluderingsarbete	2024: 50% kvinnor, 50% män Könsfördelning ledningsgruppen är 40% kvinnor och 60% män. Enhetschefer 60% kvinnor och 40% män.
- Mål för utländsk bakgrund	20% med utländsk bakgrund bland medarbetare och i ledande positioner		2024: 26%
Nöjda kandidater	Mål för kandidatnöjdhet i rekryteringsprocesser: Minst 50%	Fortsatt arbete med att utvärdera och utveckla rekryteringsprocessen i syfte att bibehålla en hög kandidatnöjdhet vid mätning.	2024: 66%

20250605183912



Att få göra en intern karriär har varit ovärderligt. Genom att byta tjänst har jag utvecklats både professionellt och personligt, vilket visar hur mycket Väsbyhem värdesätter mig som sin medarbetare."

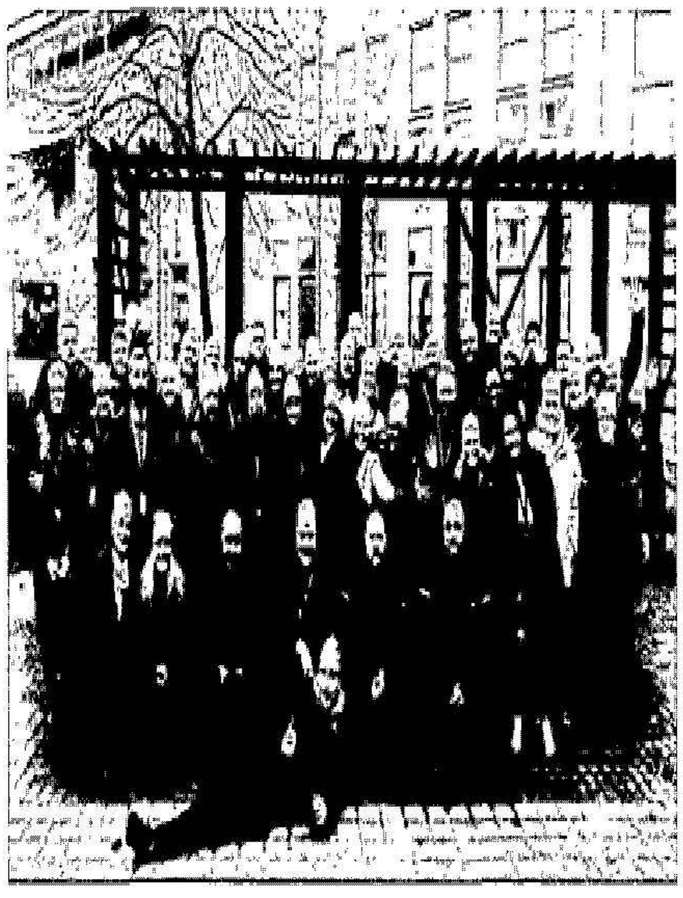
Thérèse
Områdeschef Västra
(tidigare Trygghetssamordnare)

Mångfald och inkludering

På Väsbyhem ses mångfald som en självklar tillgång och det värdesätts att ta vara på människors olikheter – både bland medarbetare och hyresgäster. Aktivt arbete med mångfald och inkludering är centralt för bolaget, och en intern arbetsgrupp har i uppdrag att driva och utveckla detta arbete utifrån en tydlig strategi. Genom att hämta kunskap, utbyta erfarenheter, delta i studiebesök och nätverksträffar bidrar gruppen till att Väsbyhem når målsättningarna inom området, i linje med visionen: "En värd för alla – idag och imorgon."

Under året har Väsbyhem tagit steg framåt i mångfaldsarbetet. Bland annat arrangerades en mångfaldsmånad med aktiviteter för att stärka förståelsen och gemenskapen bland medarbetarna. Under denna månad fick medarbetarna möjlighet att smaka på mat från olika kulturer representerade i organisationen och ta del av en inspirerande och berörande föreläsning av Charbel Gabro. Charbel, en prisbelönt föreläsare, delade med sig av sina erfarenheter kring kulturkrockar och utanförskap, vilket gav värdefulla insikter och perspektiv.

Väsbyhem är också oerhört stolta över resultatet i medarbetarundersökningen, där 100 procent av medarbetarna känner att de kan vara sig själva på arbetsplatsen – ett kvitto på att bolaget har uppnått inkluderingsmålet. Dessutom visar undersökningen att 100 procent anser att medarbetarna behandlas likvärdigt oavsett etniskt ursprung eller sexuell läggning. 96 procent anser att ålder inte påverkar hur medarbetare behandlas, och 99 procent upplever att kön inte gör det heller. Dessa resultat är ett tydligt bevis på att arbetet gör skillnad och stärker bolaget i strävan att vara en arbetsplats som välkomnar alla.



Medarbetarna samlades över en intern lunch för att uppmärksamma Orange Day, FNs internationella dag för avskaffandet av våld mot kvinnor.

Långsiktigt hållbar tillväxt

En stabil och solid ekonomi ger utrymme för utveckling och innovation samt bidrar till att Väsbyhem ligger i framkant inom branschen.



Strategi för tillväxt

Trots den ekonomiska situation som råder fortsätter Väsbyhem arbeta med förädling av fastighetsbeståndet såväl som produktion av nya bostäder. Det är en balansakt som kräver god planering, kunskap, väl avvägda prioriteringar och en nära samverkan med flera aktörer inom kommunen.

Viktiga beslutsunderlag för Väsbyhems processer är marknadsanalyser avseende befintliga och potentiella hyresgästers behov och önskemål, liksom generella trender och utvecklingen i kommunen såväl som Sverige som helhet.

En stabil ekonomi är grunden för att ge utrymme för utveckling, innovativa lösningar och att ständigt ligga i framkant inom branschen. Dessutom är det medlet för att nå målen om Sveriges nöjdaste kunder, en av Sveriges bästa arbetsplatser samt generella mål inom hållbarhet. Sammantaget ger detta goda förutsättningar för Väsbyhem att säkerställa en långsiktigt hållbar tillväxt med stark affärsmässighet såväl som kundfokus.

Gröna lån i nyproduktion

För att erhålla grön finansiering via Kommuninvest gäller det att alla projekt bland annat måste främja övergången till ett klimattåligt samhälle med låga utsläpp, ingå i det systematiska miljöarbetet i den sökande kommunen eller regionen samt vara förenliga med Sveriges eller regionens miljömål. För närvarande har Väsbyhem 1 660 miljoner kronor i Gröna lån av en total skuldportfölj om 2 670 miljoner kronor. Genom att bygga energieffektiva hus med miljömässigt hållbara tekniska lösningar gör Väsbyhem skillnad för miljön och bidrar till en hållbar framtid. Andelen Gröna lån beräknas öka under 2025 i och med att nyproduktionen av de sista etapperna i Eds Allé startat och kräver extern lånefinansiering. I affärsplanen för 2024 har Väsbyhems styrelse beslutat att bolaget ska eftersträva grön finansiering i all kommande nyproduktion och att det långsiktiga målet är att uppnå en andel om 100 procent i skuldportföljen.

Lån för social hållbarhet

Väsbyhem arbetar målmedvetet och med framgång inom social hållbarhet och kvalificerar sig väl för möjligheten att genomföra upplåning för investeringar som främjar att sociala mål kan uppnås. Planerad förnyelse av fastigheter vid Dragonvägen har identifierats som lämpliga att användas för detta ändamål. En första upplåning för social hållbarhet har inte genomförts under 2024 på grund av att berörda projekt har flyttats fram eller ej genomförts. Inriktningen är att finansiera förnyelse i Dragonvägen med upplåning för social hållbarhet i slutet av år 2025 alternativt inledningen av år 2026.

Definierade väsentliga hållbarhetsaspekter inom Långsiktigt hållbar tillväxt har fastställts till:

- Regeletterlevnad
- Motverkan av mutor och korruption
- Rimliga hyresnivåer
- Samarbete och partnerskap med intressenter

Fokus på följande globala mål:



Förhandlade hyror

Väsbyhem samarbetar med Hyresgästföreningen gällande hyressättning i både nyproduktionsprojekt och förnyelse samt i den årliga hyresförhandlingen. Detta genomförs via förhandlingar med Hyresgästföreningen inför kommande projekt, men även löpande under året. Den generella hyreshöjningen under 2024 var 4,84 procent för lägenheter med bruksvärdeshyra och 2,025 procent för lägenheter med presumtionshyra. I den senaste kundenkäten uppger 76,4 procent av Väsbyhems kunder att de tycker att de får valuta för hyran.

76,4 %
av Väsbyhems kunder tycker att de får valuta för hyran.
(enligt senaste kundundersökningen)

Samarbete och partnerskap med intressenter

För att uppnå långsiktig ekonomisk tillväxt är ömsesidig samverkan en av strategierna som Väsbyhem arbetat med sedan länge. Inom detta fokusområde är samverkan och riskdelning tätt sammankopplade med bolagets agerande ur ett koncernperspektiv. I en tid när flera aktörer drar ner på satsningar inom samhällsutvecklingen blir det tydligt att Upplands Väsby kommun är en nära och viktig aktör att samverka och dela risk med. Väsbyhem avser fortsätta samverka med andra parter för att fortsatt bidra positivt till samhällsutvecklingen i kommunen.

20250605118913

Nyckeltal

Mål	Utfall 2023	Utfall 2024
Direktavkastning 3%	2,5%	2,3%
Soliditet i Väsyhemkoncernen 30%	44%	44%
Bolaget ska, i genomsnitt över en treårs-period, ha ett driftnetto i paritet med genomsnittet i Stockholmsregionen.	Väsbyhem 663 kr/kvm och Stor-Stockholm 607 kr/kvm	Resultatet för 2024 fastställs under juni 2025. Väsbyhem har goda möjligheter att nyckeltalet nås.

Motverka korruption, mutor och jäv

Väsbyhem har tydliga styrdokument så som mutpolicy, jävspolicy, uthyrningspolicy samt attest- och beställnings-reglemente. Inom området finns även ett antal ytterligare styrdokument, till exempel rutin för inköp, bisysslor samt mot mutor och jäv. Revidering och översyn av policys sker årligen och fastställs av styrelsen på årets första möte. Samtliga dokument finns tillgängliga för alla medarbetare på Väsbyhems intranät.

Samtliga nyanställda får information om bland annat korruption, mutor, jäv och visselblåsarfunktionen.

Väsbyhem genomför uppföljning och stickprov enligt fastställd internkontrollplan som löpande redovisas för ledning såväl som bolagets styrelse. Exempel på stickprov som görs regelbundet är att behörig personal attesterar inköp och fakturor och att inköp sker av upphandlade leverantörer.

Därutöver genomför Väsbyhem stickprov av hyresavtal för bostäder. Det kontrolleras att den som tilldelats lägenhet har högst antal köpoäng och uppfyller övriga krav enligt uthyrningspolicyn. Hyresavtal för bostäder signeras alltid av två uthyrare för att motverka korruption, mutor och jäv.

Väsbyhem har en anställd på heltid som arbetar med olovliga andrahandsuthyrningar. Under 2024 har 53 lägenheter frigjorts (58 lägenheter under 2023) och kunnat erbjudas till sökande i bostadskön.

Väsbyhem är anslutet till Upplands Väsby kommuns visselblåsarfunktion som syftar till att anställda och förtroendevalda i Upplands Väsby kommun och på Väsbyhem ska kunna anmäla missförhållanden i verksamheten. Väsbyhem har riktlinjer som beskriver hur medarbetare ska agera vid misstankar om korruption eller andra missförhållanden. Informationen finns lättillgänglig på Väsbyhems intranät.

Mänskliga rättigheter

Agenda 2030 genomsyras av mål kopplade till mänskliga rättigheter och Väsbyhem arbetar med det som en viktig del i hållbarhetsarbetet. Det sker genom att ställa krav vid upphandling samt följa upp att kraven efterlevs, till exempel genom att granska leverantörskedjor. Att utifrån barnkonventionen alltid se till barn och ungas rättigheter är en annan del i arbetet med mänskliga rättigheter. Väsbyhem arbetar aktivt genom vräkningsförebyggande arbete, samverkan med kommunen samt med externa aktörer såsom föreningar och organisationer. Det handlar om att säkerställa att barn och unga har en bra levnadssituation, meningsfull fritidssysselsättning, får möjlighet att komma till tals och kan påverka sin situation. Detta sker genom kontinuerlig dialog med hyresgästerna, där Väsbyhem även har riktade dialoger mot barn och ungdomar.

Krav på leverantörer och entreprenörer

Som ett led i Väsbyhems långsiktiga satsning på social och ekonomisk utveckling ställs krav vid upphandlingar, där så är möjligt, exempelvis kring arbetsrättsliga villkor, mänskliga rättigheter, användning av kemikalier och krav på transporter. Alla upphandlingar har också villkorat att leverantören betalar skatter och avgifter till det allmänna och att de har F-skatt. Detta kontrolleras genom kreditupplysning. Att använda upphandlingar på detta sätt är ett effektivt verktyg för att bidra till en positiv samhällsutveckling.

Väsbyhem följer lagen om offentlig upphandling (LOU) och ställer krav på bolagets leverantörer på affärsmässig grund avseende bland annat kvalitet och miljöhänsyn. Löpande avstämningar görs för att säkerställa att beställda arbeten utförs i tid samt att entreprenörer följer Väsbyhems värdegrund. Väsbyhem har entreprenörsträff med genomgång av bolagets entreprenörsfolder innefattande regler och förhållningssätt. Målsättningen är att detta ska leda till högre kundnöjdhet.

Fortsatt satsning på nyproduktion



Vi är stolta och glada att äntligen påbörja uthyrningen av vackra Utsikten. Att vi tar oss an nya byggprojekt i en tid då andra bromsar in är en del av vårt arbete med att utveckla Upplands Väsby.

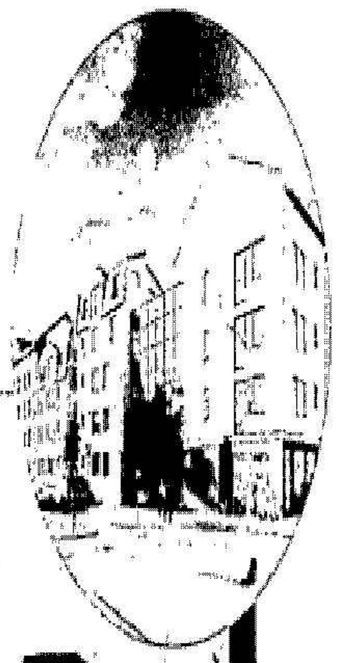
Johan Liderfors
Fastighetsutvecklingschef

Trots ekonomiskt kärva tider är efterfrågan på hyresrätter fortfarande hög. Väsbyhem bygger därför för fullt och om två år står över 300 lägenheter klara.

Tre byggprojekt är under produktion och av dessa är det Utsikten, tidigare Väsby trädgård, som blir klar först. Husen, som byggs åt Väsbyhem av bostadsföretaget Brabo, består av tre huskroppar och totalt 97 lägenheter som ligger vackert i området Fyrklövern i anslutning till ett villakvarter. Samtidigt är det nära till centrum och pendeltågsstationen. Inflyttning i det första huset påbörjas i januari 2025. Två av husen kläs med träfasad och har entréer mot Vilundavägen, vilket ger en villakvarterskänsla. Den tredje huskroppen, med putsad fasad, vetter ut mot Dragonvägen.

I Eds Allé bygger Väsbyhem en ny etapp med 158 lägenheter. Stommarna håller på att resas i det ena kvarteret och på det andra pågår fasadarbeten. Väsbyhem bygger i egen regi med hjälp av ett tjugotal delentreprenörer. Husen byggs i klassisk stil, en gestaltningsform som kommunen har antagit efter att ha lyssnat in Väsbybornas åsikter. Arkitekturen är inspirerad av äldre stilar från tidigt 1900-tal och husen kommer till exempel att ha putsad fasad, sadeltak, takkupor, spröjsade fönster, balkongräcken av smide, dekorerade bärder samt fönsteromfattningar och lister. Väsbyhem har inte bara som målsättning att bygga kostnadseffektivt, utan även energieffektivt och klimatsmart. Energiåtgången i de nybyggda husen i Eds Allé, som utrustas med solpaneler på taken, kommer att vara 20 procent lägre än myndighetskraven.

Arbetet med 63 lägenheter i den första etappen av projektet Hasselnöten pågår också för fullt. Precis som i Eds Allé kommer hustaken att täckas av solceller och det planeras för en bilpool i kvarteret. Sigma centrum ligger ett stenkast bort samtidigt som Hasselskogen finns runt knuten. Om cirka ett år kommer det att stå ett punkthus på åtta våningar samt ett sex våningar högt lamellhus på platsen, där Hasselskolan tidigare låg. Punkthuset kommer att ha en fasad i skogsgrönt glaserat tegel. Lamellhuset har putsad fasad i vita och röda toner. Alla lägenheter utrustas med balkong eller uteplats.



Eds Allé etapp 2



Utsikten



Hasselnöten

Klimat- och hållbarhetsarbete framåt

Väsbyhem fortsätter att fördjupa arbetet med att kartlägga och minska sin klimatpåverkan. Under 2025 kommer arbetet att fokusera på att sätta mål som gör störst skillnad för klimat och hållbarhet, med stöd av en dubbel väsentlighetsanalys enligt kraven i CSRD.

Klimatberäkning

Arbetet med att analysera bolagets klimatavtryck har under 2024 resulterat i en nulägesbild utifrån klimatberäkningen för 2023. Detta arbete lägger grunden för att sätta konkreta och effektiva klimatmål framöver. I nulägesanalysen inkluderas bolagets olika verksamhetsområden, med undantag för ny- och ombyggnadsprojekt, då klimatmål för dessa styrs och redovisas separat inom respektive projekt. Klimatberäkningen för 2024 beräknas klar efter denna rapport är färdigställd.

CSRD

Inför 2025 planeras ett fortsatt strategiskt fokus på att minska klimatpåverkan, där en dubbel väsentlighetsanalys enligt CSRD blir en central del i arbetet. Denna analys kommer att identifiera de områden där insatser har störst positiv effekt på att minska klimatpåverkan och samtidigt stödjer en långsiktigt hållbar utveckling.

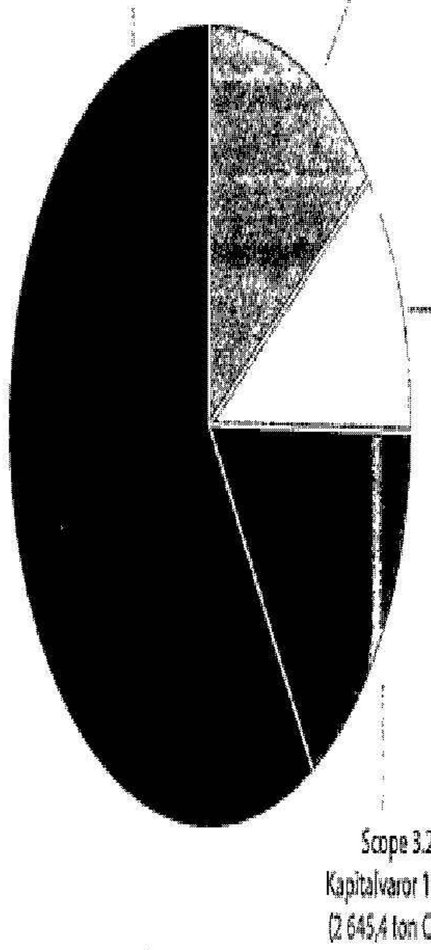
Genom att kombinera data från nulägesanalysen med resultatet av väsentlighetsanalysen skapas en plattform för att formulera strategiska mål som är såväl ambitiösa som realistiska. Arbetet kommer att prioritera de områden där det finns störst potential att minska klimatpåverkan, samtidigt som hållbarhetsaspekterna för hela verksamheten vägs in.

Mätning och uppföljning

Att kontinuerligt mäta och följa upp bolagets klimatavtryck är avgörande för att säkerställa att de uppsatta målen uppnås och att verksamheten bidrar till de globala klimatmålen. Resultaten kommer att redovisas i kommande hållbarhetsrapporter, med transparens och tydlighet som ledord.

Fakta:
CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) är en EU-förordning som ställer krav på företag att rapportera om sin påverkan på miljö, samhälle och styrning (ESG). Syftet är att öka transparensen och standardisera hållbarhetsrapporteringen för att främja hållbar utveckling och ansvarsfullt företagande.

Utsläpp per scope och kategori (2023)



Kommentarer till diagrammet:
Diagrammet visar startåret för mätning, 2023.

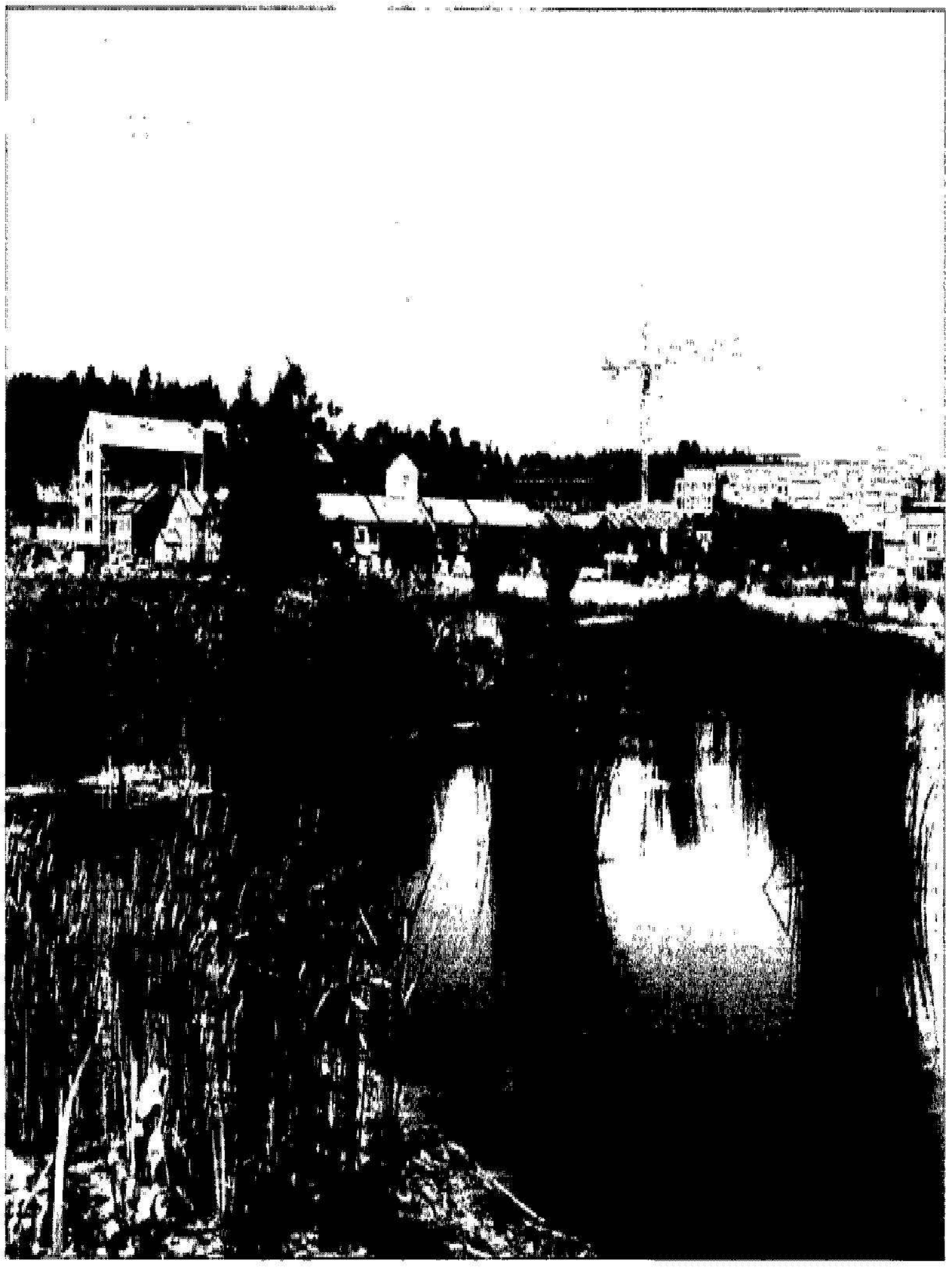
Värden som är för låga procentuellt sett jämfört med helheten är ej med i diagrammet:

Scope 1 - Direkta utsläpp
1.3 Avgaser från egna personbilar: 1,1 ton CO2e
1.4 Avgaser från egna lastbilar och maskiner: 4,8 ton CO2e

Scope 2 - Energi
2.1 Elektricitet 1,9 ton CO2e

Scope 3 - Indirekta utsläpp
3.3 Bränsle och energirelaterade utsläpp: 294 ton CO2e (1,7%)
3.6 Tjänsteresor: 1,3 ton CO2e
3.7 Pendlingsresor: 47,6 ton CO2e (0,3%)
3.8 Inhyrda tillgångar: 0,6 ton CO2e

* Uthyrda tillgångar omfattar:
Hyresgästers elförbrukning (1119,4 ton CO2e, 6,7%)
Hyresgästers avfall (20,9 ton CO2e, 0,1%)
Hyresgästers bilkörning (8 488,9 ton CO2e, 50,4%)



20250605 18914

Förvaltningsberättelse 2024 AB Väsbyhem

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning för AB Väsbyhem org.nr. 556476-7233 för räkenskapsåret 2024.

AB Väsbyhem är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs i sin helhet av Upplands Väsby kommun. Väsbyhem-koncernen äger och förvaltar cirka 4 899 (4 899) lägenheter och 60 642 (38 481) kvm lokaler i Upplands Väsby. Bolaget har flera olika boendeformer för att tillmötesgå de önskemål och behov som finns vid olika tidpunkter i livet. I beståndet finns särskilda allergibostäder, ungdomsbostäder, seniorbostäder/55+, trygghetsbostäder/65+, studentbostäder och rökfria bostäder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inflation och räntor kommit ner till mer normala nivåer efter föregående års snabba uppgångar. Lågkonjunkturen har dock bitit sig fast och tillväxten i Sverige 2024 hamnade på en modest nivå. Det osäkra säkerhetspolitiska läget i omvärlden är i fokus och visar inga tecken på att förbättras i närtid och bidrar till en svårnavigerad miljö. Bolaget har fortsatt med sin strategi att agera långsiktigt och proaktivt vilket har bidragit till att bolagets ekonomi är fortsatt stabil.

I slutet av år 2023 beslutades om förvärv av fastigheten Vilunda 6:86 till ett överenskommet fastighetsvärde om 257 500 tkr i bolagsform. AB Väsbyhem erhöll ett ovillkorat aktieägartillskott om 257 500 tkr från Upplands Väsby kommun i samband med förvärvet av aktierna i bolaget Vilunda 6:86 Fastighets AB. Tillträde av bolaget genomfördes den 15 februari 2024.

Under 2024 beslutades om förvärv av fastigheterna Vilunda 6:80, Vilunda 6:81 och Vilunda 6:82 till ett överenskommet fastighetsvärde om 326 600 tkr i bolagsform. AB Väsbyhem erhöll ett ovillkorat aktieägartillskott om 326 600 tkr från Upplands Väsby kommun i samband med förvärvet av aktierna i bolaget Vilunda 68012 AB. Tillträde av bolaget genomfördes den 5 juni 2024. Vilundavägen Stadsutveckling Holding AB är det förvärvande bolaget av ovanstående två bolag (Vilunda 68012 AB och Vilunda 6:86 Fastighets AB).

Under året har Väsbyhem Övra Runby AB och Nadiälos AB likviderats via snabbavveckling.

AB Väsbyhem har påkallat skiljeförfarande avseende byggnader som uppfördes år 2010 och påvisar allvarliga brister och konstruktionsfel. Processen mot entreprenör inleddes under 2024 och utslag i fallet förväntas ske under 2025.

Marknad

I Sverige har rådande lågkonjunktur hållit bostadsbyggandet nere på en fortsatt lägre nivå än åren innan ränte- och inflationsuppgång. För bostadsmarknaden på det lokala planet så har efterfrågan gällande hyresrätter upprätthållits på en bra nivå.

AB Väsbyhem har en egen bostadskö som per sista december innehöll 65 860 personer (49 925 personer) vilket är en ökning från föregående år med cirka 32 procent. Efterfrågan på lokaler har överlag varit stabil och god, trots vissa utmaningar relaterade till det rådande marknadsläget. Den ekonomiska vakansgraden jämfört med föregående år har ökat till 7 procent på lokalsidan i förhållande till 4 procent under 2023.

Fastighetsbeståndet

Pågående nyproduktion fortsätter samtidigt som det planeras för nya projekt framöver vilket kommer att belasta bolaget och Väsbyhemskoncernen finansiellt. De investeringar som bolaget genomför måste därför vara långsiktigt hållbara. Tillsammans med finansieringen är utmaningen att utveckla dessa projekt så att alla inblandade parter, hyresgäst, hyresvärd och entreprenör, kan bli nöjda samtidigt som projekten är ekonomiskt hållbara.

Under året har nyproduktion av 158 lägenheter i Eds Allé fortsatt enligt plan och första inflytt beräknas kunna genomföras efter sommaren 2025. Den sista etappen flyttar in under 2026. Fortsatt osäkerhet kring ökning av presumtionshyror över tid samt fortsatt höga byggkostnader föranleder en nedskrivning i projektet om 15 mkr som påverkar årets resultat. Föregående år gjordes nedskrivning om 45 mkr vilket ger en total nedskrivning i projektet om 60 mkr.

Nyproduktion av 63 lägenheter i projektet Hasselnöten som är beläget i Sigmaområdet fortsätter enligt plan och inflytt beräknas genomföras under första kvartalet 2026. I början av 2025 färdigställs projektet Utsikten i centrala Väsby med byggnation av 97 lägenheter, projektet finns i det tidigare förvärvade bolaget Vilunda Stadsutveckling AB. Första inflytt sker i januari 2025 och fortsätter fram till april månad. Totalt innebär det att Väsbyhemskoncernen bygger 318 nya bostäder för inflytt under åren 2025 och 2026.

Hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen landade i en genomsnittlig hyreshöjning på 4,84 procent från och med 1 januari 2024. Från den 1 januari 2025 höjs hyran med i genomsnitt 4,5 procent och ett extra påslag med 1,7 procent på grund av ökande kostnader för fjärrvärme.

Översikt över resultat och ställning

Moderbolaget AB Väsbyhem har fyra helägda dotterbolag, Väsbyhem Fastighets AB, Väsbyhems Parkerings AB, Vilundavägen Stadsutveckling Holding AB och Sparängen Holding AB. Sparängen Holding AB äger dotterbolaget Sparängen AB. Vilundavägen Stadsutveckling Holding AB äger dotterbolagen Vilunda Stadsutveckling AB, Vilunda 6:86 Fastighets AB samt Vilunda 68012 AB. Årets resultat för koncernen uppgick till 5 139 (30 883) tkr. Moderbolagets resultat uppgick till 3 839 (44 243) tkr.

Vilunda 68012 AB har lämnat koncernbidrag på 1 588 tkr till Vilundavägen Stadsutveckling AB, 596 tkr till Vilunda Stadsutveckling Holding AB, 71 tkr till Väsbyhem Fastighets AB, 64 tkr till Sparängen AB samt 56 tkr till Sparängen Holding AB. Väsbyhem Parkerings AB har lämnat koncernbidrag på 768 tkr till AB Väsbyhem.

I resultatet för moderbolaget ingår en anteciperad utdelning om 19 000 tkr från Väsbyhem Fastighets AB.

Fastigheternas bokförda värde i AB Väsbyhem uppgick till 3 907 985 (3 959 531) tkr. Vid en intern värdering av fastighetsbeståndet genom analysverktyget Datscha per 31 december 2024, bedöms fastigheternas marknadsvärde till cirka 8 882 375 tkr (8 795 656 tkr). Det ger ett övervärde om cirka 4 974 390 tkr (ej skattejusterat) jämfört med de bokförda värdena.

Fastigheternas bokförda värde i Väsbyhemskoncernen uppgick till 4 497 527 (3 959 531) tkr och totalt marknadsvärde bedöms per 31 december 2024 till cirka 9 741 375 tkr (8 795 656 tkr).

Under året har lån till kreditinstitut ökat med 410 mkr och totalt har AB Väsbyhem en extern låneskuld på 2 670 mkr vid årsskiftet. Belåningsgrad i förhållande till bedömt marknadsvärde på bolagets fastighetsportfölj är 30 procent (25,7 procent) och självfinansieringsgrad av årets investeringar är 8 procent (100 procent). Snitträntan i låneportföljen per 31 december är 1,81 procent (1,78 procent).

Utfallet för årets investeringar är totalt cirka 448 mkr (194 mkr) inklusive de investeringar som görs inom ramen för planerat underhåll. För Väsbyhemskoncernen är årets investeringar totalt cirka 612 mkr (234 mkr). Pågående och ej avslutade projekt är 674 mkr (305 mkr) och avser bland kommande nyproduktion i Hasselnöten och Eds Allé.

Avkastningen mätt på fastigheternas marknadsvärde per 31 december visar en direktavkastning på 2,3 procent (2,5 procent). Justerad soliditet med redovisade marknadsvärden skulle uppgå till 79 procent på koncernnivå. Det visar att bolaget har en god avkastningsnivå och fortsatt har en finansiellt mycket stark ställning.

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapport har upprättats som en separat rapport skild från års- och koncernredovisningen och ingår i detta dokument på sidorna 4–39. Styrelsen har det övergripande ansvaret för förvaltningen av AB Väsbyhem vilket även innefattar frågor till hållbart företagande.

Förslag till vinstdisposition (i kr) i moderbolaget

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	1 694 092 647
Årets vinst	3 838 850
	1 697 931 497

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
- att till aktieägarna utdelas	1 827 000
- att till bostadssociala ändamål överföra	11 000 000
- att i ny räkning balanseras	1 685 104 497
	1 697 931 497

Ytterligare värdeöverföringar

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

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen och överföring till bostadssociala ändamål

Den föreslagna utdelningen och de överföringar som styrelsen föreslår ska genomföras resulterar i att bolagets soliditet 2024 mäter 35 procent (33 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 och överföringarna kan därmed försvaras med hänsyn till vad anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

Femårsöversikt moderbolaget

	2024	2023	2022	2021	2020
Allmänt (tkr)					
Rörelsens intäkter	563 262	538 701	507 889	482 135	468 490
Balansomslutning	5 297 890	4 650 245	4 294 439	4 213 206	4 001 253
Fastigheternas bokförda värden inkl. mark/markanläggning	3 907 985	3 959 531	4 030 115	3 783 087	3 480 212
Taxeringsvärden	6 225 276	6 569 678	6 431 778	5 051 565	4 964 766
Genomsnittligt ägd och förvaltad bostads- och lokalyta	358 106	358 992	359 140	352 205	348 350
Medeltal årsanställda	92	88	82	81	77
Från resultaträkningar (tkr)					
Hyror bostäder brutto	494 439	469 457	452 343	429 916	414 139
Hyresbortfall bostäder	-5 684	-3 437	-5 212	-6 143	-5 328
Underhåll	41 091	37 966	49 486	48 267	44 661
Driftkostnader	303 164	262 849	272 479	256 308	213 256
Driftnetto	201 970	217 401	172 464	162 515	197 032
Finansnetto	-71 962	-35 467	-14 478	-33 576	-34 319
Resultat efter finansiella poster	14 030	30 363	49 266	86 750	72 217
Nyckeltal - kr/kvm					
Fastigheternas bokförda värden inkl. mark	10 913	11 030	11 222	10 741	9 991
Hyror bostäder brutto	1 547	1 469	1 430	1 373	1 337
Hyresbortfall bostäder	18	11	16	20	17
Underhåll	115	106	138	137	128
Driftkostnader	847	732	759	728	612
Driftnetto	564	606	480	461	566
Finansnetto	-201	-99	-40	-95	-99
Resultat efter finansiella poster	39	85	137	246	207
Nyckeltal - %					
Direktavkastning bokfört värde fastigheter	5,13	5,44	4,41	4,47	5,88
Direktavkastning marknadsvärde fastigheter	2,27	2,47	1,87	1,78	2,58
Genomsnittlig skuldränta netto	2,73	2,38	1,37	1,21	1,33
Soliditet	35,00	33,05	29,05	29,00	29,38
Soliditet koncern*	44,41	44,04	41,56	41,72	42,73

*Se förvaltningsberättelse för justerad soliditet

Definitioner

Medeltal årsanställda – Medelantal anställda personer (inklusive tidsbegränsat anställda).
Hyresbortfall bostäder – Hyresbortfall på grund av vakanser och rabatter.
Driftnetto – Rörelseresultat exklusive centraladministration, före avskrivningar och fastighetsförsäljningar.
Finansnetto – Ränteintäkter minus räntekostnader.
Direktavkastning bokfört värde fastigheter – Driftnetto genom genomsnittligt bokfört värde på fastigheterna de senaste två åren.
Direktavkastning marknadsvärde fastigheter – Driftnetto genom bedömt marknadsvärde per 31 december.
Genomsnittlig skuldränta, netto – Räntekostnader i relation till genomsnittlig lånevolym.
Soliditet – Eget kapital inkl. 79,4 % av obeskattade reserver i relation till balansomslutning.

Resultaträkning (tkr)

		Koncernen		Moderbolaget	
	Not	2024	2023	2024	2023
Rörelsens intäkter					
Hyresintäkter	3	573 628	522 592	548 107	521 761
Övriga förvaltningsintäkter	4	12 467	16 985	15 155	16 940
Summa rörelsens intäkter		**586 095**	**539 577**	**563 262**	**538 701**
Rörelsens kostnader					
Underhåll	5	-42 389	-37 966	-41 091	-37 966
Taxebundna kostnader	6	-49 138	-41 012	-48 336	-41 012
Uppvärmning		-41 955	-38 174	-40 680	-38 174
Fastighetsskatt		-10 866	-10 051	-10 289	-9 998
Övriga externa kostnader	7	-141 570	-115 208	-140 814	-113 892
Personalkostnader	8	-86 381	-74 199	-86 250	-74 199
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12-18	-140 858	-157 843	-128 852	-157 630
Summa rörelsens kostnader		**-513 157**	**-474 453**	**-496 312**	**-472 871**
Rörelseresultat		**72 938**	**65 124**	**66 950**	**65 830**
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	9	42	2	19 042	31 502
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	7 193	3 461	11 916	2 014
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-64 543	-51 110	-83 878	-68 983
Summa finansiella poster		**-57 308**	**-47 647**	**-52 920**	**-35 467**
Resultat efter finansiella poster		**15 630**	**17 477**	**14 030**	**30 363**
Bokslutsdispositioner	10	-	-	768	520
Skatt på årets resultat	11	-10 491	13 406	-10 959	13 360
ÅRETS RESULTAT		**5 139**	**30 883**	**3 839**	**44 243**

20250605185915

Balansräkning (tkr)

		Koncernen		Moderbolaget	
	Not	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Goodwill	12	19 172	-	-	-
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	13	4 113 008	3 598 470	3 554 984	3 598 470
Mark	14	262 559	233 595	233 595	233 595
Markanläggningar	15	121 960	127 466	119 406	127 466
Inventarier	16	21 319	22 863	21 199	22 863
Finansiellt leasade tillgångar	17	1 777	-	-	-
Pågående nyanläggningar	18	915 516	383 764	673 573	304 914
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	19	-	-	315 711	2 225
Långfristiga värdepappersinnehav	19	40	40	40	40
Långfristiga fordringar	19	1 161	797	327 094	52 176
Summa anläggningstillgångar		**5 456 512**	**4 366 995**	**5 245 602**	**4 341 749**
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		4 546	1 510	4 546	1 482
Fordran på koncernföretag och ägaren	20	-	257 500	19 900	289 652
Övriga fordringar	20	4 987	3 097	3 519	2 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	763	3 967	761	3 934
Kassa och bank					
Kassa och bank		23 776	180 291	23 560	10 516
Summa omsättningstillgångar		**34 072**	**446 365**	**52 288**	**308 496**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 490 584**	**4 813 360**	**5 297 890**	**4 650 245**

Balansräkning (tkr)

		Koncernen		Moderbolaget	
	Not	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	22				
Aktiekapital		130 000	130 000	130 000	130 000
Övrigt tillskjutet kapital/Reservfond		26 183	26 183	26 183	26 183
Annat eget kapital inkl. årets resultat/Balanserat resultat och årets resultat		2 282 450	1 963 729	1 697 931	1 380 511
Summa eget kapital		**2 438 633**	**2 119 912**	**1 854 115**	**1 536 695**
Avsättningar mm					
Uppskjuten skatt	23	139 634	98 763	106 572	96 073
Summa avsättningar		**139 634**	**98 763**	**106 572**	**96 073**
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	24	2 670 000	2 260 000	2 670 000	2 260 000
Skulder till koncernföretag	24	-	-	450 000	450 000
Övriga långfristiga skulder	24	3 257	3 257	3 257	3 257
Summa långfristiga skulder		**2 673 257**	**2 263 257**	**3 123 257**	**2 713 257**
Kortfristiga skulder					
Skuld till moderbolagets ägare		40 383	157 868	33 724	140 568
Leverantörsskulder		105 977	84 983	98 867	75 751
Skuld till koncernföretag		-	-	-	131
Skuld Leasing		1 790	-	-	-
Skatteskuld		778	429	1 511	340
Övriga kortfristiga skulder		4 586	2 310	3 710	2 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	85 546	85 838	76 134	85 139
Summa kortfristiga skulder		**239 060**	**331 428**	**213 946**	**304 220**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 490 584**	**4 813 360**	**5 297 890**	**4 650 245**

Rapport över förändringar i eget kapital (tkr)

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
KONCERNEN 2024	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2024-01-01	**130 000**	**26 183**	**1 963 728**	**2 119 912**
Årets resultat			5 139	5 139
Aktieägartillskott från ägaren			326 600	326 600
Värdeöverföring till ägaren för bostadssociala ändamål			-11 000	-11 000
Utdelning till ägaren			-2 018	-2 018
Eget kapital 2024-12-31	**130 000**	**26 183**	**2 282 449**	**2 438 633**

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
MODERBOLAGET 2024	Aktiekapital	Reserv-fond	Övrigt fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2024-01-01	**130 000**	**26 183**	**1 380 511**	**1 536 695**
Årets resultat			3 839	3 839
Aktieägartillskott från ägaren			326 600	326 600
Värdeöverföring till ägaren för bostadssociala ändamål			-11 000	-11 000
Utdelning till ägaren			-2 018	-2 018
Eget kapital 2024-12-31	**130 000**	**26 183**	**1 697 932**	**1 854 115**

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktören i AB Väsbyhem intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie bolagsstämma den 6 mars 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Upplands Väsby den 16 maj 2025

Amra Barlov Lindqvist

Kassaflödesanalys (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före finansiella poster	72 938	65 124	66 950	65 830
Justering för avskrivningar	125 858	112 848	113 852	112 630
Övriga justeringar för bl.a. nedskrivningar	15 655	64 455	19 154	48 050
Erhållen ränta	7 193	3 461	11 916	2 014
Erhållna utdelningar	2	2	19 002	31 502
Erlagd ränta	-64 543	-51 110	-83 878	-68 983
	157 103	**194 775**	**146 996**	**191 043**
Betald inkomstskatt	-110	582	710	483
	156 993	**195 357**	**147 706**	**191 526**
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**156 993**	**195 357**	**147 706**	**191 526**
Ökning-/minskning+ av kundfordringar	-3 036	1 510	-3 066	1 497
Ökning-/minskning+ av övriga kortfristiga fordringar	259 772	-504	272 435	-8 384
Ökning+/minskning- av leverantörsskulder	20 994	42 831	23 116	33 599
Ökning+/minskning- av övriga kortfristiga skulder	626	9 551	-7 587	9 306
	278 356	**53 388**	**284 898**	**36 018**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**435 349**	**248 745**	**432 604**	**227 544**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-613 598	-286 034	-448 490	-195 316
Förvärvade andelar i dotterbolag	-312 450	-25	-313 536	-1 925
Sålda andelar i dotterbolag	90	-	90	-
Ökning-/minskning+ av långfristiga finansiella placeringar	-364	-220	-274 918	-51 483
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-926 322**	**-288 279**	**-1 036 854**	**-248 724**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagna lån	410 000	-	410 000	-4 150
Förändring av skuld till ägaren	-117 485	57 948	-106 808	40 648
Amortering av skuld	-271 639	-	-	-
Mottaget koncernbidrag	-	-	651	557
Lämnat koncernbidrag	-	-	-131	-168
Mottaget aktieägartillskott	326 600	-	326 600	-
Värdeöverföring från eget kapital	-11 000	-11 000	-11 000	-11 000
Utbetald utdelning	-2 018	-1 427	-2 018	-1 427
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**334 458**	**45 521**	**617 294**	**24 460**
Årets kassaflöde	**-156 515**	**5 987**	**13 044**	**3 280**
Likvida medel vid årets början	180 291	174 304	10 516	7 236
Likvida medel vid årets slut	**23 776**	**180 291**	**23 560**	**10 516**

Noter och tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning och koncernredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

Hyresintäkter 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 planenlig avskrivning. Avskrivningar på byggnader och markanläggningar sker 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
Transport (hissar)	25 år
Badrum	30 år
Restpost	50 år

Markanläggning	Livslängd
Markanläggning	20 år

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

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

Nedskrivningar

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

Finansiella instrument

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

Säkringsredovisning

Nominell nettovolym säkringsinstrument	2 025	93%
Lånevolym med rörlig ränta	2 175	
Ej säkrad volym	150	7%

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

I not 24 redovisas räntebindning inklusive finansiella instrument och genomsnittlig räntebindningstid är 4,9 år. På balansdagen fanns ränteswappar på nominellt 2 625 mkr varav 600 mkr forward swappar.

Marknadsvärdet har beräknats som de kostnader/intäkter som har uppstått om kontrakten stängts på balansdagen. Marknadsvärden har erhållits från respektive bank där derivatkontrakt finns. Swapportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till 63,4 mkr (45,7 mkr) exkl. ränta.

Fordringar och skulder

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

Inkomstskatter

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

Koncernredovisning

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

Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill redovisas som en immateriell tillgång och skrivs av systematiskt över den bedömda nyttjandeperioden, vilken är fem år. Vid indikation på värdenedgång prövas goodwill för nedskrivning, om nedskrivning föreligger återförs den inte.

Kassaflödesanalys

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

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

Koncernen och moderbolaget har även medel på koncernkonto hos Upplands Väsby Kommun. Om saldot på koncernkontot är negativt klassificeras det som skuld i både balansräkningen och kassaflödesanalysen.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättningar efter avslutad anställning

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

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd 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.

Moderbolagets redovisnings- och värderingsprinciper

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

Leasing

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

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

Bokslutsdispositioner

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

Andelar i dotterbolag

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

Eget kapital

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

Obeskattade reserver

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

20250605118916

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

Not 3 Hyresintäkter (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Bostäder	494 439	469 457	494 439	469 457
Lokaler	65 840	37 723	39 725	37 718
Övriga objekt	24 265	21 516	24 082	20 481
Hyresintäkter, brutto	584 544	528 696	558 246	527 656
Hyresbortfall/rabatter bostäder	-5 684	-3 479	-5 684	-3 437
Hyresbortfall/rabatter lokaler	-3 712	-1 725	-3 273	-1 721
Hyresbortfall övriga objekt	-1 520	-900	-1 182	-737
Summa hyresbortfall/rabatter	-10 916	-6 104	-10 139	-5 895
Summa hyresintäkter	**573 628**	**522 592**	**548 107**	**521 761**

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

	2024	2023
Hyreskontrakt inom ett år	1,2%	17,8%
Hyreskontrakt senare än ett år men inom fem år	29,5%	33,4%
Hyreskontrakt senare än fem år	0,0%	28,8%
Vakanta lokaler	40,0%	10,4%
Egna lokaler	29,3%	9,6%
Totalt	**100,0%**	**100,0%**

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ersättning från hyresgäster	2 709	2 206	2 709	2 191
Övrig extern försäljning	8 453	8 391	12 461	8 361
Övriga rörelseintäkter	1 305	6 304	-15	6 304
Summa övriga förvaltningsintäkter	**12 467**	**16 901**	**15 155**	**16 856**
Vinst vid avyttring byggnad	-	84	-	84
	-	**84**	**-**	**84**
Summa övriga förvaltningsintäkter	**12 467**	**16 985**	**15 155**	**16 940**

Not 5 Underhåll (tkr)

	2024	2023	2024	2023
Förnyelse/planerat underhåll	18 739	19 834	18 700	19 834
Löpande underhåll	23 650	18 132	22 391	18 132
Summa underhåll	**42 389**	**37 966**	**41 091**	**37 966**

Not 6 Taxebundna kostnader (tkr)

	2024	2023	2024	2023
El	15 555	14 828	15 078	14 828
Vatten	18 869	14 896	18 639	14 896
Sophantering	14 714	11 288	14 619	11 288
Summa taxebundna kostnader	**49 138**	**41 012**	**48 336**	**41 012**

20250605118917

Not 7 Övriga externa kostnader (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Reparationer	44 806	20 979	44 806	20 979
Skötsel	47 350	42 509	47 350	42 509
Administration	29 835	32 463	28 972	31 937
Riskkostnader	6 477	5 484	6 477	5 484
Kundförluster	2 979	4 330	2 979	4 330
HGF-medel	3 356	3 395	3 356	3 395
Kabel TV	1 046	994	1 046	994
Övriga kostnader	1 422	5 044	1 529	4 254
Summa övriga externa kostnader	**137 271**	**115 198**	**136 515**	**113 882**
Förlust vid avyttring/utrangering av anläggningstillgångar	4 299	10	4 299	10
	4 299	**10**	**4 299**	**10**
Summa övriga externa kostnader	**141 570**	**115 208**	**140 814**	**113 892**

I övriga kostnader ingår:

HGF-medel	2024	2023	2024	2023
Fritidsverksamhet, Boinflytande	2 347	2 386	2 347	2 386
Kostnader för lokaler m m	1 009	1 009	1 009	1 009
	3 356	**3 395**	**3 356**	**3 395**

Ersättning till revisorer:

PWC	2024	2023	2024	2023
Revisionsuppdraget	835	717	504	463
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	143	38	143	38
Skatterådgivning	627	866	463	782
Övriga tjänster	23	98	23	98
Summa ersättning till revisorer	**1 628**	**1 719**	**1 133**	**1381**

Leasingavtal på bolag- och koncernnivå

För moderbolaget redovisas samtliga leasingavtalen där företaget är leasingtagare som operationell leasing (hyresavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

På koncernnivå lyfts de finansiella leasingavtalen som en tillgång och skuld då det anses som ett avbetalningsköp. Ägandet överförs från leasingtagaren efter leasingavtalets utgång.

Operationell leasing	2024	2023	2024	2023
Nuvärdet av minimileaseavgifterna förfaller enligt följande:				
Inom 1 år	670	379	872	379
Senare än 1 år men inom 5 år	381	177	1 971	177
Senare än 5 år	-	-	-	-
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	**1 051**	**556**	**2 843**	**556**

Finansiell leasing	2024	2023	2024	2023
Nuvärdet av minimileaseavgifterna förfaller enligt följande:				
Inom 1 år	202	-	-	-
Senare än 1 år men inom 5 år	1 590	-	-	-
Senare än 5 år	-	-	-	-
	1 792	-	-	-

Not 8 Personalkostnader

Medeltal årsanställda kvinnor och män	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Kvinnor	48	42	48	42
Män	44	46	44	46
Totalt medeltal årsanställda	**92**	**88**	**92**	**88**

Löner, ersättningar och sociala kostnader (tkr)	2024	2023	2024	2023
Styrelse, VD	3 750	3 509	3 750	3 509
Övriga anställda	51 953	46 467	51 953	46 467
Sociala kostnader exklusive pension	18 460	15 626	18 460	15 626
Pensionskostnader styrelse	876	772	876	772
Pensionskostnader övriga anställda	6 713	3 582	6 713	3 582
Summa löner, ersättningar och sociala kostnader	**81 752**	**69 956**	**81 752**	**69 956**

Styrelse och andra ledande befattningshavare består av	2024	2023	2024	2023
Styrelseledamöter och suppleanter				
i moderbolag 18 st varav 6 kvinnor	33,3%	38,9%	33,3%	38,9%
Ledningsgrupp 5 st, varav 2 kvinnor	40%	33%	40%	33%
VD, 1 kvinna	100%	100%	100%	100%

VDs 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.

Not 9 Resultat från finansiella poster (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Utdelningar	2	2	19 002	31 502
Resultat sålda andelar dotterbolag	40	-	40	-
Summa resultat från andelar i dotterbolag	**42**	**2**	**19 042**	**31 502**
Ränteintäkter	7 193	3 461	11 916	2 014
Summa ränteintäkter mm	**7 193**	**3 461**	**11 916**	**2 014**
Fastighetsräntor	-62 313	-38 802	-51 743	-38 802
Övriga räntekostnader	-2 230	-12 308	-32 135	-30 181
Summa räntekostnader mm	**-64 543**	**-51 110**	**-83 878**	**-68 983**
Summa resultat från finansiella poster	**-57 308**	**-47 647**	**-52 920**	**-35 467**

Not 10 Bokslutsdispositioner (tkr)

	2024	2023	2024	2023
Erhållet koncernbidrag	-	-	768	651
Lämnat koncernbidrag	-	-	-	-131
Summa bokslutsdispositioner	**-**	**-**	**768**	**520**

Not 11 Skatt på årets resultat (tkr)

	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt	-459	153	-461	143
Uppskjuten skatt	-10 032	13 253	-10 498	13 217
Summa bokfört värde	**-10 491**	**13 406**	**-10 959**	**13 360**

Not 12 Goodwill (tkr)

	2024	2023	2024	2023
Ingående balans	-	-	-	-
Genom förvärv av dotterföretag	23 239	-	-	-
Årets avskrivningar	-4 067	-	-	-
Utgående balans	**19 172**	**-**	**-**	**-**

Not 13 Byggnader (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 833 831	4 807 270	4 833 529	4 806 968
Årets investering	-	-	-	-
Genom förvärv av dotterbolag	565 329	-	-	-
Omklassificering från pågående nyanläggningar	53 235	31 272	53 235	31 272
Omklassificering från underhåll	110	120	110	120
Avyttring/utrangering	-32 370	-4 831	-32 370	-4 831
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 420 135	4 833 831	4 854 504	4 833 529
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 211 454	-1 121 101	-1 211 152	-1 120 799
Avyttring/utrangering	4 164	1 737	4 164	1 737
Årets avskrivning	-99 837	-92 090	-92 532	-92 090
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 307 127	-1 211 454	-1 299 520	-1 211 152
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-23 907	-27 806	-23 907	-27 086
Årets nedskrivning	-	-	-	-
Årets återföring av tidigare nedskrivning	23 907	3 179	23 907	3 179
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-23 907	-	-23 907
Summa bokfört värde	**4 113 008**	**3 598 470**	**3 554 984**	**3 598 470**

Not 14 Mark (tkr)

	2024	2023	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	233 595	233 595	233 595	233 595
Årets investering	-	-	-	-
Genom förvärv av dotterbolag	28 964	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	262 559	233 595	233 595	233 595
Summa bokfört värde	**262 559**	**233 595**	**233 595**	**233 595**

Not 15 Markanläggningar (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	204 310	204 310	204 310	204 310
Årets investering	-	-	-	-
Genom förvärv av dotterbolag	2 711	-	-	-
Omklassificering från pågående nyanläggningar	1 466	-	1 466	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 487	204 310	205 776	204 310
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-76 582	-66 611	-76 582	-66 611
Årets avskrivning	-9 683	-9 971	-9 526	-9 971
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-86 265	-76 582	-86 108	-76 582
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-262	-262	-262	-262
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-262	-262	-262	-262
Summa bokfört värde	**121 960**	**127 466**	**119 406**	**127 466**

Not 16 Inventarier (tkr)

	2024	2023	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	86 780	82 085	86 780	82 085
Årets investering	876	1 399	876	1 399
Genom förvärv av dotterbolag	151	-	-	-
Omklassificering från pågående nyanläggningar	9 254	4 462	9 254	4 462
Avyttring/utrangering	-	-1 166	-	-1 166
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 061	86 780	96 910	86 780
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-63 917	-54 504	-63 917	-54 504
Avyttring/utrangering	-	1 156	-	1 156
Årets avskrivning	-11 825	-10 569	-11 794	-10 569
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-75 742	-63 917	-75 711	-63 917
Summa bokfört värde	**21 319**	**22 863**	**21 199**	**22 863**

20250605183918

Not 17 Finansiell Leasing i koncern (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-	-	-
Årets investering	762	-	-	-
Omklassificering från operationell till finansiell leasing	1 182	-	-	-
Avyttring/utrangering	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 944	-	-	-
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-	-	-	-
Avyttring/utrangering	-	-	-	-
Årets avskrivning	-167	-	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-167	-	-	-
Summa bokfört värde	**1 777**	-	-	-

Not 18 Pågående nyanläggningar (tkr)

	2024	2023	2024	2023
Ingående pågående nyanläggningar	428 977	194 976	349 914	194 976
Årets nedlagda kostnader	611 960	233 994	447 614	193 917
Justering förvärv av dotterföretag	-	38 986	-	-
Omklassificering till byggnad	-54 405	-31 272	-53 235	-31 272
Omklassificering till markanläggningar	-1 466	-	-1 466	-
Omklassificering till kostnad/underhåll	-	-3 245	-	-3 245
Omklassificering till inventarier	-9 254	-4 462	-9 254	-4 462
Utgående pågående nyanläggningar	**975 812**	**428 977**	**733 573**	**349 914**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-213	-	-	-
Årets avskrivning	-83	-213	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-296**	**-213**	-	-
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-45 000	-	-45 000	-
Årets nedskrivning	-15 000	-45 000	-15 000	-45 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-60 000**	**-45 000**	**-60 000**	**-45 000**
Summa bokfört värde	**915 516**	**383 764**	**673 573**	**304 914**

Not 19 Finansiella anläggningstillgångar (tkr)

Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2024	2023
Ingående balans	2 225	300
Förvärv*	313 536	1925
Avyttring	-50	-
Utgående balans	**315 711**	**2 225**

*Av förvärvet avses ovillkorat aktieägartillskott till dotterbolag med en summa om 790 tkr år 2024 och 1 900 tkr år 2023.

Koncernen	Org.nr	Säte	Kapitalandel
Väsbyhem Fastighets AB	556728-3519	Upplands Väsby	100%
Väsbyhem Parkerings AB	556781-9213	Upplands Väsby	100%
Sparängen Holding AB	559174-5897	Upplands Väsby	100%
Sparängen AB	559174-5913	Upplands Väsby	100%
Vilundavägen Stadsutveckling Holding AB	559429-5957	Upplands Väsby	100%
Vilundavägen Stadsutveckling AB	559130-5239	Upplands Väsby	100%
Vilunda 6:86 Fastighets AB	559177-3162	Upplands Väsby	100%
Vilunda 68012 AB	559458-9581	Upplands Väsby	100%

Moderbolaget	Kapitalandel	Röstandel	Antal aktier	Redovisat värde 2024	Redovisat värde 2023
Väsbyhem Fastighets AB	100%	100%	1 000	100	100
Väsbyhem Parkerings AB	100%	100%	1 000	100	100
Väsbyhem Övra Runby AB	100%	100%	50 000	-	50
Sparängen Holding AB	100%	100%	50 000	840	50
Vilundavägen Stadsutveckling Holding AB	100%	100%	25 000	314 671	1 925
Summa				**315 711**	**2 225**

Långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	40	40	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**40**	**40**	**40**	**40**

Långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	797	577	52 176	693
Tillkommande fordringar	640	521	275 194	51 900
Avgående fordringar	-276	-301	-276	-417
Utgående redovisat värde	**1 161**	**797**	**327 094**	**52 176**

Not 20 Fordran på koncernföretag och övriga fordringar (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Fordran på koncernföretag och ägaren				
Fordran till koncernföretag	-	-	132	-
Mottaget koncernbidrag	-	-	768	652
Aktieägartillskott från ägaren	-	257 500	-	257 500
Anteciperad utdelning från koncernföretag	-	-	19 000	31 500
Summa bokfört värde	**-**	**257 500**	**19 900**	**289 652**
Övriga fordringar				
Momsfordran	1 167	-	-	-
Skattekonto avräkning	2 695	2 115	2 639	2 095
Övriga fordringar	1 125	982	880	817
	4 987	3 097	3 519	2 912
Summa bokfört värde	**4 987**	**3 097**	**3 519**	**2 912**

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (tkr)

	2024	2023	2024	2023
Förutbetalda övriga kostnader	761	3 957	759	3 763
Upplupna räntor	-	-	-	171
Upplupna övriga intäkter	2	-	2	-
Summa bokfört värde	**763**	**3 957**	**761**	**3 934**

Not 22 Eget kapital

Aktiekapital

Per den 31 december 2024 omfattade det registrerade aktiekapitalet 130 000 stamaktier (130 000) med ett kvotvärde om 1 000 kr.

20250605:18919

Not 23 Uppskjuten skatt (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ingående skattefordran/-skuld	98 763	109 290	96 073	109 290
Genom förvärv av dotterbolag	30 839	-	-	-
Förändring av skattefordran/-skuld	10 032	-10 527	10 499	-13 217
Uppskjuten skattefordran/-skuld som redovisas i BR	**139 634**	**98 763**	**106 572**	**96 073**

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	-650 928	-470 597	-490 432	-470 597
Temporär skillnad mark	-44 646	-44 646	-44 646	-44 646
Temporär skillnad markanläggning	147	163	147	163
Temporär skillnad balanslånepost	2 592	3 703	2 592	3 703
Temporär skillnad pågående projekt	15 000	29 045	15 000	45 000
Summa temporära skillnader	**-677 835**	**-482 332**	**-517 339**	**-466 377**

Not 24 Långfristiga skulder (tkr)

	2024	2023	2024	2023
Skulder som förfaller till betalning mellan 1 och 5 år efter balansdagen:				
Skulder till kreditinstitut	2 670 000	2 260 000	2 670 000	2 260 000
Skulder till koncernföretag	-	-	450 000	450 000
Övrig långfristiga skulder	3 257	3 257	3 257	3 257
Inga skulder förfaller senare än 5 år				
Summa bokfört värde	**2 673 257**	**2 263 257**	**3 123 257**	**2 713 257**

Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid

Inklusive finansiella instrument och checkkredit

Räntebindning till

	Lånebelopp	Lånebelopp	Lånebelopp	Lånebelopp
2023	-	276 000	-	276 000
2024	-50 000	-100 000	-50 000	-100 000
2025	150 000	150 000	150 000	150 000
2026	325 000	325 000	325 000	325 000
2027	300 000	300 000	300 000	300 000
2028-2033	2 170 000	1 450 000	2 170 000	1 450 000
Totalt	**2 895 000**	**2 401 000**	**2 895 000**	**2 401 000**

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Upplupna räntor	16 979	13 824	16 979	13 824
Upplupna löner, semester ersättning/sociala avgifter	7 234	7 153	7 234	7 153
Upplupna övriga kostnader	5 605	19 174	4 452	18 814
Förutbetalda hyresintäkter	55 728	45 687	47 469	45 348
Summa bokfört värde	**85 546**	**85 838**	**76 134**	**85 139**

Not 26 Ställda säkerheter (tkr)

För egna avsättningar och skulder	2024	2023	2024	2023
Avseende skuld till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	539 873	400 169	400 169	400 169
Summa ställda säkerheter	**539 873**	**400 169**	**400 169**	**400 169**

Not 27 Eventualförpliktelser (tkr)

	2024	2023	2024	2023
Ansvarsbelopp Fastigo	941	869	941	869

Not 28 Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition (i kr) i moderbolaget

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	1 694 092 647
Årets resultat	3 838 850
	1 697 931 497
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
- att till aktieägarna utdelas	1 827 000
- att till bostadssociala ändamål överföra	11 000 000
- att i ny räkning balanseras	1 685 104 497
	1 697 931 497

Underskrifter

Upplands Väsby 2025-02-18

Jakob Gustafsson
Styrelseordförande

Lennart Adolfsson

Christine Hagefalk

Thomas Fäldt

Nils Eriksson

Ann-Marie Johansson Sahlin

Per Erik Karnström

Dag Roslund

Fredric Tibblin

Amra Barlov Lindqvist
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-04
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lena Hasselborn
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Richard Möëll Vahul
Auktoriserad revisor

pwc

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget Väsbyhem för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 40-62 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 4-39 och 66-73. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncern-redovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Väsbyhem för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 4 mars 2025
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lena Hasselborn
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Richard Moëll Vahul
Auktoriserad revisor

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 på sidorna 4-39 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår 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. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 4 mars 2025
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lena Hasselborn
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Richard Moëll Vahul
Auktoriserad revisor

Års- och koncernredovisning 2024 / Fastighetstabell AB Väsbyhem

Fastighetstabell
AB Väsbyhem 2024-12-31

			Bostäder							Lokaler		Varmgarage						
Fastighetsbeteckning	Nybyggnadsår	Förnyelseår	1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok + större	antal	m2	antal	m2	antal	m2	Övr. bilplats	Totalt bokfört restvärde (kr)	Taxeringsvärde (Tkr)	Grundmedelhyra bostäder (kr/år)	Grundmedelhyra bostäder (kr/m2)
Björkvallavägen, Centralvägen, Genvägen, Finspångsvägen																		
Vilunda 1:255	1951		13	27	9			49	2 518	6	189				10 417 579	40 296	3 502 519	1 391
Vilunda 10:1	1958		12	15	30	3		60	3 645	8	654	13	192	36	11 452 867	60 736	5 035 960	1 382
Vilunda 6:4	1955	2001	18	27	9			54	2 835	5	184	4	64	31	7 550 791	45 149	4 194 728	1 480
Vilunda 1:320															12 240 668			
Summa område 11			**43**	**69**	**48**	**3**		**163**	**8 998**	**19**	**1 027**	**17**	**256**	**67**	**41 661 905**	**146 181**	**12 733 207**	**1 415**
Allévägen, Runbyvägen, Oxundavägen, Hagvägen, Trädgårdsvägen																		
Övra Runby 1:74	1960	2006-07	10	12	20			42	2 613	4	147				19 106 255	76 020	3 841 743	1 470
Övra Runby 1:74	2013		1	1	8	7		17	1 479					43	28 839 943		2 638 110	1 784
Övra Runby 2:242	1964	2007-08	17	31	49	6		103	6 359	24	473	8	152	63	44 577 731	113 559	9 798 164	1 541
Övra Runby 4:1	1964	2008-09		45	55	20		120	8 904	32	336	56	1 064	79	69 972 335	172 863	13 049 568	1 466
Övra Runby 2:231	1964	2008	33	31	32			96	5 500	13	483			79	58 677 132	114 894	8 250 555	1 500
Övra Runby 2:231	1985			10				10	590						61 271 942		722 432	1 224 *
Övra Runby 11:1 & 2:243	1965	2009-10	6	74	117			197	14 048	53	980			117	94 121 474	274 220	21 602 717	1 538
Nedra Runby 1:25														42	265 826			
Övra Runby 2:27	1960	2005-06	19	16	17	3		55	2 847	29	293	5	87	16	19 306 610	45 745	4 209 700	1 479
Summa område 12			**86**	**220**	**298**	**36**		**640**	**42 340**	**155**	**2 712**	**69**	**1 303**	**439**	**396 139 248**	**797 301**	**64 112 989**	**1 514**
Hammarbyvägen, Hjortvägen																		
Vilunda 28:8	2015			53	33	8	1	95	6 068					11	137 080 576	155 000	11 798 678	1 944
Vilunda 28:11	1966-67	2015	38	66	28	26	5	163	9 623	24	3 878	17	238	58	225 501 562	247 201	17 585 516	1 827
Vilunda 28:28	1967	2011-12	10	33	51	21	6	121	8 943	57	840	16	276	124	101 793 304	176 363	14 046 152	1 571
Vilunda 28:16	1968	2012-13	16	8	36	46	1	107	7 864	4	159	16	313	62	165 331 822	176 503	13 375 201	1 701
Vilunda 28:15	1967	2010	4	6	48	18	6	82	6 617	28	606	14	268	46	60 387 958	135 510	10 259 560	1 550
Vilunda 28:32														25	15 544			
Summa område 13			**68**	**166**	**196**	**119**	**19**	**568**	**39 115**	**113**	**5 483**	**63**	**1 095**	**326**	**690 110 776**	**890 577**	**67 065 107**	**1 715**
Hasselgatan, Hammarbyvägen																		
Hammarby 8:62 (fd 8:4)	2015		25	44	3	25		97	6 504	1	2 790			32	182 128 461	164 400	12 180 834	1 873
Hammarby 8:6	1974		42	85	103	30		260	17 513	9	249				165 016 073	237 515	24 290 371	1 387
Hammarby 8:8	1976		31	64	134	31		260	18 241	12	148			42	149 697 331	252 139	24 861 992	1 363
Hammarby 8:7										5	325			279	14 395 773			
Hammarby 8:5	1988													91	262 240	6 400		
Hammarby 8:2	1975														1 508 717			
Summa område 16			**98**	**193**	**240**	**86**		**617**	**42 258**	**27**	**3 512**			**444**	**513 008 595**	**660 454**	**61 333 198**	**1 451**

*värme ingår ej i dessa medelhyror

20250605118921

Års- och koncernredovisning 2024 / Fastighetstabell AB Västbyhem

			Bostäder							Lokaler		Varmgarage						
Fastighetsbeteckning	Nybyggnadsår	Förnyelseår	1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok + större	antal	m2	antal	m2	antal	m2	Övr. bilplats	Totalt bokfört restvärde (kr)	Taxeringsvärde (Tkr)	Grundmedelhyra bostäder (kr/år)	Grundmedelhyra bostäder (kr/m2)
Hagängsvägen, Lövängsvägen																		
Hammarby 2:2	1967		42	50	1	26		119	6 599	5	188				105 536 632	95 206	9 779 283	1 482
Hammarby 1:3	1955		2	11	7	12	1	33	2 475	10	218				16 533 488	33 907	3 073 204	1 242
Hammarby 1:5	1984			48	35	20		103	6 440					236	31 223 877	81 503	7 487 107	1 163 *
Summa område 20			**44**	**109**	**43**	**58**	**1**	**255**	**15 514**	**15**	**406**			**236**	**153 293 997**	**210 616**	**20 339 593**	**1 311**
Prästgårdsvägen, Prästgårdsallén																		
Eds Prästgård 1:101	1983		1	56	28	28		113	8 016	5	107			115	22 182 665	122 059	10 756 894	1 342
Eds Prästgård 1:99	1984		11	42	32	16		101	6 095	3	55			81	24 455 683	94 956	8 380 322	1 375
Eds Prästgård 1:98	1984		13	42	40	16		111	6 667	5	58			115	25 990 980	104 612	9 167 835	1 375
Eds Prästgård 1:97 & 1:102	1983		19	36	37	16	2	110	6 632	7	650			100	28 234 948	103 454	9 164 649	1 382
Eds Prästgård 1:104	1983													22	832 907			
Eds Prästgård 1:100	2004			12	4	4		20	1 116					9	9 439 228	1 246	1 887 161	1 691
Eds Prästgård 1:110	2004			14	6	2		22	1 168						9 722 437	24 600	1 999 856	1 712
Summa område 21			**44**	**202**	**147**	**82**	**2**	**477**	**29 694**	**20**	**873**			**442**	**120 858 848**	**450 927**	**41 356 716**	**1 393**
Edsvägen																		
Nedra Runby 1:60	1993			18	18			36	1 890					29	11 165 185	31 600	2 615 728	1 384 *
Summa område 22				**18**	**18**			**36**	**1 890**					**29**	**11 165 185**	**31 600**	**2 615 728**	**1 384**
Dragonvägen, Drabantgatan, Himmelsgränd																		
Vilunda 6:22 & 6:24	1971	2015	37	95	328	84	24	568	41 238	61	3 334			300	223 084 522	695 200	51 049 739	1 238
Vilunda 6:57	1971		12	18	6			36	2 118	3	2 410				106 152 055		3 704 332	1 749
Summa område 25			**49**	**113**	**334**	**84**	**24**	**604**	**43 356**	**64**	**5 744**			**300**	**329 236 577**	**695 200**	**54 754 071**	**1 263**
Odenvägen, Rosendalsvägen, Lokevägen, Sandavägen																		
Odenslunda 1:598	1992		1	14	8	7		30	2 217	4	1 164			37	26 798 690	38 015	3 231 372	1 458
Odenslunda 1:163	2014		12	13	2			27	1 419					11	63 226 762	30 957	3 166 944	2 232
Summa område 27			**13**	**27**	**10**	**7**		**57**	**3 636**	**4**	**1 164**			**48**	**90 025 452**	**68 982**	**6 398 316**	**1 760**
Sadelgatan, Ryttargatan																		
Ekebo 8:9	1976			40	39	5		84	6 107					127	22 206 613	105 331	8 825 608	1 445
Ekebo 8:10	1976		4	28	38	5		75	5 428						17 165 825	91 400	7 843 173	1 445
Hammarby Smedby 1:125	1977		4	14	23	12		53	4 001						12 831 935	65 400	5 717 836	1 429
Summa område 28			**8**	**82**	**100**	**22**		**212**	**15 536**					**127**	**52 203 573**	**262 131**	**22 386 617**	**1 441**
Hammarby Smedby 1:130	1978		2	36	44	11		93	6 905	2	192			184	29 289 908	116 335	9 910 463	1 435
Hammarby Smedby 1:128	1978		2	38	43	11		94	6 950	1	98				22 733 870	117 464	9 972 006	1 435
Hammarby Smedby 1:127	1977		6	24	35	10		75	5 457					120	20 832 722	92 400	7 907 491	1 449
Summa område 29			**10**	**98**	**122**	**32**		**262**	**19 312**	**3**	**290**			**304**	**72 856 500**	**326 199**	**27 789 960**	**1 439**
Centralvägen																		
Vilunda 16:30	1990									28	7 298	15	315	18	55 497 030	102 000		
Summa område 31										**28**	**7 298**	**15**	**315**	**18**	**55 497 030**	**102 000**		

*värme ingår ej i dessa medelhyror

Års- och koncernredovisning 2024 / Fastighetstabell AB Västbyhem

			Bostäder							Lokaler		Varmgarage						
Fastighetsbeteckning	Nybyggnadsår	Förnyelseår	1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok+ större	antal	m2	antal	m2	antal	m2	Övr. bilplats	Totalt bokfört restvärde (kr)	Taxeringsvärde (Tkr)	Grundmedelhyra bostäder (kr/år)	Grundmedelhyra bostäder (kr/m2)
Sandavägen																		
Sanda 1:127	2004			40			49	1760		1	15			29	18 649 745	35 800	2 877 617	1 635
Summa område 37				**40**			**40**	**1 760**		**1**	**15**			**29**	**18 649 745**	**35 800**	**2 877 617**	**1 635**
Travgatan																		
Hammarby-Smedby 1:4	2004													9 600				
Summa område 38														**9 600**				
Vilundavägen																		
Vilunda 1:231	1988			10	12			22	1 394	1	60			12	10 139 380	40 366	1 744 555	1 251 *
Summa område 41				**10**	**12**			**22**	**1 394**	**1**	**60**			**12**	**10 139 380**	**40 366**	**1 744 555**	**1 251**
Mälarvägen, Älvsundavägen																		
Eds Prästgård 1:99	2018						25	25	2529						75 994 465	63 515	5 197 757	2 055
Eds Prästgård 1:98	2018		6	44	41	27	1	119	7673	3	1785			32	313 443 068	214 755	16 481 725	2 148
Eds Prästgård 1:97	2020			62	13			75	3991	1	708			10	165 960 569	120 983	8 862 567	2 221
Summa område 42			**6**	**106**	**54**	**27**	**26**	**219**	**14 193**	**4**	**2 493**			**42**	**555 398 102**	**399 253**	**30 542 049**	**2 152**
Solbergsvägen																		
Brunnby 1:269	1992		15	156	60	10		241	15 384	50	1 179			253	142 483 768	271 400	21 262 530	1 382
Summa område 44			**15**	**156**	**60**	**10**		**241**	**15 384**	**50**	**1 179**			**253**	**142 483 768**	**271 400**	**21 262 530**	**1 382**
Hästhagsvägen																		
Ödenslunda 1:644	2005			18	4	10		32	1 768					33	21 168 758	36 800	3 030 932	1 714
Summa område 47				**18**	**4**	**10**		**32**	**1 768**					**33**	**21 168 758**	**36 800**	**3 030 932**	**1 714**
Solbergsvägen																		
Brunnby 1:269	2006		21	31				52	2 282	19	248			51	32 000 445	160 594	3 920 235	1 718
Brunnby 1:269	2010			36	6	30		72	4 938					22	100 463 036		8 809 299	1 784
Summa område 54			**21**	**67**	**6**	**30**		**124**	**7 220**	**19**	**248**			**73**	**132 463 481**	**160 594**	**12 729 534**	**1 763**
Kyrkvägen, Dragonvägen, Centralvägen																		
Vilunda 2:93	2010			17	26	8	6	57	4 342	8	1 933			5	95 703 261	119 590	8 184 131	1 885
Summa område 65				**17**	**26**	**8**	**6**	**57**	**4 342**	**8**	**1 933**			**5**	**95 703 261**	**119 590**	**8 184 131**	**1 885**
Upplysningensväg, Centralvägen																		
Vilunda 1:93	2011		36	20	14	9		79	3 714	7	2 875				112 237 707	104 939	7 950 871	2 141
Summa område 71			**36**	**20**	**14**	**9**		**79**	**3 714**	**7**	**2 875**				**112 237 707**	**104 939**	**7 950 871**	**2 141**
Lergropsvägen, Tegelvägen																		
Vilunda 1:615	2021		86	87		21		194	8 201	6	1 169			3	353 211 057	270 634	19 873 771	2 423
Summa område 81			**86**	**87**		**21**		**194**	**8 201**	**6**	**1 169**			**3**	**353 211 057**	**270 634**	**19 873 771**	**2 423**
SUMMA TOTALT			**627**	**1 818**	**1 732**	**644**	**78**	**4 899**	**319 625**	**544**	**38 481**	**164**	**2 969**	**3 230**	**3 967 323 249**	**6 091 144**	**489 081 490**	**1 530**

*värme ingår ej i dessa medelhyror

20250605 18922

Års- och koncernredovisning 2024 / Fastighetstabell koncernbolag

Fastighetstabell
AB Väsbyhem koncernbolag
2024-12-31

			Bostäder							Lokaler		Varmgarage						
Fastighetsbeteckning	Nybygg-nadsår	Förnyelseår	1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok + större	antal	m2	antal	m2	antal	m2	Övr. bilplats	Totalt bokfört restvärde (kr)	Taxeringsvärde (Tkr)	Grundmedelhyra bostäder (kr/år)	Grundmedelhyra bostäder (kr/m2)
Vilunda 6:86 Fastighets AB	2018									1	3 870				142 501 406			
Summa område 25										**1**	**3 870**				**142 501 406**			
Vilunda 68012 AB																		
Vilunda 6:80	1990									8	6702				76 603 922	65 000 000		
Vilunda 6:81	1993									10	4622				45 312 473			
Vilunda 6:82	1907									15	6367				12 687 970	12 234 000		
Summa område 73										**33**	**17 691**				**134 604 365**	**77 234 000**		
SUMMA TOTALT										**34**	**21 561**				**277 105 771**	**77 234 000**		

[redacted]

VÄSBYHEM

En värd för alla

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