

20230616 11:18:21

# ÅRS- OCH KONCERNREDOVISNING MED HÅLLBARHETS- RAPPORT 2022

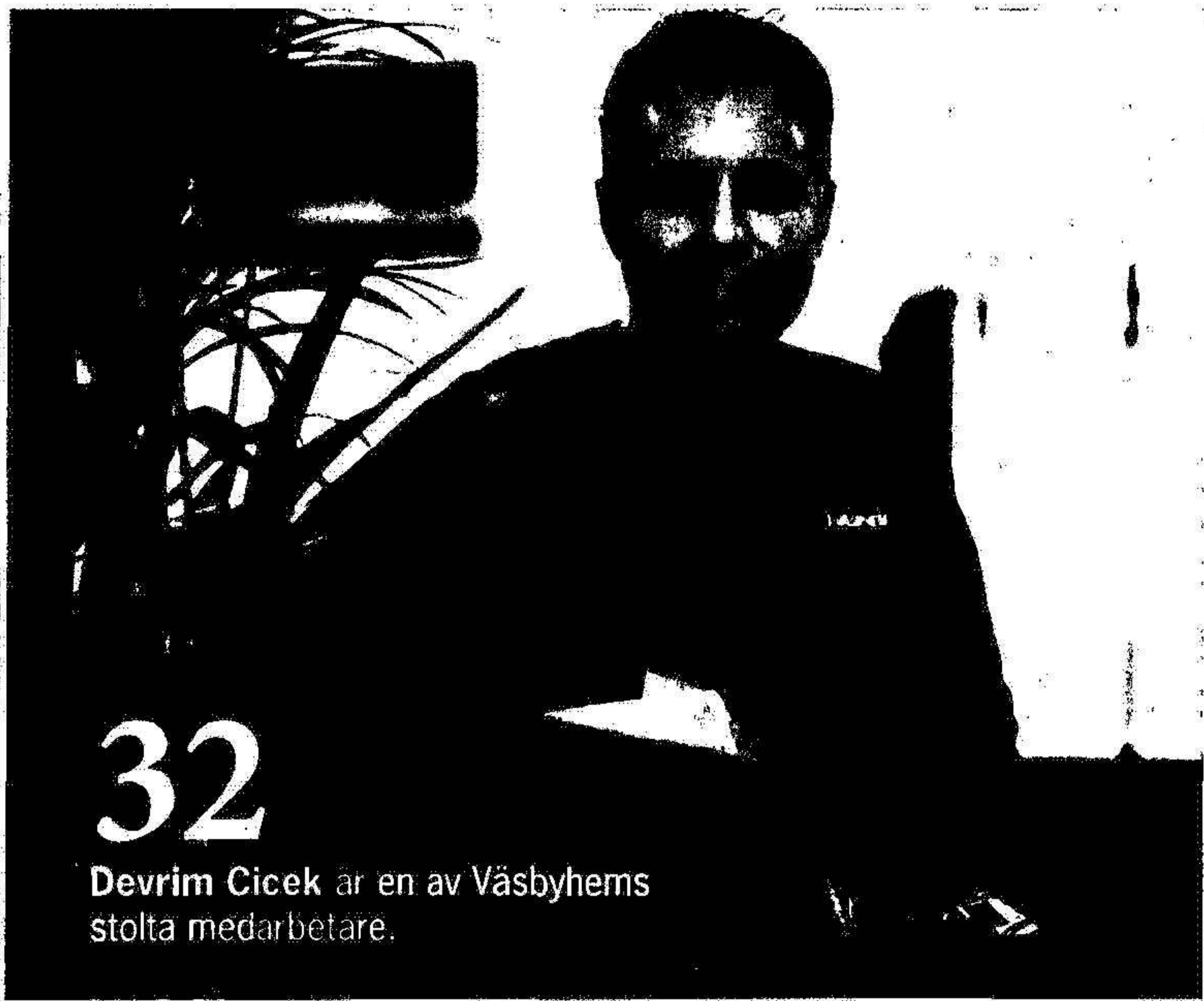


 **VÄSBYHEM**  
*En värd för alla*



14

Åhusen är ett av de nybyggnadsprojekt som har fått Gröna län i projektkategorin Gröna byggnader och Energieffektivisering.

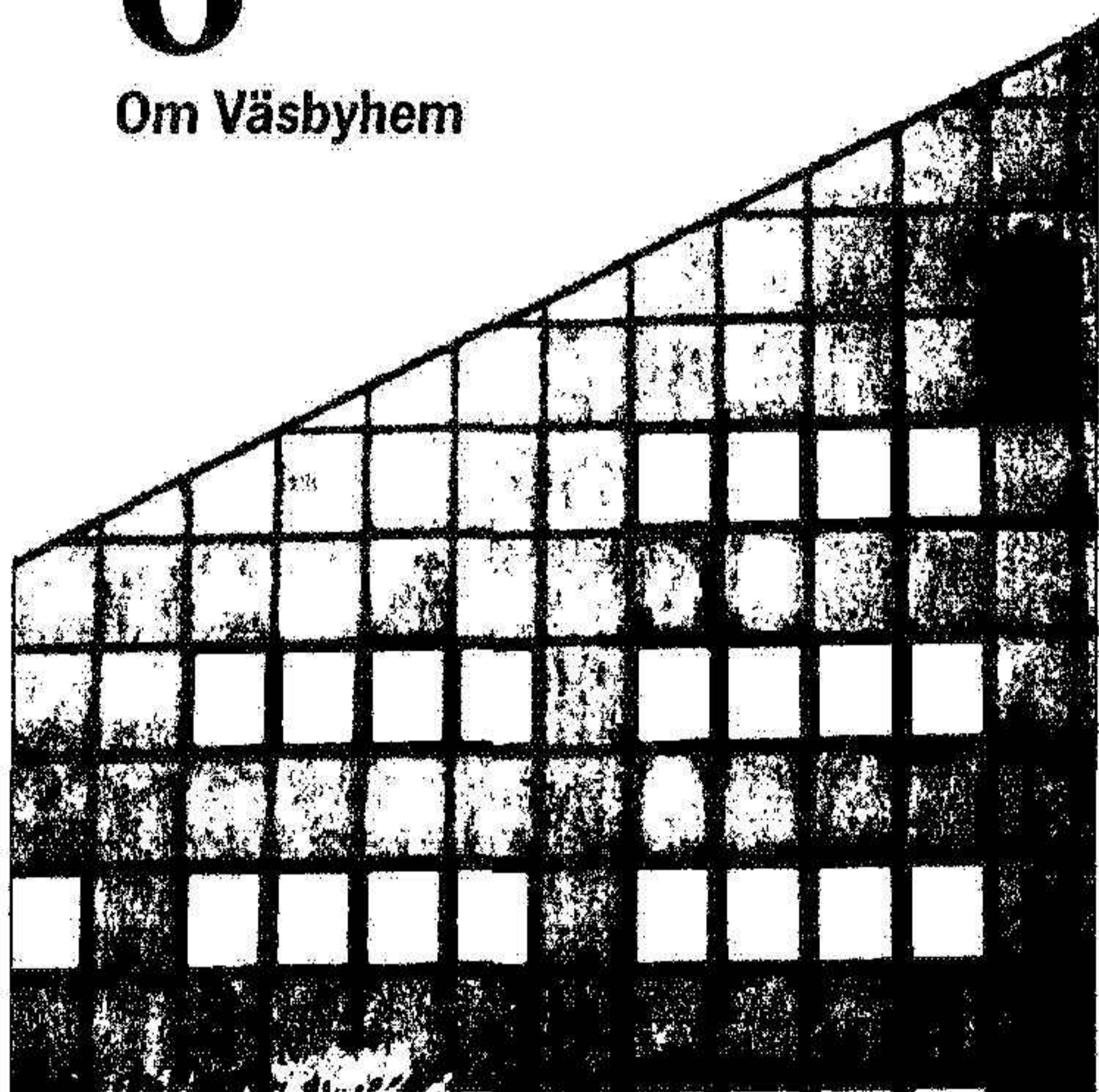


32

Devrim Cicek är en av Väsbyhems stolta medarbetare.

6

Om Väsbyhem



*Väsbyhem fortsätter att expandera. Mellan 2020 och 2025 blir cirka 700 bostäder färdiga för inflyttning.*



# Innehåll

- 4 Tillbakablick på året som gått – vd har ordet
- 6 Om Väsbyhem
- 8 Pågående och kommande projekt
- 12 Väsbyhems hållbarhetsarbete
- 14 Ekonomisk hållbarhet
- 16 Intressentdialog och väsentlighetsanalys



Arbetet med Järnvägsparkens omvandling är i full gång. Det kommer att bli en levande mötesplats för Väsbyborna.



18	Hållbarhetsrisker	36	Förvaltningsberättelse 2022 AB Väsbyhem
20	Miljömässig hållbarhet	38	Finansiella rapporter
22	Klimatsmart mobilitetsprojekt	44	Noter och tilläggsupplysningar
24	Sveriges nöjdaste kunder – och vägen dit	60	Revisionsberättelse
26	Social hållbarhet	64	Fastighetstabell 2022-12-31
32	En av Sveriges bästa arbetsplatser		

# Tillbakablick på året som gått – vd har ordet

År 2022 har varit ett minst sagt händelserikt år och just nu är det många människor, företag och till och med hela branscher som ställs inför stora utmaningar. Efter den globala pandemi som i stort präglat samhället under de senaste åren ser vi ett nytt läge med bland annat pågående krig i Europa och där snabbt stigande priser, oro och inflation utgör en ny vardag som vi behöver förhålla oss till.

Även om Väsbyhem har en stadig grund att stå på, i form av stabil ekonomi, jobbar självklart även vi med att hitta kostnadseffektiva lösningar utan att det ska påverka kundupplevelsen. För att kunna fortsätta producera nya bostäder, samtidigt som vi på ett ansvarstagande sätt tar hand om det befintliga beståndet och utvecklar kunderbudandet kontinuerligt, har det varit viktigt för oss att stanna upp, analysera rådande läge och diskutera och konkretisera en riktning framåt.

Trots att mycket är ovisst i omvärlden i dag är en av våra största uppgifter som ett kommunalägt bostadsbolag att fortsätta vara en motor och drivkraft i samhällsutvecklingen – ett arbete som vi tar på fullaste allvar och fortsätter expandera och utveckla. Under 2022 hade vi inflyttning i 79 lägenheter i projektet Åhusen som består mestadels av ungdomsbostäder. Väsbyhem har även förvärvat det gamla Medborgarhuset på Centralvägen. Platsen är betydelsefull för många kommuninvånare och vi planerar för en nära dialog i planeringen av nya bostäder.

När det gäller våra perspektiv fortsätter vi det systematiska arbetet mot våra övergripande mål om Sveriges nöjdaste kunder, såväl som målet om att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser. Årets resultat av kundenkäten höjdes från i fjol vilket innebar att vi med stor glädje nådde vårt långsik-

tiga kundmål. Vi har höjt oss i nästan alla frågor och att få denna bekräftelse från våra hyresgäster är det finaste betyg man kan få!

Vi fortsätter även att arbeta målinriktat med Väsbyhems hållbarhetsresa med avstamp i Agenda 2030 och försöker hitta nya sätt att samverka. Utgångspunkten är att alltid hitta den röda tråden i var vi som allmännyttigt bolag kan bidra mest och på så sätt fortsätta att aktivt medverka till en hållbar kommun, affärsmodell och samhälle.

Arbetet med trygghet och trivsel fortsätter vara en prioriterad del av de satsningar som genomförs. Nytt i år är bland annat att Väsbyhem antagit riktlinjer mot våld i nära relation och erbjudit utbildning i ämnet för både hyresgäster och medarbetare. Med våra insatser vill vi bidra till arbetet mot våld i nära relationer på alla sätt vi kan som fastighetsägare och samhällsaktör.

Väsbyhem fortsätter, liksom förut, att ta Väsby in i framtiden genom fokus på människa, hållbarhet, verksamhetsutveckling, samverkan och inte minst – engagemanget hos våra medarbetare. Det är hela Väsbyhem – alla medarbetare tillsammans – som skapar den starka och goda kraft som sprider sig till våra hyresgäster och kommer tillbaka till oss i form av fina omdömen, år efter år.

Med det vill jag tacka alla fantastiska medarbetare på Väsbyhem för årets insatser och engagemang och styrelsen för det goda samarbetet under året. Jag ser fram emot ännu ett fartfyllt och händelserikt år tillsammans.

En av våra största uppgifter är att fortsätta vara en motor och drivkraft i samhällsutvecklingen.

2023061611825



Amra Barlov Lindqvist,  
vd Väsbyhem

# Om Väsbyhem

## Kort om Väsbyhem

Väsbyhem är ett kommunalägt allmännyttigt bostadsbolag som verkar i Upplands Väsby kommun. Bolaget grundades 1948 och bygger samt förvaltar bostäder med fokus på ekonomisk och miljömässig hållbarhet.

## Organisation

Väsbyhems organisation är uppbyggd av tre avdelningar: Affärsutveckling, Affärsstöd och Förvaltning. Tydlighet i struktur och uppdrag ger oss förutsättningar att kunna optimera den dagliga förvaltningen, kontinuerligt öka vår kundservice och kvalitet, säkerställa ett konkurrenskraftigt medarbetarerbjudande såväl som en hållbar ekonomisk tillväxt samt tillmötesgå ägarens krav om 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

Väsbyhems uppdrag fastställs av bolagets styrelse och genom ägardirektiv som fastställs i kommunfullmäktige. I ägardirektivet framgår bland annat att bolaget ska ha nöjda kunder, producera i genomsnitt minst 100 bostäder per år, arbeta med förädling av befintligt fastighetsbestånd och

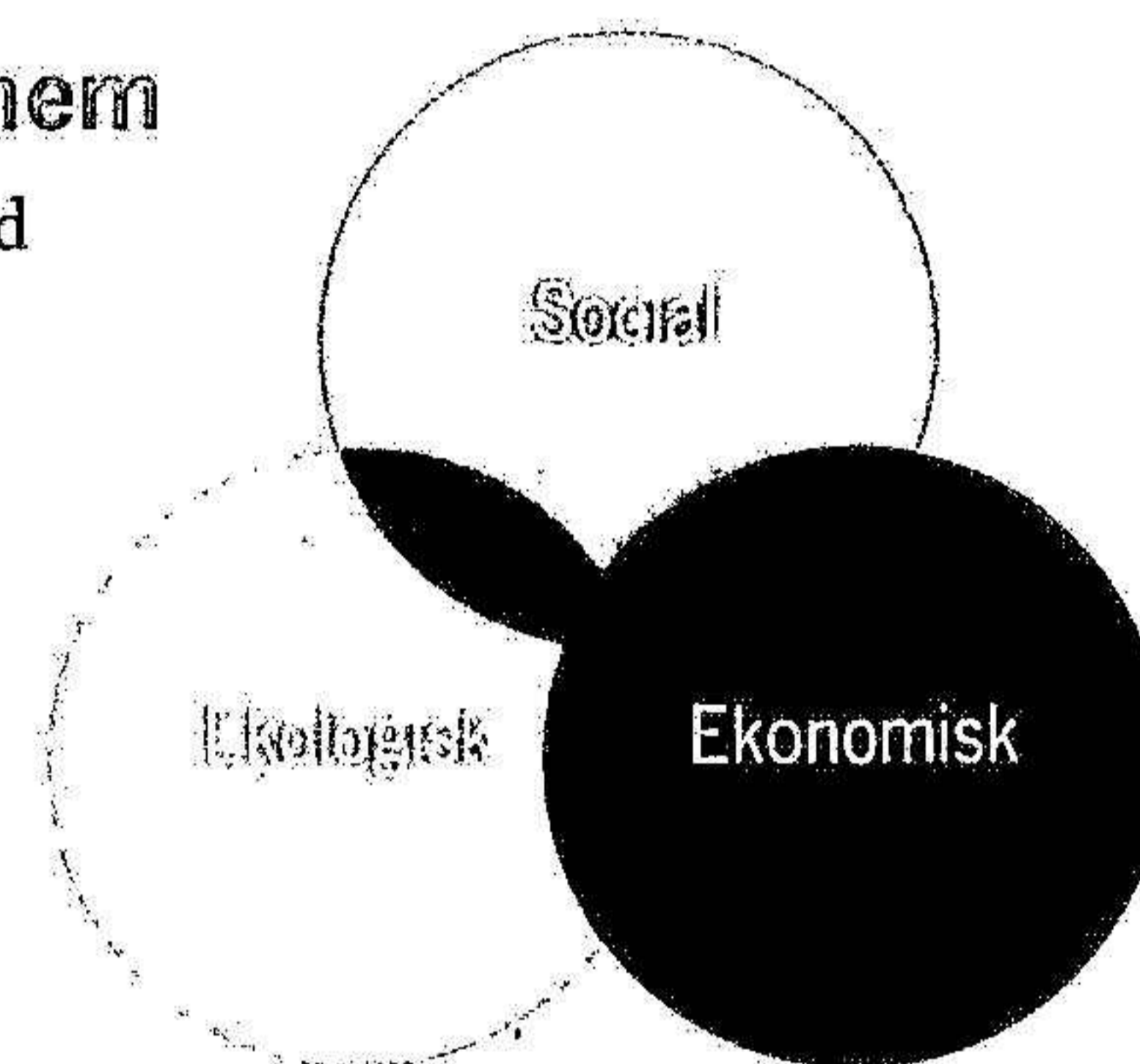
vara ISO 14001-certifierat. Vidare ska bolaget i sin förvaltning uppnå en direktavkastning om minst 3 procent på fastigheternas marknadsvärde och sträva efter en soliditet på koncernnivå om 30 procent. Ytterligare övergripande mål och resultat presenteras under respektive kapitel i denna rapport.

## Väsbyhems roll

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 47 000 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.

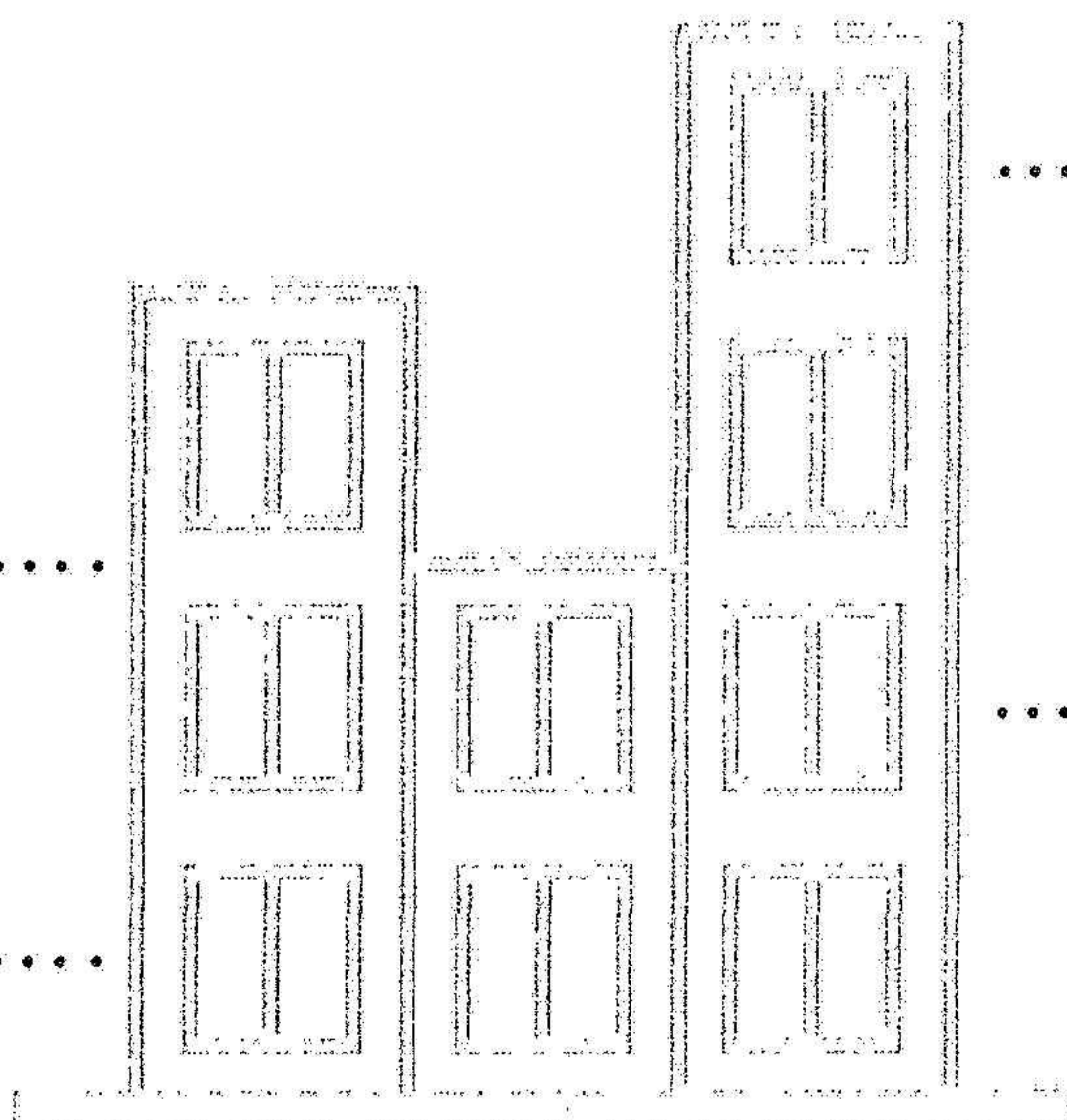
## Hållbarhet på Väsbyhem

Väsbyhems affärsidé är att med fokus på sund ekonomisk och miljömässig hållbarhet bygga och förvalta ett variationsrikt bestånd av bostäder i Upplands Väsby samt säkerställa kundnöjdhet genom positivt bemötande och lyhördhet för kundens behov. Väsbyhems slogan och vision är att vara "En värd för alla".



560  
lokaler

40 000 m<sup>2</sup>  
lokalyta



4 399  
bostäder

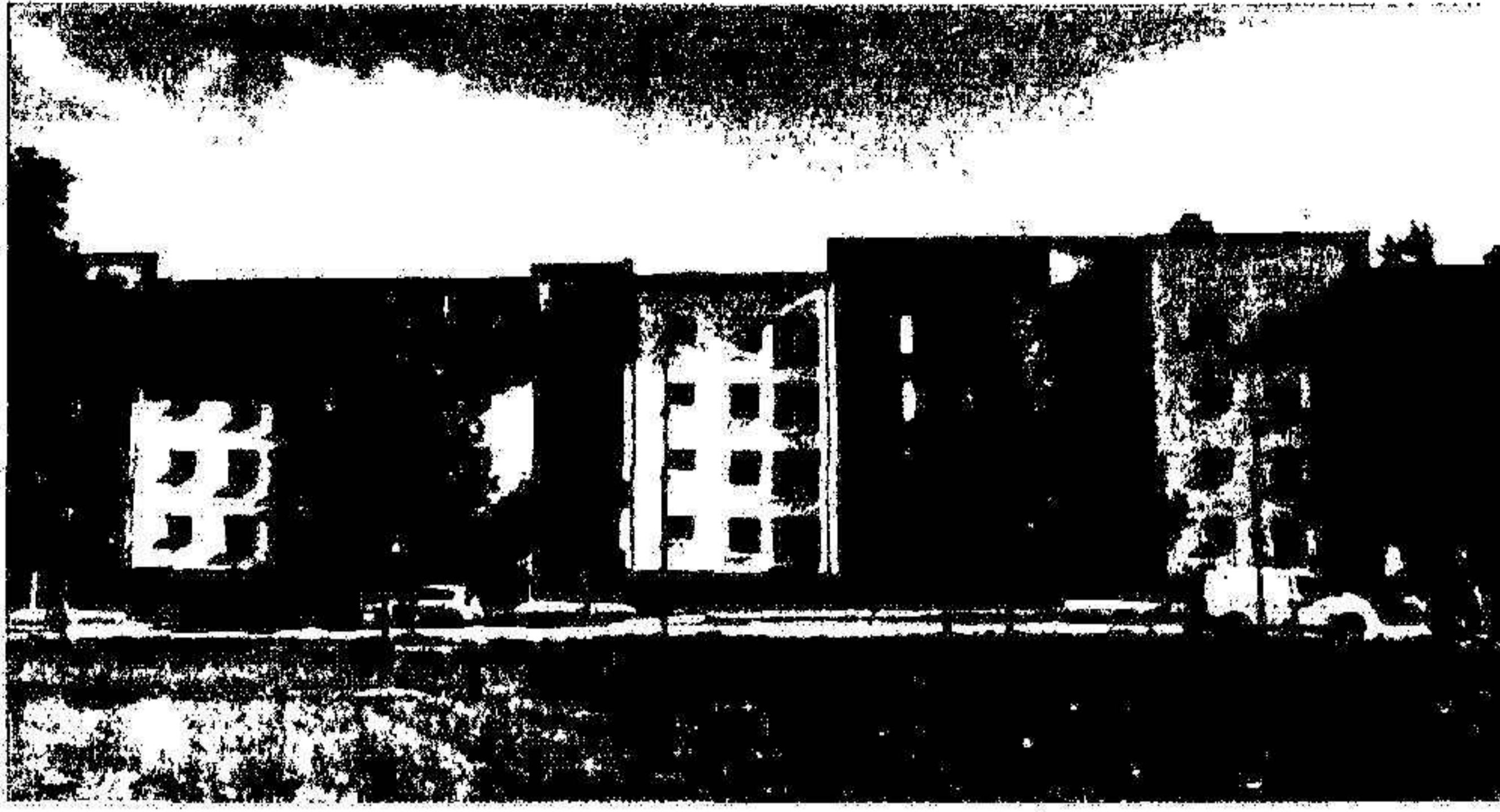
66%  
av Upplands Väsby  
hyresbostäder förvaltas  
av Väsbyhem



# Pågående och kommande projekt

Som kommunalt bolag 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 vill påverka sina hyresgäster till ökad miljömedvetenhet genom kunskap och inspiration samt genom att göra det lätt att göra rätt.





Bilder ovan: Eds Allé, Järnvägsparken och Dragonvägen.

## Ett bostadsbolag som fortsätter att expandera

Väsbyhem fortsätter att expandera kommande år. Mellan år 2020 och 2025 kommer cirka 700 bostäder vara färdiga för inflyttning och bolaget fortsätter planera för ytterligare projekt. Med denna byggtakt är Väsbyhem ett av de bostadsbolag i Sverige som bygger mest i förhållande till sin storlek. Arbetet fortsätter med att minska miljöpåverkan under byggnation samt att se över nya samarbetsformer i syfte att uppnå ekonomiskt hållbara nyproduktions- och ombyggnadsprojekt.

Under 2023 kommer arbete pågå med flertalet detaljplaner varav tomten på Centralvägen som tidigare huserat det gamla Medborgarhuset är strategiskt viktig. Väsbyhem arbetar även med förtätning inom Sigma/Hasselskogen. Genom att dessutom se över strategiska förvärv och samarbeten fortsätter bolaget att säkerställa nyproduktion långsiktigt.

## Systematiskt och långsiktigt underhåll

Väsbyhem ser kontinuerligt över de långsiktiga planerna för underhåll och ombyggnad av bolagets fastigheter. Under 2023 fortsätter vi arbeta för framtagande av koncept för löpande underhåll i mindre skala i syfte att minska det långsiktiga behovet av underhåll såväl som att öka kundnöjdheten vid inflyttning.

## Goda lösningar i samverkan

Väsbyhems största investeringar finns i fastigheterna. I samband med utvecklingen av fastighetsbeståndet säkerställs att kostnaderna är försvarbara i såväl ombyggnadsprojekt som vid nyproduktion. Att producera bostäder till en rimlig kostnad är en utmaning och bolaget fortsätter att arbeta långsiktigt med att hitta de samarbetspartners som är bäst lämpade för respektive projekt. I dialog med dessa arbetas goda lösningar fram, som gynnar både hyresgästerna, i form av fastighetens och områdets utformning, och bolaget, i form av förvaltning och ekonomi.

Väsbyhem har ett flertal pågående projekt som berör detaljplanearbete, nyproduktion och större renoveringsprojekt av bostäder. Här presenteras några av projekten.

### Eds Allé

Väsbyhem har redan byggt två kvarter med både flerfamiljshus och radhus. Byggnationen av de två sista kvarteren med cirka 158 lägenheter från ett rum och kök till sex rum och kök har påbörjats under 2022. Det blir ett modernt boende i klassisk stil som ligger längs Mälardalen. Husen utformas i enlighet med platsens historia och knyter ihop den nya stadsdelen med Antuna gård som är stamfastighet, där huvudbyggnaden är i nyklassisk stil från 1918. Material, färger och detaljer som fönster, takkupor och entréer har designats med inspiration av äldre byggnadsstilar. De nya →

husen kommer att innehålla lokaler i strategiska lägen och även gatuplanet utformas i stil med den klassiska arkitekturen. Produktion av det första kvarteret startar under 2023.

### Soltäppan, Fyrklövern 1

I den nya stadsdelen Fyrklövern 1, intill Väsby centrum, ska Väsbyhem bygga Soltäppan. Det är ett nytt flerbostadshus i klassisk stil med tegel i röda toner. Huset består av 87 lägenheter i varierande storlekar. Cykeln som fordon kommer att prioriteras i projektet Soltäppan och det kommer finnas ett stort antal lättillgängliga cykelplatser både inomhus och utomhus. Det ska även finnas en cykelverkstad och en cykelpool för de boende. Bilpool kommer finnas i anslutning till fastigheten och alla nyinflyttade hyresgäster i Soltäppan får ett kostnadsfritt medlemskap. På gården ska hyresgästerna erbjudas odlingslotter och taken kommer att vara gröna med sedum och solceller på lämpliga ytor.

### Hopprepet

Under 2022 har Väsbyhem fortsatt arbetet med en ny detaljplan för projekt Hopprepet i Sigma. Detaljplanen möjliggör för en förskola i bottenvåningen och lägenheter i tre våningar ovanpå förskolan. Bostadshuset planeras med träfasad och kommer innehålla cirka 30 bostäder. Förskolan planeras med tegelfasad och är tänkt att inrymma 100 barn samt en förskolegård med 3 000 kvadratmeter friyta. På bostadsterassen kommer hyresgästerna att erbjudas odlingsmöjligheter och taken kommer att förses med sedum eller solceller på lämpliga ytor. Utöver detta kommer en bilpool finnas tillgänglig i anslutning till fastigheten som nyinflyttade samt boende i området kan nyttja. Syftet är att förse fastigheten med flertalet funktioner som skapar liv och rörelse, vilket är en del i Väsbyhems arbete för att möjliggöra socialt hållbara områden med fokus på trygghet och trivsel.

### Hasselnöten

I nyproduktionsprojektet Hasselnöten, i Väsbykogen, ska Väsbyhem bygga 96 bostäder fördelade över tre flerbostadshus. Husen varierar i gestaltning och materialval såsom trä och tegelputs för att skapa variation i området. Samtliga hus förses med solceller på lämpliga ytor. Utöver tillkommande bostäder kommer befintligt utomhusbad att rustas upp och kompletteras med ett allaktivitetshus för såväl de boende i området som besökare från hela kommunen.

### Hasselgatan

Under 2022 har stamreoveringen av 520 lägenheter på Hasselgatan avslutats. Genom projektets gång har Väsbyhem kontinuerligt haft dialog med hyresgäster och avslutat varje etapp med att skicka ut en kundenkät för att få feedback kring processen. Detta har bidragit till en iterativ

byggprocess där Väsbyhem har kunnat arbeta proaktivt med förbättringsåtgärder under projektets gång, vilket högst troligt är en orsak till att kundnöjdheten för ombyggnationen ökat med 6,9 procentenheter i den sista etappen.

### Fyrklövern 2

Upplands Väsby kommun ska uppföra ett parkeringshus i klassisk stil intill de kommande bostadskvarteren längs Mälärvägen där Väsbyhem bistår med projektledning. Parkeringshuset utformas med inspiration från gamla järnvägs- och spårvagnshallar för att knyta an till bostäderna som också gestaltas i klassisk stil. Parkeringshuset utformas med träfasad och ett sedumtak som hjälper till med dagvattenhanteringen. Solceller, cykel- och bilpool är ytterligare exempel på funktioner som parkeringshuset kan innehålla.

### Järnvägsparken

Kulturhusen i Järnvägsparken hör till de äldsta bevarade byggnaderna i hela Upplands Väsby och har till dags dato lyckats behålla sin ursprungliga karaktär på utsidan. Det äldsta huset är byggt 1860 och är ett viktigt inslag i Upplands Väsby moderna bebyggelsehistoria. Detta eftersom kulturhusen i Järnvägsparken representerar det sena 1800-talets byggnadskonst och är några av Upplands Väsby allra tidigaste samhällsfundament.

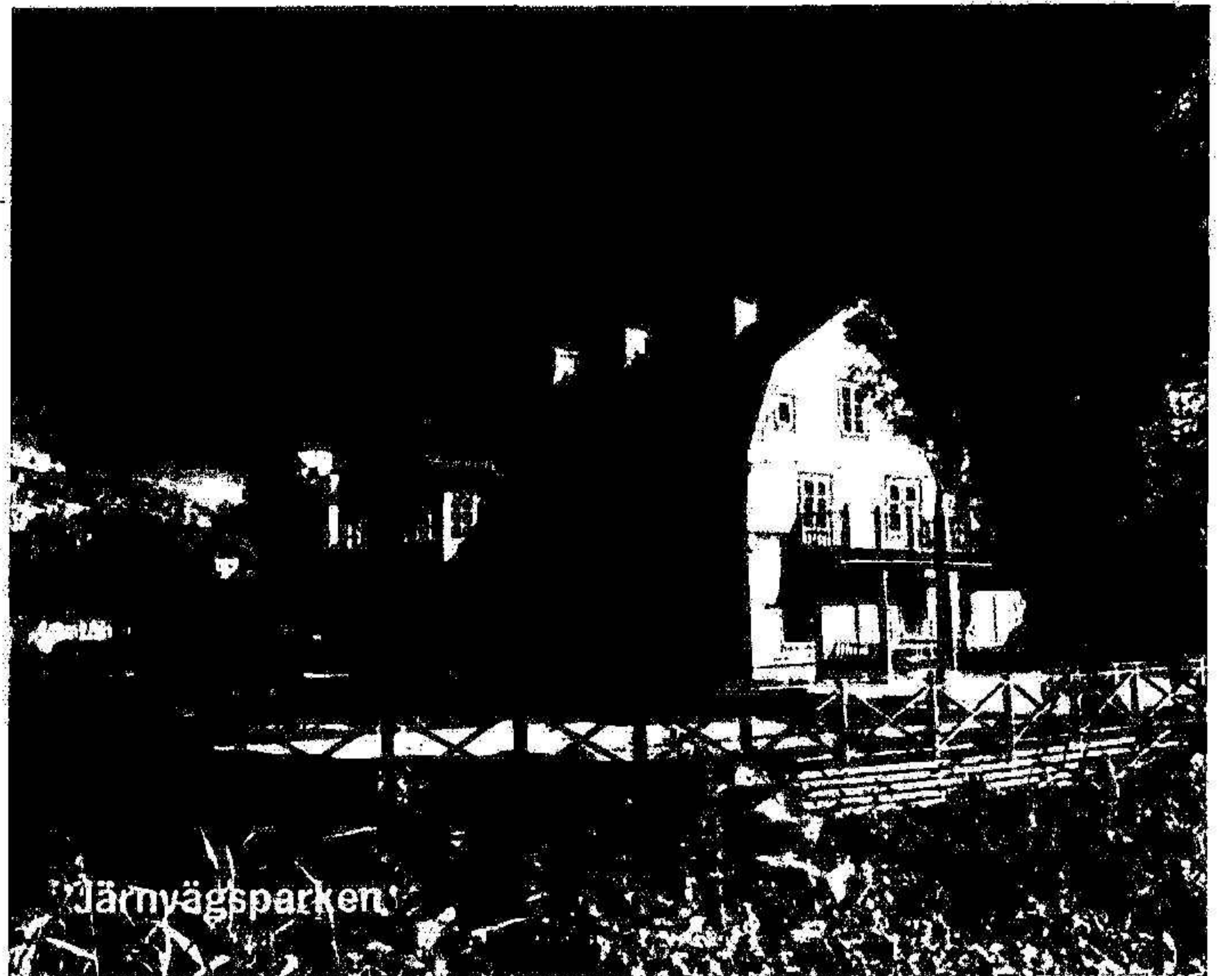
I oktober 2021 övertog Väsbyhem kulturbyggnaderna i Järnvägsparken från Upplands Väsby kommun. Väsbyhems ambition är att kulturhusen ska fortsätta bidra till områdets karaktär, samtidigt som parken ska utvecklas till att bli en än mer levande och trivsamt mötesplats för Väsbyborna. Arbetet med Järnvägsparkens omvandling är i full gång och målsättningen är att alla kulturbyggnader ska restaureras och hyras ut till verksamheter som bidrar till denna målsättning. Renoveringen kommer att göras varsamt i enlighet med framtagna kulturhistorisk bedömning.

### Dragonvägen

Två av totalt åtta hus på Dragonvägen är renoverade och nu ska även de sex återstående husen förnyas. System för vatten, avlopp, el, värme och ventilation ska kompletteras, vilket bland annat gör att husen blir mer energieffektiva. Fasader och entréer ska renoveras med ny gestaltning av fasader som tar hänsyn till områdets kulturhistoriska värden. Även bostadsgårdarna förnyas och får belysning som syftar till att öka trivselen och den upplevda tryggheten i området. Planen är att renovera ett hus i taget och arbetet med planering är i full gång.



Soltäppan



Järnyägsparken



Dragonvägen



Eds Alle



Hasselnöten



Hasselgatan



En attraktiv stad  
som många vill bo  
och leva i, idag och  
i framtiden

# Väsbyhems hållbarhetsarbete

Väsbyhems vision är att med kunskap, vilja och kraft arbeta för att människor i 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. För att få med så många som möjligt på resan är Väsbyhems ambition att vara en motor och vägvisare för en hållbar utveckling.

Som kommunalt fastighetsbolag 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.

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 och långsiktig ekonomisk tillväxt.





Bolagets hållbarhetsarbete tar sin utgångspunkt i Agenda 2030 där det framför allt är fokus på åtta av de 17 globala målen. De åtta målen har valts utifrån att Väsbyhem kan ha störst möjlighet att påverka från ett verksamhetsperspektiv.

Vidare sker styrning och utveckling av hållbarhetsarbetet utifrån kommunens klimat- och energistrategi samt affärs- och verksamhetsplaner. Även barnkonventionen spelar en viktig roll i arbetet, i synnerhet gällande den sociala hållbarheten och barns rätt till meningsfull fritid samt trygg familje- och hemmiljö.

Social hållbarhet har sedan 2018 varit ett fokusområde i Väsbyhems hållbarhetsarbete och har getts mer och mer utrymme för varje år. Väsbyhem har under 2022 deltagit i kommunens arbete kring hållbarhet på flera sätt. Dels genom att vara en aktiv deltagare i projekt kring klimat- och energistrategin samt även utifrån ett gemensamt hållbarhetsforum genom att vara en aktiv part i framtagandet av en klimatanpassningsstrategi.

Under 2022 har det genomförts flertalet insatser och aktiviteter i kommunen och Väsbyhems bostadsområden, många gånger tillsammans med det lokala föreningslivet samt andra relevanta aktörer. Exempel på aktiviteter som genomförts är sommarkollo, aktiviteter för barn och unga i bostadsområden, mentorskap för nyanlända, bland mycket annat.

Internt har arbetet med hållbarhetsfrågor intensifierats under året med översyn och framtagande av miljöprogram för såväl nyproduktion som ombyggnad samt genom att inrätta ett internt hållbarhetsforum i syfte att arbeta genomgripande med hela hållbarhetsområdet.

Kommunens fyra perspektiv	Väsbyhems företagsmål mot de globala målen	Väsbyhems väsentlighetsfrågor
<b>Medborgare</b>	Sveriges nöjdaste kunder 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Säkerställa trygga, säkra och trivsamma bostäder och bostadsområden.</li> <li>Vara en kunddriven fastighetsförvaltare och en lyhörd hyresvärd som är öppen för kunders åsikter om boendemiljön.</li> <li>Säkerställa ett gott kundbemötande och erbjuda en trivsam och trygg boendemiljö samt bostadssociala aktiviteter – en värd för alla.</li> </ul>
<b>Medarbetare</b>	En av Sveriges bästa arbetsplatser 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fortsätta vara certifierade som utmärkt arbetsplats samt vara topp fem på Great Place to Works lista över Sveriges bästa arbetsplatser.</li> <li>Arbeta aktivt mot diskriminering och sexuella trakasserier samt för att främja mångfald och jämställdhet.</li> <li>Säkerställa en hälsosam och säker arbetsplats.</li> </ul>
<b>Samhälle &amp; miljö</b>	Hållbart Väsby 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bygga, renovera och förvalta attraktiva, hållbara och effektiva fastigheter med så liten livscykelpåverkan som möjligt.</li> <li>Hållbara materialval.</li> <li>Minska verksamhetens klimatpåverkan och energianvändning i våra fastigheter.</li> <li>Avfall och källsortering.</li> </ul>
<b>Ekonomi</b>	Långsiktigt hållbar tillväxt 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Samarbete och partnerskap med intressenter.</li> <li>Rätt hyresnivåer.</li> <li>Gröna lån.</li> <li>Agera affärsetiskt (regelefterlevnad, motverkan av mutor och korruption).</li> </ul>

# Ekonomisk hållbarhet

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

De kommande åren planerar Väsbyhem för en fortsatt hög nyproduktionsvolym. Därför är det särskilt viktigt att projekten utvecklas och produceras utifrån grunderna 1) måluppfyllnad inom hållbarhet, 2) måluppfyllnad av kostnader och 3) måluppfyllnad av byggtakt i syfte att möta den efterfrågan på bostäder som finns i kommunen. Det är en balansakt som kräver god planering, kunskap, väl avvägda prioriteringar och en aktiv och nära samverkan med flera aktörer inom kommunen.

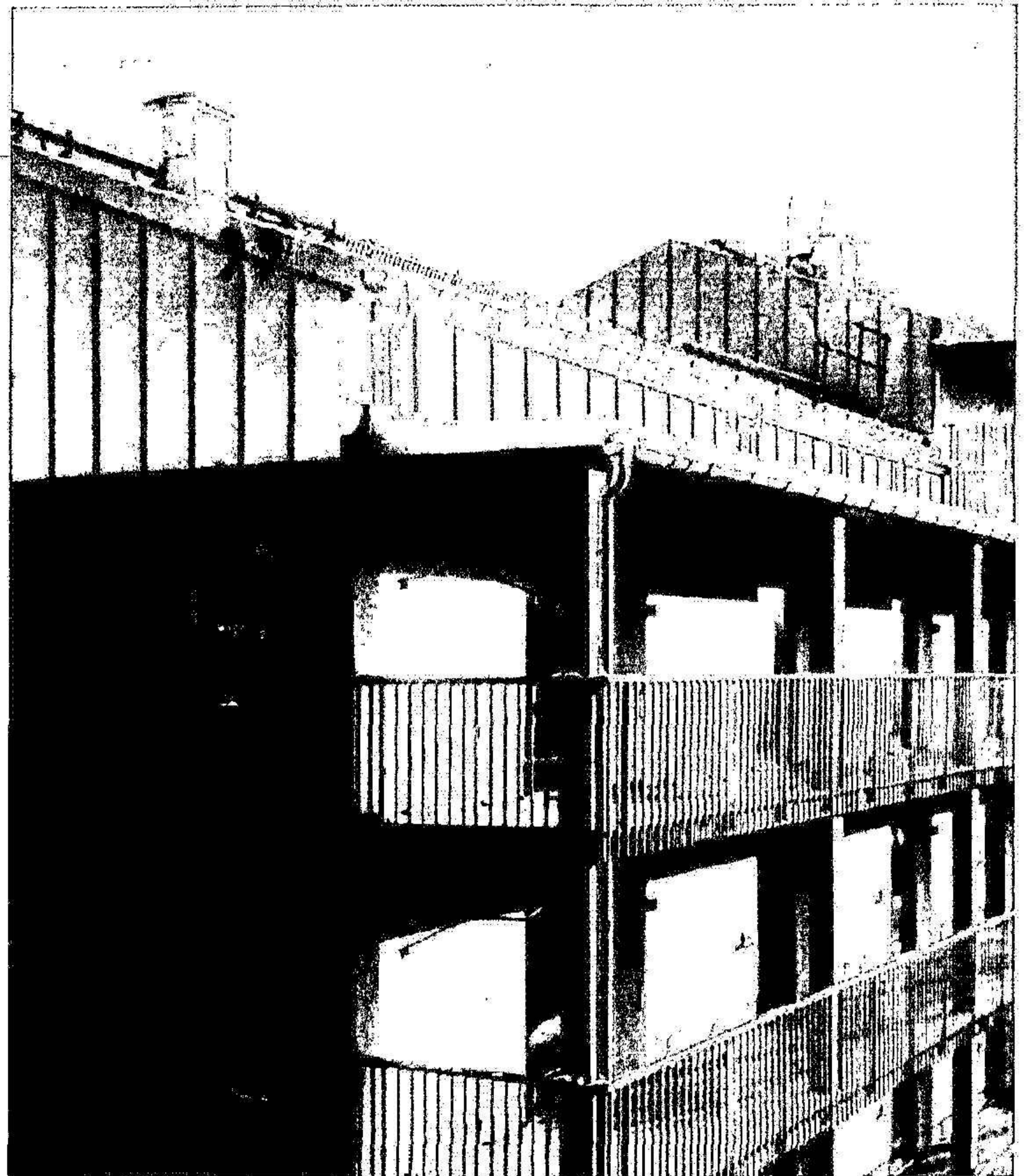
Viktiga beslutsunderlag för Väsbyhems processer är marknadsanalyser avseende befintliga och potentiella hyresgästers behov och önskemål, liksom generella trender och utvecklingen i såväl kommunen som i Sverige som helhet.

En stabil och solid 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 långsiktig hållbar tillväxt med stark affärsmässighet såväl som kundfokus.

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

## Gröna lån i nyproduktion

För att erhålla så kallad 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 1 030 miljoner kronor i Gröna lån av en total skuldportfölj om 2 260 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 2023 i



Åhusen är ett av de nybyggnadsprojekt som har fått Gröna lån i projektkategorin Gröna byggnader och Energieffektivisering.

och med att nyproduktionen av de sista etapperna i Eds Allé startar och kräver extern lånefinansiering. I af-färsplanen för 2022 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.

Nyckeltal 2022	
Direktkostnadsstyrning	31 %
Utsläpp 2021	1,8 %
Utsläpp 2022	1,9 %
Skuldförhållande	30 %
Utsläpp 2021	42 %
Utsläpp 2022	42 %
Biolagret ska, i gemensamt samarbete med tillväxtsamarbetet, ha ett klimatcertifierat och överensstämmande samarbete i Sveriges och regionens miljöarbete. Sveriges Allmännyttigas miljöarbete.	
Utsläpp 2021	Väsbyhem 493 kg/kvinn
och Siron (Siron och Siron) 549 kg/kvinn	
Utsläpp 2022	resulterade för 2022 frastills
under juni 2023, Väsbyhem och Siron har godkänt miljöarbete och miljöarbete i miljöarbete.	



### 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. Ett par projekt, Allaktivitetshus och planerad renovering av fastigheter vid Dragonvägen, har identifierats som lämpliga att användas för detta ändamål. Ansökan för Allaktivitetshus är inskickad till Kommuninvest och första upplåning för social hållbarhet beräknas kunna genomföras under 2023 alternativt 2024.

### 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 2022 var 1,8 procent. I den senaste kundenkäten uppger 76,6 procent av Väsbyhems kunder att de tycker att de får valuta för hyran.

Inför år 2023 har den så kallade treparten, Sveriges Allmännytta, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen, tagit fram en gemensam modell och tillhörande rekommendationer för att möjliggöra en smidigare process.

### Motverkande av korruption

Arbetet mot korruption genomförs i sin helhet genom efterlevnad av policy och riktlinjer mot mutor. Omfattande revidering av policyn och riktlinjerna genomfördes och implementerades under 2021 i verksamheten. Under 2022

har samtliga medarbetare genomgått en intern utbildning på temat mutor och korruption för att ytterligare höja kompetensen och medvetenheten i bolaget. Inga avvikelser inom området korruption har upptäckts under året.

Bolaget har under året anslutit sig till en visseblåsar-funktion som syftar till att anställda och förtroendevalda i Upplands Väsby kommun och Väsbyhem ska kunna anmäla missförhållanden i verksamheten och känna sig trygga med att anmälningarna tas emot och hanteras på ett korrekt sätt. Till detta finns framtagna riktlinjer som tydligt beskriver hur man som anställd ska agera vid misstankar om korruption eller andra missförhållanden.

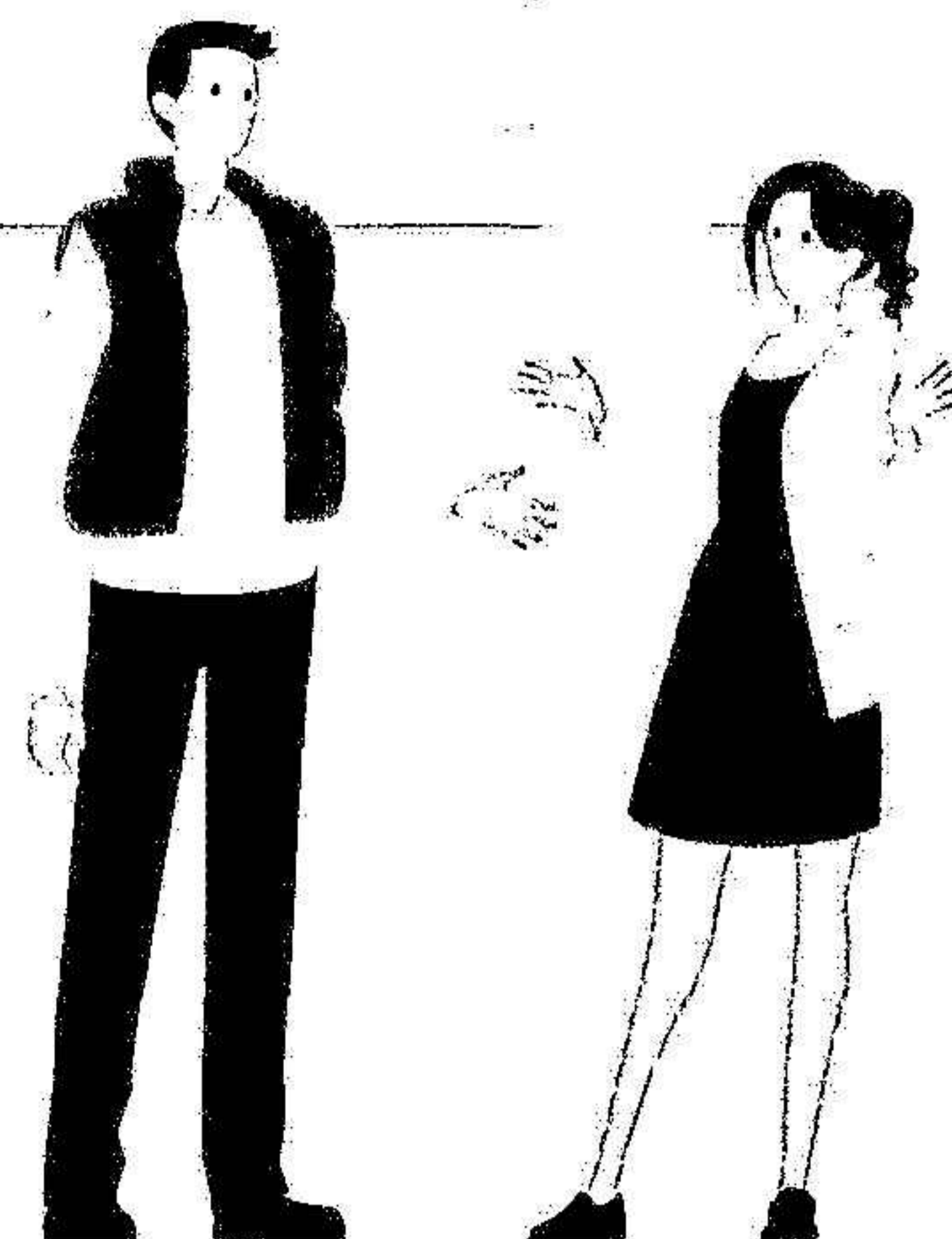
### Mänskliga rättigheter

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. Varje år utförs stickkontroller bland de nya leverantörer som tillkommit under förekommande år. Antalet nya leverantörer för 2021 var fyra till antalet och av dem utfördes under 2022 en granskning av 50%. Arbetet är under utveckling och under 2023 kommer bland annat riktlinjer kring uppföljning av leverantörer tas fram. 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 genom kontinuerlig dialog med våra hyresgäster, 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 sociala krav vid upphandlingar, där så är möjligt. Att använda upphandlingar på detta sätt är ett effektivt verktyg för att bidra till samhällsutveckling. Väsbyhem har en gemensam upphandlingsfunktion med Upplands Väsby kommun som möjliggör effektivitet och samverkan i upphandlingsarbetet. Eftersom gemensamma upphandlingar kan genomföras hålls resurskostnaderna nere. Väsbyhem följer lagen om offentlig upphandling (LOU) och ställer krav på våra leverantörer på affärsmässig grund avseende bland annat kvalitet och miljöhänsyn. Löpande görs avstämningar för att säkerställa att beställda arbeten utförs i tid samt att entreprenörer följer Väsbyhems värdegrund. Väsbyhem har en entreprenörsskola som utbildar i regler och förhållningssätt. Målsättningen är att detta ska leda till högre kundnöjdhet.

# Intressentdialog och väsentlighetsanalys



## Intressentdialog

Under 2022 har arbetet kring intressentdialog fortsatt, utifrån tidigare års kartläggning av de viktigaste hållbarhetsfrågorna för bolagets huvudintressenter. Kartläggningen innefattade frågeställningar kring hur Väsbyhem som

bostadsbolag kan leva upp till förväntningarna och på bästa sätt nå ut till de identifierade intressentgrupperna. Förväntningarna presenteras i framställningen nedan. Åtgärderna kring förväntningarna presenteras senare i rapporten.

Dialogtillfällen	Intressenter	Förväntningar
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kundtjänst och löpande dialog med kvartersvärdar.</li> <li>• Kund- och bomöten.</li> <li>• Kundnöjdhetsundersökningar.</li> <li>• Hållbarhetsundersökning.</li> <li>• Seminarium, event, utställningar och näringslivsdagar.</li> <li>• Sociala medier.</li> <li>• Mina sidor på Väsbyhems hemsida.</li> </ul>	Hyresgäster	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Prisvärda bostäder.</li> <li>◦ Trygga områden.</li> <li>◦ Miljösmarta alternativ.</li> <li>◦ Moderna bostäder.</li> <li>◦ Nära till allt – mobilitet.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Väsbyhems interna kommunikationsplattformar.</li> <li>• Facklig dialog.</li> <li>• Infomöten, avdelningsmöten och enhetsmöten.</li> <li>• Avstämningar och medarbetarsamtal.</li> <li>• Workshops.</li> <li>• Arbete med affärs- och verksamhetsplaner.</li> <li>• Konferenser.</li> </ul>	Medarbetare	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Följa rådande lagstiftning.</li> <li>◦ Verksamhet i framkant inom samtliga hållbarhetsområden.</li> <li>◦ Hållbara bostäder.</li> <li>◦ Stabil och långsiktig arbetsgivare med goda anställningsvillkor som verkar för kompetensförsörjning.</li> <li>◦ God, säker psykosocial och fysisk arbetsmiljö.</li> <li>◦ Arbeta mot diskriminering och för mänskliga rättigheter.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Styrelsemöten.</li> <li>• Samverkansmöten.</li> <li>• Koncerngemensamma funktioner.</li> <li>• Nätverk och samverkan med andra bolag.</li> </ul>	Ägare	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Arbeta vråkningsförebyggande.</li> <li>◦ Erbjuder trygga och säkra bostäder.</li> <li>◦ Tydlig energi- och miljöprofil.</li> <li>◦ Följa hållbart Väsby – bygga och förvalta klimatsmart.</li> <li>◦ Långsiktigt stabil avkastning med hänsyn till människor, etik och miljö.</li> <li>◦ Samverka med Upplands Väsby kommun samt andra kommuner.</li> <li>◦ Värna om naturområden och biologisk mångfald.</li> <li>◦ Erbjuder variation av bostäder och lokaler i olika områden, med olika hustyper och storlekar.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Upphandling av ramavtal, beställningar, granskning och leverantörsmöten.</li> <li>• Internrevision.</li> <li>• Avstämningar.</li> <li>• Platsbesök.</li> </ul>	Leverantörer och entreprenörer	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Dialog med nätägare.</li> <li>◦ Följa LOU och rådande lagkrav.</li> <li>◦ Tydliga hållbarhetskrav vid upphandlingar.</li> <li>◦ Upphandla och bygga ur ett livscykelperspektiv.</li> <li>◦ Samverka och vara en tydlig beställare.</li> </ul>

Dialogtillfällen	Intressenter	Förväntningar
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Seminarium, events och forum.</li> <li>• Sociala medier.</li> <li>• Möten med intresse- och branschorganisationer.</li> <li>• Leveransmöten.</li> </ul>	Föreningar och organisationer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokaler (ibland lägenheter).</li> <li>• Marknadsföra sig till våra hyresgäster.</li> <li>• Samverkan och bidrag.</li> <li>• Erbjud variation av bostäder och lokaler i olika områden, med olika hustyper och storlekar.</li> <li>• Trygga och säkra bostadsområden.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nätverksträffar.</li> <li>• Sociala medier.</li> <li>• Möten med intresse- och branschorganisationer.</li> </ul>	Samhälle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Följa rådande lagstiftning.</li> <li>• Erbjud variation av bostäder och lokaler i olika områden, med olika hustyper och storlekar.</li> <li>• Trygga och säkra bostadsområden.</li> <li>• Minska negativ miljöpåverkan som utsläpp från transporter.</li> <li>• Bidra till integration och arbetstillfällen.</li> <li>• Erbjud hållbara bostäder.</li> <li>• Bidra till ökade ekosystemtjänster samt värna om biologisk mångfald och naturområden.</li> <li>• Arbeta ur ett livscykelperspektiv gällande materialanvändning och materialval.</li> </ul>

## Väsentlighetsanalys

Väsbyhem har genom en 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 långsiktig ekonomisk hållbarhet.

Under 2022 har Väsbyhem även arbetat fram ett hållbarhetsforum för att under 2023 ta ett helhetsgrepp kring området utifrån ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbarhetsperspektiv.

## Väsentlighetsaspekter kopplade till bolagsmålen

### Sveriges nöjdaste kunder

Väsbyhem arbetar för att erbjuda hyresgästerna en trygg boendemiljö, god service med hög kvalitet samt långsiktigt hållbar drift och skötsel av fastigheterna. Väsbyhems ambition är att vara en kunddriven fastighetsförvaltare och en lyhörd hyresvärd, öppen för kundens åsikt om sin boendemiljö.

- Bemötande av kunden
- Trygg boendemiljö
- Forum för boendedialoger
- Aktiviteter i bostadsområden
- Nöjd-kundenkät

### Hållbart Väsby

För Väsbyhem är det viktigt att bidra till att skapa bostäder i mer hållbara och trygga lösningar. Vi vill påverka våra kunder till ökad miljövänlighet i deras egna bostäder (både i form av materialval och livscykel), samt att göra det lätt att göra rätt.

- Hållbara materialval
- Livscykelpåverkan av fastighetslösningar
- Hållbara entreprenörsrelationer
- Avfall och källsortering

### En av Sveriges bästa arbetsplatser

Väsbyhem vill vara en sund arbetsplats, vilket innefattar såväl den fysiska som den psykosociala arbetsmiljön. För att varje medarbetare ska trivas och leverera utifrån sin bästa förmåga är det viktigt att Väsbyhem kan erbjuda en miljö som är trygg, inkluderande och stimulerande och där medarbetarna är delaktiga i både arbetssätt och beslut.

- Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet
- Diskriminering och sexuella trakasserier
- Personalens utveckling
- Jämställdhet och mångfald

### Långsiktig ekonomisk tillväxt

Ekonomisk hållbarhet för Väsbyhem betyder en stabil och solid ekonomi för att ge utrymme till 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 generellt inom hållbarhet.

- Regelefterlevnad
- Motverka mutor och korruption
- Rätt hyresnivåer
- Samarbeta och partnerskap med intressenter

# Hållbarhetsrisker

Genom en företagsövergripande riskanalys och löpande utvärdering av processer under året som gått har Väsbyhem identifierat väsentliga risker. Här presenteras bolagets hållbarhetsrelaterade risker.

Väsbyhems företagsmål	Risk	Hantering
Sveriges nöjdaste kunder	<b>Otrygghet</b> Ökad känsla av otrygghet kan leda till utanförskap, ökad segregation och minskad kundnöjdhet.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Löpande mätning av hyresgästernas upplevda trygghet för att identifiera var insatser behövs.</li> <li>Samverkan med trygghetsfrämjande nätverk som Tryggare Väsby.</li> <li>Systematisk rondering i våra bostadsområden.</li> </ul>
	<b>Bristfällig information, kommunikation och bemötande</b> Brist i information, kommunikation och bemötande gentemot kund kan påverka kundnöjdheten negativt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Löpande mätning av hyresgästernas upplevda kundnöjdhet med ett serviceindex på 84,8 procent (85,3 år 2020) för att identifiera var insatser behövs.</li> <li>Säkerställa att alla kundmöten hanteras ansvarstagande, lyhört och med positiv inställning genom att utbilda såväl vår egen personal som våra entreprenörer.</li> </ul>
	<b>Oriktiga hyresförhållanden</b> Riskerar att leda till osäkra boendeförhållanden för den som bor otillåtet och ökad förekomst av störningar och otrygghet för grannar.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aktivt arbete för att motverka otillåten andrahandsuthyrning och oriktiga hyresförhållanden.</li> </ul>
En av Sveriges bästa arbetsplatser	<b>Utmaning med kompetensförsörjning</b> 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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Att vara certifierade enligt Great Place to Work bidrar till att förbättra och utveckla Väsbyhems arbetsgivarerbjudande.</li> <li>Möjlighet till kompetensförsörjningsplan.</li> <li>Aktivt arbete med arbetsmarknadsinsatser och samarbete med utbildningsorgan i regionen.</li> </ul>
	<b>Brist i arbetsmiljö</b> Risker inom arbetsmiljön, både internt och i entreprenad och underhållsprojekt, kan leda till skador och allvarig arbetsplatsolycka för egen eller kontrakterad personal.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Arbetsmiljöplan upprättas i alla byggprojekt.</li> <li>Regelbundna träffar med Arbetsmiljöforum (AMF) samt Arbetsmiljökommittén (AMK) gällande internt arbetsmiljöarbete.</li> <li>Utbildningar inom hot och våld genomförs kontinuerligt.</li> </ul>
	<b>Försämrade psykosocial arbetsmiljö</b> Risk att medarbetare utsätts för diskriminering, brott mot mänskliga rättigheter, stress, kränkande behandling eller hot och våld.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Arbete mot diskriminering regleras i mångfaldspolicy med tillhörande dokument samt hanteras enligt rutinen och riktlinjerna för kränkande särbehandling.</li> <li>Framtagna mål för organisatorisk och social arbetsmiljö mäts löpande. Om värdet understiger 80 procent på enhetsnivå tas handlingsplan fram.</li> </ul>

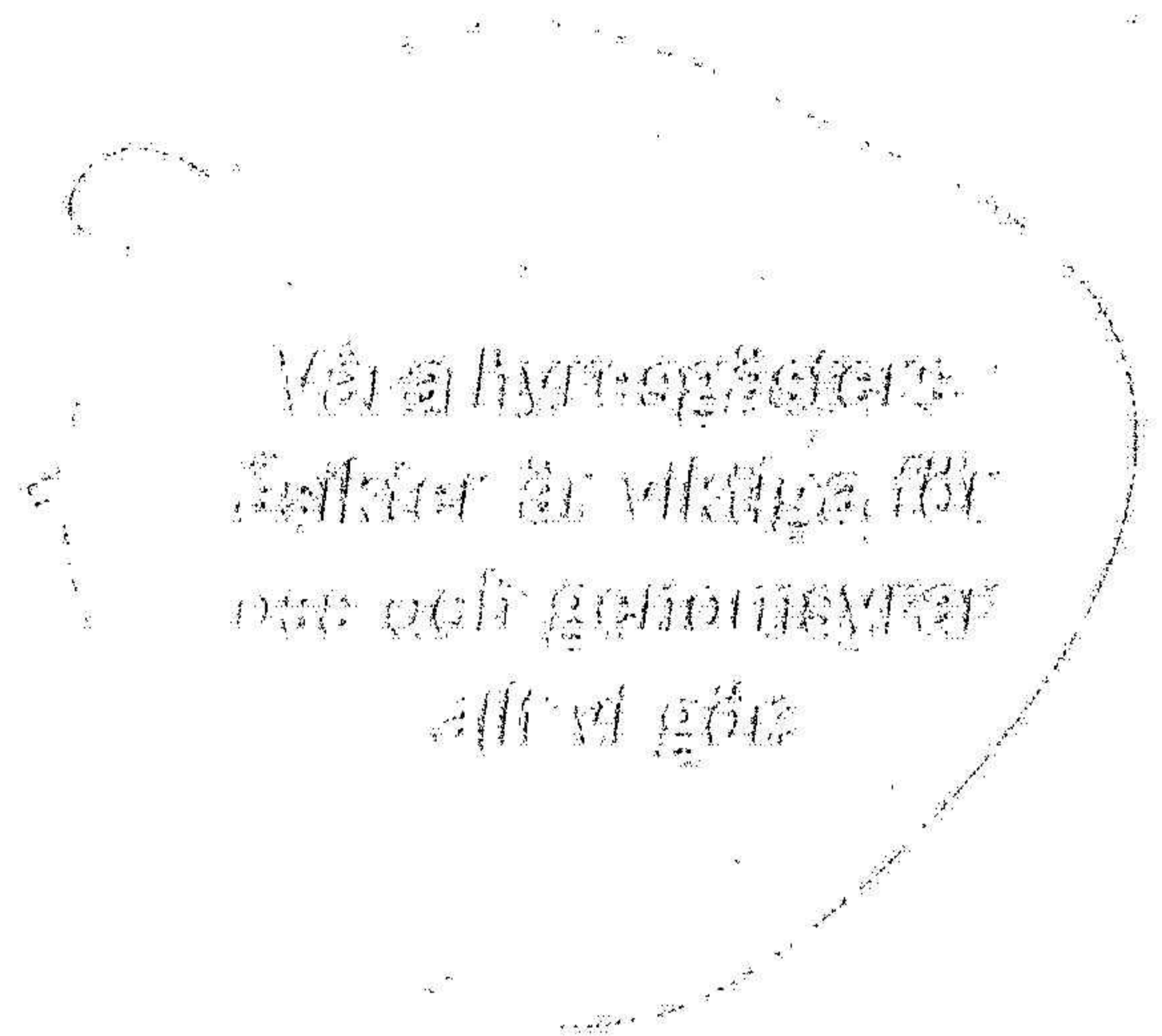
Väsbyhems företagsmål	Risk	Hantering
Hållbart Väsby	<b>Försämrad kvalitet</b> Bristfällig kvalitet i arbetsprocesser och rutiner vilket bland annat kan leda till avvikelser i underhållsplanen, försenad tidsplan i projekt samt undermålig dokumentation.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISO 14001-certifierat miljöledningssystem.</li> <li>• ISO 9001-certifierat kvalitetsledningssystem.</li> <li>• Löpande arbete med att utveckla, optimera samt följa upp processer, rutiner och riktlinjer inom samtliga verksamhetsområden.</li> </ul>
	<b>Ökad energianvändning</b> Negativ miljöpåverkan genom hög energianvändning.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Egenproducerad solenergi.</li> <li>• Utredning av betydande energieffektiviseringsåtgärder i befintligt bestånd.</li> <li>• Använda koldioxidneutral fjärrvärme samt fossilfri el i egen verksamhet och fastighetsbestånd.</li> </ul>
	<b>Brist på material och resurser</b> Pris och tillgänglighet på miljösmarta material och resurser, såsom energi, kan variera och utgöra en risk för ökade kostnader för anskaffning.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fokus på effektiv resursanvändning i förvaltningen gällande både material och energi.</li> <li>• Se över möjligheter till återbruk av material i byggprocessen.</li> </ul>
	<b>Miljöpåverkan i byggnation</b> Negativ miljöpåverkan vid nyproduktion, ombyggnation och renovering.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Miljökrav i upphandling.</li> <li>• Kontinuerlig lagbevakning.</li> <li>• Se över möjligheter till återbruk av material i byggprocessen.</li> </ul>
Långsiktig ekonomisk tillväxt	<b>Mutor och korruption</b> Medarbetare på Väsbyhem tar emot muta, bestickning eller missbrukar företagets makt för egen vinning.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tydlig policy och riktlinjer gällande mutor och korruption.</li> <li>• Utbildning av personal och chefer i vår uppförandekod, inköp enligt LOU, hantering av mutor och antikorrupcion.</li> <li>• Uppförandekod ingår som kontraktshandling i upphandling.</li> <li>• Medarbetare på Väsbyhem har, vid misstankar om allvarliga oegentligheter, möjlighet att anmäla detta via kommunens visselblåsarfunktion.</li> </ul>
	<b>Ökade vakanser</b> Ett försämrat ekonomiskt läge medför risk för vakanser i både bostäder och lokaler om inte bostadsområdena förblir attraktiva.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utförd marknadsanalys innan varje projekt för att se till behovet av bostäder.</li> <li>• Kostnadskontroll i projekt och löpande verksamhet.</li> <li>• Omvärldsbevakning och nära dialog med respektive näringsidkare i syfte att hitta lösningar och bibehålla långsiktigt livskraftiga verksamheter.</li> <li>• Löpande arbete med trygghets- och trivselåtgärder inom våra bostadsområden.</li> </ul>
	<b>Högre räntor</b> Ökade räntekostnader kan påverka Väsbyhems verksamhet.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inom finanspolicy bedriva en aktiv finansförvaltning i syfte att bibehålla en långsiktigt hållbar räntenivå.</li> </ul>

# Miljömässig hållbarhet

## Ett hållbart Väsby

Ett av Väsbyhems övergripande långsiktiga mål är att bidra till ett hållbart Väsby. Våra definierade väsentliga hållbarhetsaspekter inom kvalitets- och miljömässig hållbarhet är:

- hållbara materialval
- livscykelpåverkan av fastighetsbeståndet
- hållbar energianvändning
- avfall och källsortering.



## Hållbara materialval

- Arbetar med hållbara upphandlingar, materialval och inköp.
- Erbjuder hyresgäster mobilitetslösningar såsom bil- och cykelpool samt leveransboxar.
- Klimatkompenserar tjänsteresor med flyg genom att betala in en avgift för utsläppen till Upplands Väsby kommun.

**5 180**

mil har körts med elbils-poolen i Sigma sedan uppstart

## Hållbar energi-användning och livscykel-påverkan

- För att minska varmvattenförbrukningen installeras individuell mätning och debitering av varmvatten (IMD).
- Sedan 2019 görs inköp av enbart klimatneutral fjärrvärme.
- Det finns en långsiktig underhållsplan för energi och effektiviseringsåtgärder samt stickprovskontroller av radon.
- Installation av solceller i såväl nyproduktion som i befintligt bestånd.

**3,9%**

av vår totala energi-användning kommer från egenproducerad solenergi

## Avfall och källsortering

- Hyresgäster erbjuds fastighetsnära källsortering.
- För att öka trivseln och bli av med dålig lukt i källsorteringsrummen har det i vissa områden införts biologisk luktkontroll i miljöstationer.
- För att främja biologisk mångfald har insektshotell satts upp i våra bostadsområden.
- Flerårigt arbete för minskad kemikalieanvändning och löpande kontroller av kemikalieanvändningen för att minska negativ miljöpåverkan.

**91%**

av kunderna uppger att det finns bra möjligheter till källsortering

Utöver de långsiktiga målen tar Väsbyhems miljöråd – som består av minst en representant från varje del av organisationen – årligen fram förslag till miljömål som är förenliga med Väsbyhems verksamhetspolicy och de åtaganden vi gör i den. När målen upprättas tas hänsyn till de bindande krav som berör bolaget, liksom betydande miljöaspekter. Möjligheter och krav på teknik, ekonomi, drift och affärs-mässighet tas också i beaktning. Dessutom tas det hänsyn till eventuella synpunkter från intressenter. För att nå målen upprättas handlingsplaner. Dessa innehåller ansvarsfördelning för att uppnå övergripande och detaljerade miljömål för relevanta funktioner och nivåer inom Väsbyhem, samt tillvägagångssätt, resurser och tidsplaner. Miljömålen integreras i uppföljningen av verksamhetsplaner och affärsplanen.

### Väljer energisnåla alternativ

Väsbyhem jobbar hela tiden för att hitta möjliga besparingar när det gäller energiförbrukningen och år 2022 är inget undantag. Till exempel sitter det sensorer utanpå alla byggnader i bostadsområdena som känner av när det börjar bli mörkt och då slås belysningen på. En hållbar energianvändning är viktig men även att ta hänsyn till fortsatt satsning på tryggheten.

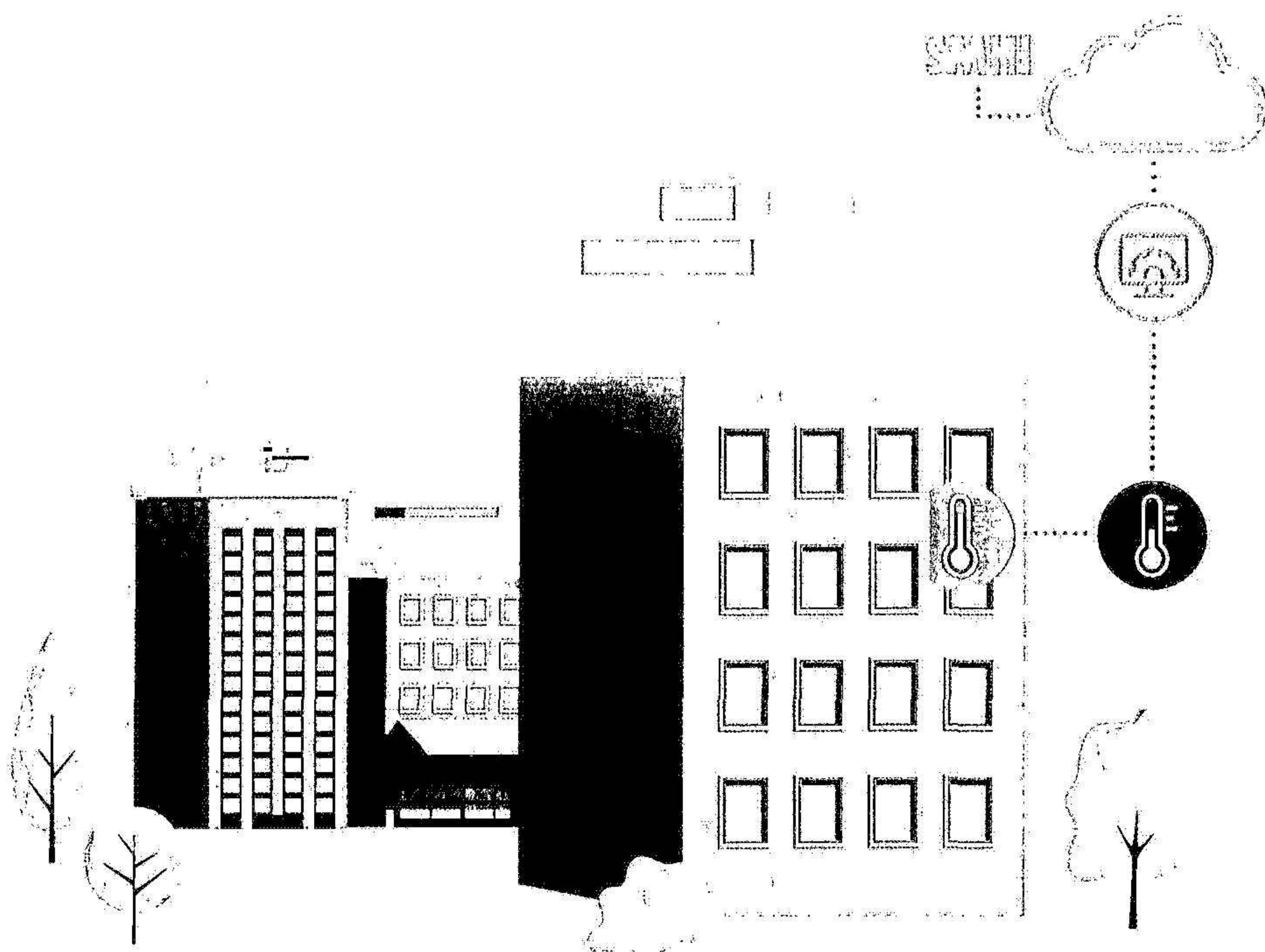
Under 2022 har Väsbyhem även börjat använda ett nytt system där AI, artificiell intelligens, används. AI möjliggör för tekniska system att uppfatta omgivningen, hantera vad de

uppfattar och lösa problem, med syfte att uppnå ett specifikt mål. Mätare inne i lägenheterna och utomhus känner av hur varmt det är och tar hänsyn till det. I ett av bolagets hus används systemet redan sedan länge och under 2022 har det startats upp i ytterligare fastigheter. I hälften av Väsbyhems lägenheter styrs värmen snart av AI, vilket kommer att ge en jämnare och skönare inomhustemperatur. Planen är att successivt introducera systemet i resten av beståndet.

**Mycketkollat 2022**

Ett av Väsbyhems övergripande långsiktiga mål är ett hållbart Väsby. För att uppnå målet arbetar vi ständigt för att:

- Bygga in miljö- och hållbarhetsaspekter i alla våra verksamhetsområden (byggnader, infrastruktur, förvaltning, service, etc.)
- Uppnå ett energiförbrukningsmål om 110 kWh/m<sup>2</sup> år (2022) jämfört med 115 kWh/m<sup>2</sup> år (2021)
- Uppnå ett energiförbrukningsmål om 11,3 % jämfört med 11,78 % (2021)

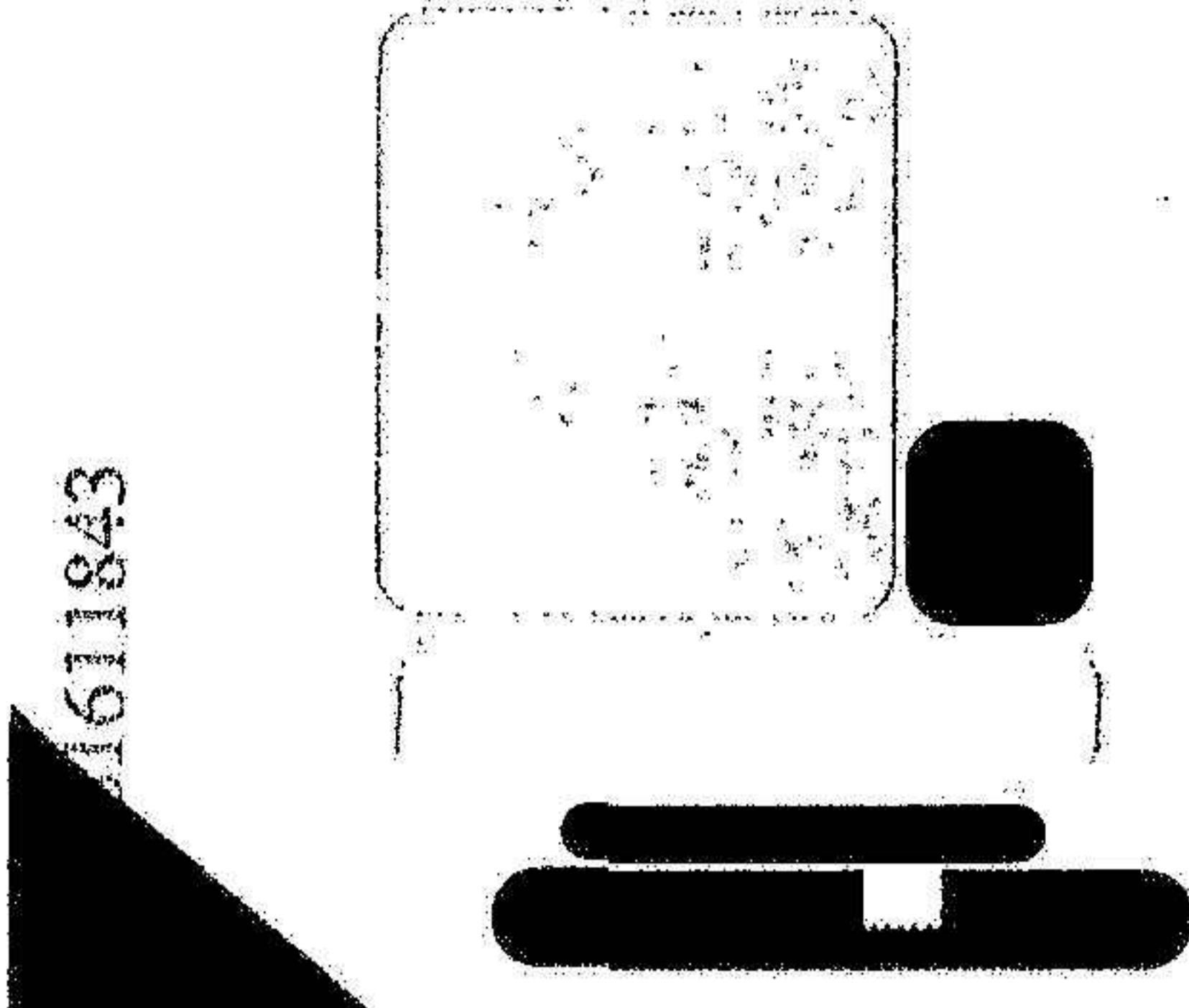




## Klimatsmart mobilitetsprojekt

Väsbyhem vill bidra till Sveriges klimatomställning och har därför valt att utveckla mobilitetstjänster såsom bil- och cykelpooler, leveransboxstationer och laddplatser som skapar förutsättningar för hyresgäster och invånare att göra smarta och miljömedvetna val. Syftet är att minska samhällets klimatpåverkan och erbjuda högre service till bostadsområdena.

1611843



**3 034**

uthämtade paket  
i vårt bestånd.



Att det finns leveransboxar nära hemmet är bra så att hyresgäster slipper gå långa sträckor för att hämta ut paket.

**5 180**

mil har körts med elbilspoolen i  
Sigma sedan uppstart.



### Laddguld

Den årliga utmärkelsen Laddguld delas ut till fastighetsägare och kommuner som främjar och leder utvecklingen mot målet att minska transportsektorns klimatpåverkan med 70 procent fram till 2030. Så sent som i november 2022 nominerades Väsbyhem för sin satsning på forskning och utveckling kopplat till elfordonsomställningen.

### Mobilitetstjänster

I dagsläget har Väsbyhem två bilpooler med totalt fyra aktiva bilar, en cykelpool med två elcyklar och en ellädcykel, samt fem leveransboxstationer inom vårt bestånd. Dessutom finns en tydlig väg framåt gällande förtätning och utveckling av bolagets mobilitetstjänster. Mobilitetssatsningen ska gå hand i hand med den strategi för laddinfrastruktur som bolaget arbetar med att ta fram och som tar sikte på att möta hyresgästernas nuvarande och framtida behov av laddplatser.

### Klimatsmart framtid

Väsbyhem har märkt att det både finns nyfikenhet och intresse bland hyresgäster kring mobilitetsprojektet. Intresset för leveransboxar har till exempel varit över förväntan. Att få fler hyresgäster att använda sig av bilpool är ett långsiktigt arbete som kräver en beteendeförändring. Väsbyhem kommer även fortsatt att lyfta nyttan och fördelarna med att använda bilpool med ambitionen att det en dag kommer vara ett självklart alternativ till eget bilägande. Det finns en övertygelse om att det är en gångbar modell för en hållbar och klimatsmart framtid i urbana miljöer.

# Sveriges nöjdaste kunder – och vägen dit

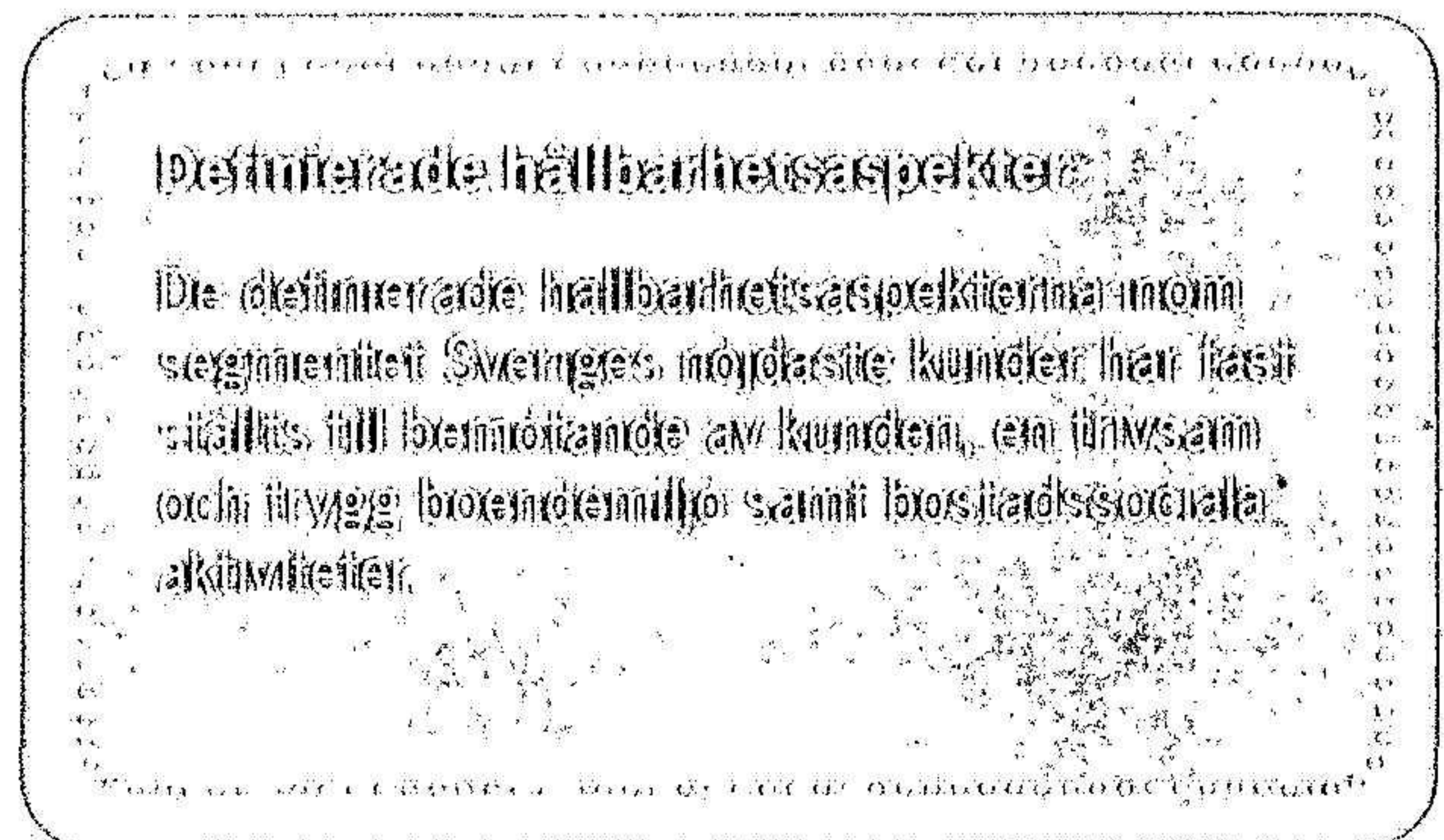
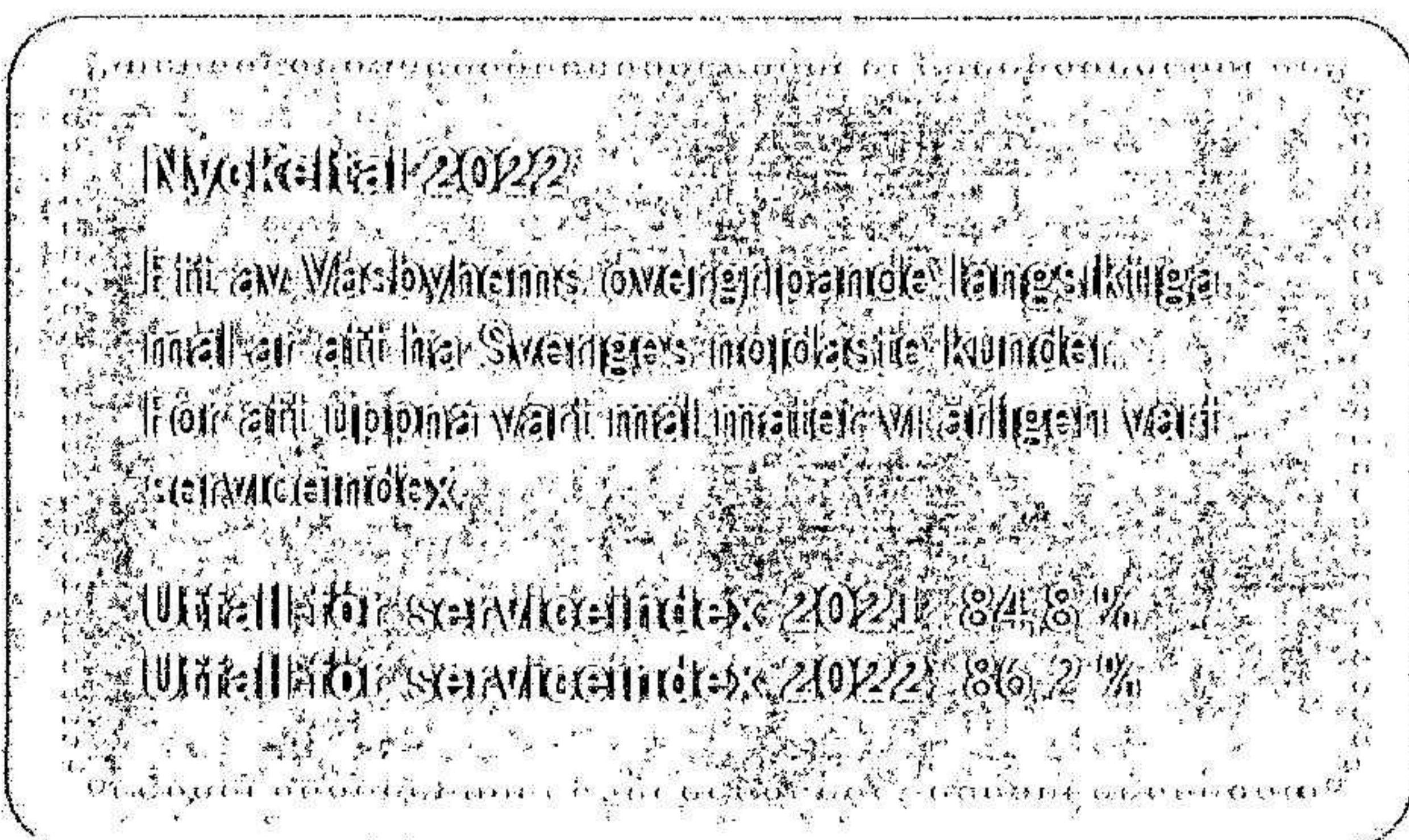
Att Väsbyhems långsiktiga satsning på trivsel och trygghet har gett resultat syns i årets kundundersökning, där Väsbyhem går framåt inom alla områden.

Att erbjuda hyresgäster god service med hög kvalitet och ha en optimal drift och skötsel av fastigheterna är en av Väsbyhems viktigaste strategier. Målet var att ha Sveriges nöjdaste kunder år 2022, vilket mäts genom den kundenkät som leverantören AktivBo årligen genomför. Årets siffror visar att bolaget har gått framåt inom alla de områden som undersökningen mäter. Det gedigna arbete som gjorts under lång tid på flera fronter har gett önskad effekt.

Kundenkäten mäter fyra olika delområden: trygghet, att det är rent och snyggt, att hyresvärden tar kunden på allvar och att hyresgästen får hjälp när det behövs. Inom alla dessa områden har Väsbyhem fått ett ännu bättre resultat än förra året. Väsbyhem har länge arbetat både med hårda frågor, som till exempel att lägenheter och förråd har bra skal-skydd, att det finns fungerande belysning liksom en trivsam och trafiksäker utemiljö, men också med mjuka frågor som granngemenskap, trivselaktiviteter och boendedialog. De strategiska valen i långsiktiga samarbeten med bland annat städfirma och årets satsning på källsortering bidrar till att det är rent och snyggt i bostadsområdena och är också

faktorer i framgången. Väsbyhems resultat i undersökningen jämförs också med andra hyresvärdar med liknande förutsättningar och Väsbyhem ligger över benchmark inom alla områden. Resultatet i kundenkäten ligger till grund för prioriteringar och satsningar och manifesterar Väsbyhems ambition att vara en kunddriven fastighetsförvaltare och en lyhörd hyresvärd, öppen för kunders åsikter om sin boendemiljö.

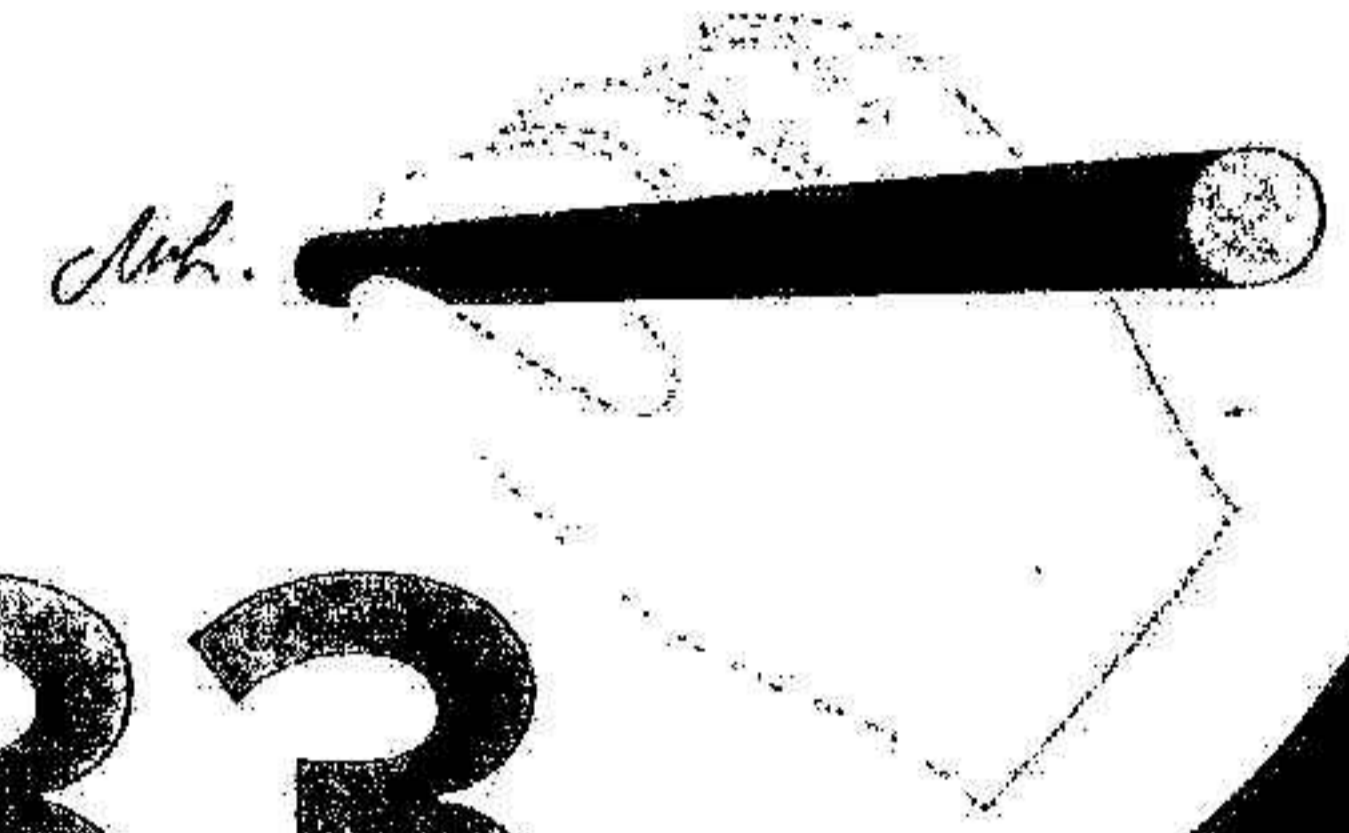
Trivsel och trygghet är numera en fråga som alla på Väsbyhem jobbar med – och det görs tillsammans med hyresgästerna. Både genom täta dialoger, mer satsning på kommunikation samt vakenhet för hyresgästernas behov och önskemål. Tidigare var trygghet ett område där Väsbyhem fick relativt låga resultat i kundenkäten men successivt har betyget höjts. Organisationen har arbetat intensivt i flera år med att öka tryggheten och har nu hittat formerna för det. Bland annat har Väsbyhem ett tätt samarbete med föreningar, polis och räddningstjänst och en ökad vuxennärvaro i de bostadsområden som är i behov av det.





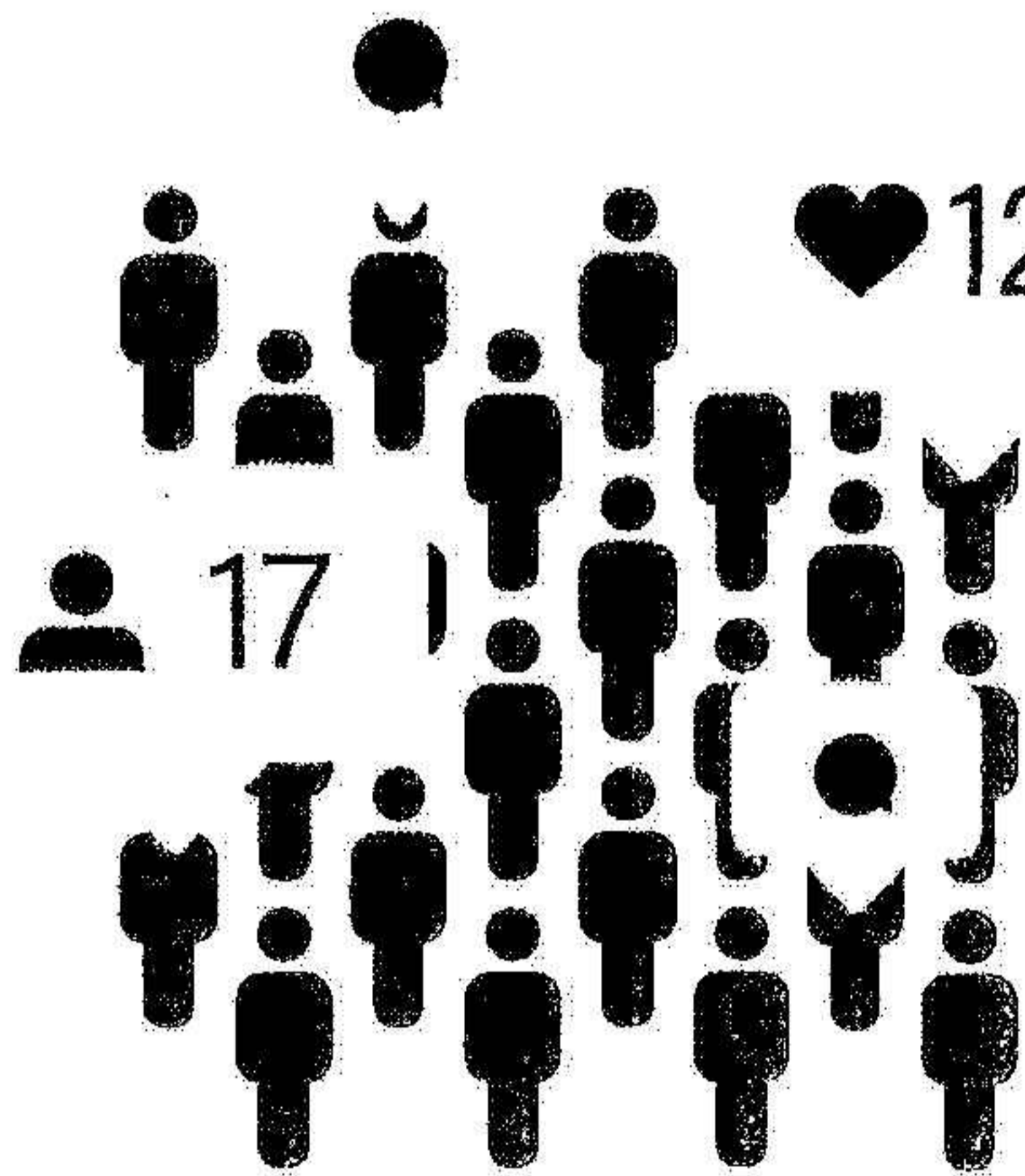
**2 725**

perenner planterade



**483**

förmedlade bostadskontrakt



♥ 123

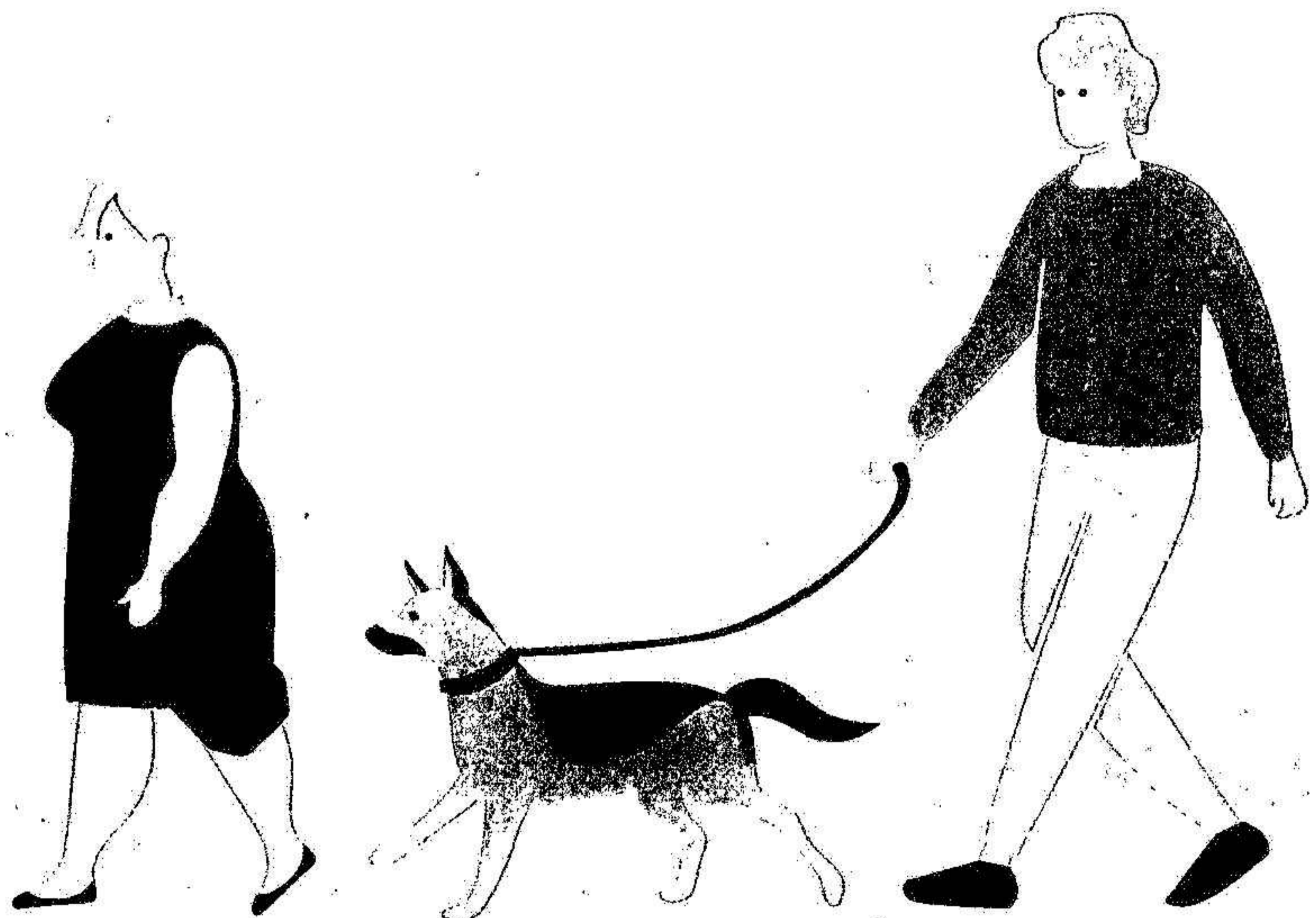
17

**1 288**

följare på Instagram

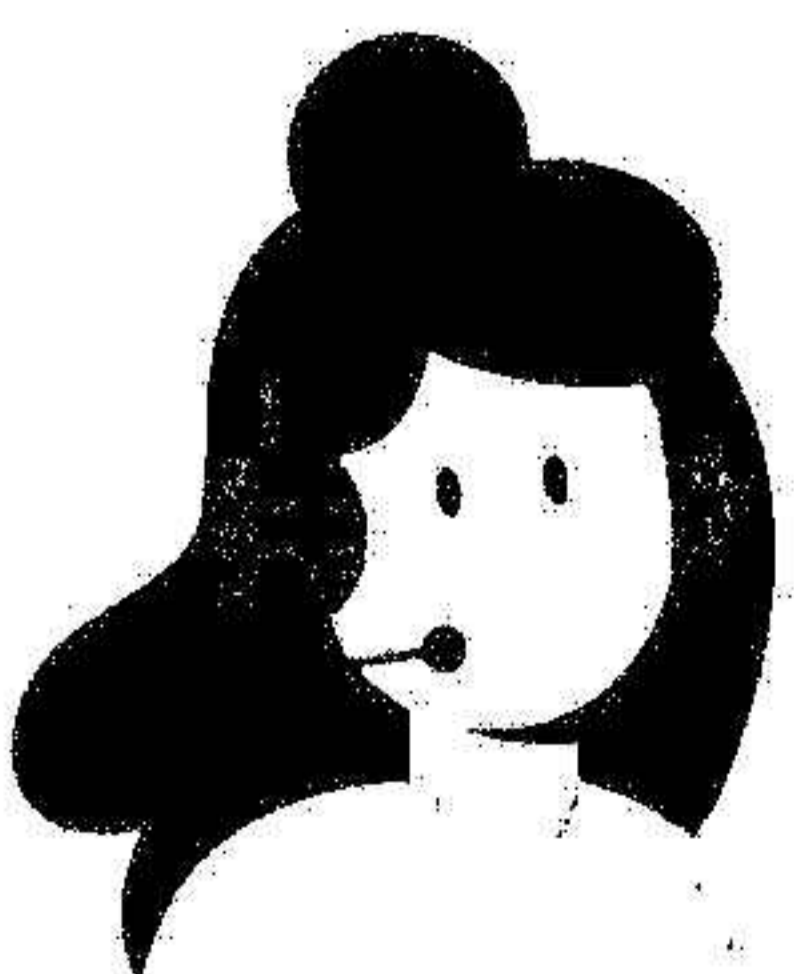
**1 664**

följare på LinkedIn



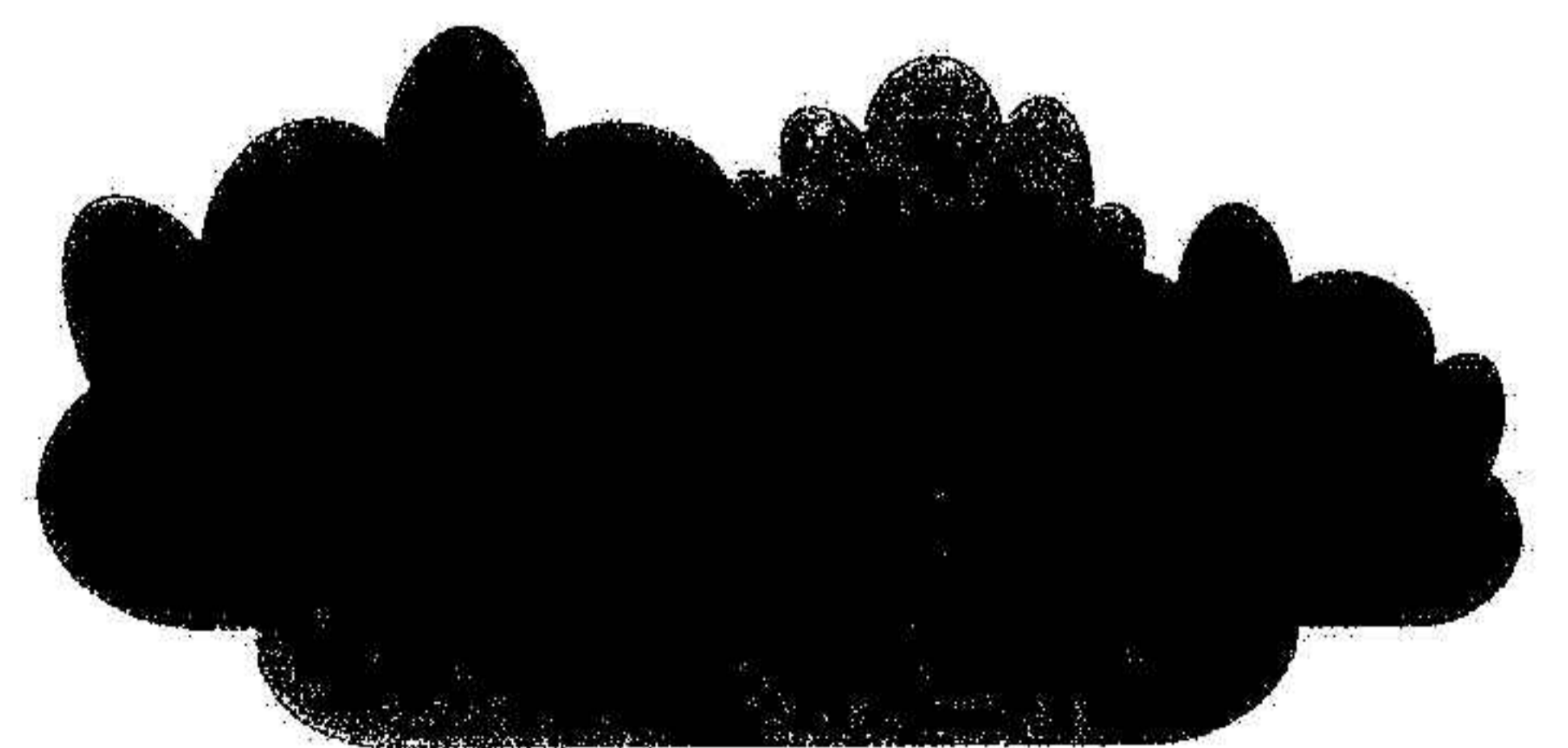
**4**

trivselvandringar



**9 886**

besvarade mejl i kundcenter



**2 151**

buskar planterade

# Social hållbarhet

Viktiga frågor för våra hyresgäster är trivsel och trygghet. Väsbyhem har bland annat förbättrat trafiksäkerheten och utemiljön i bostadsområden och inlett en trivselcertifiering av alla fastigheter.

Huruvida man känner sig trygg är en fråga som i många fall handlar om den upplevda känslan och är sällan kopplad enbart till det egna boendet. Väsbyhem har under de senaste åren genomfört en mängd olika trygghets- och trivselskapande åtgärder både avseende säkerhet i fastigheten och i form av "mjukare" åtgärder i syfte att stärka den generella trivseln i bostadsområdena. Exempel på åtgärder som vidtagits i utvalda områden är tillförande av vuxennärvaro i form av trivselsvårdar, tekniska lösningar för att motverka obehöriga i trapphusen, åtgärder inom trafikmiljö, skalskydd och belysning samt riktade insatser i form av bland annat personliga besök i de trapphus där man som hyresgäst upplever en lägre nivå av trivsel och trygghet. Löpande analyser har gjorts om vad som ger effekt och de visar tydliga samband mellan åtgärder och ett mer positivt resultat i kundenkäten, till exempel på platser där det arbetats mycket med belysning, skalskydd och kamerabevakning. Väsbyhem fortsätter på den inslagna vägen med målsättningen att långsiktigt och systematiskt arbete ger effekt, vilket den senaste tidens ökningarna i mätningarna vittnar tydligt om, även om det är en bit kvar till målet.

Väsbyhem har under 2022 fortsatt samarbetet med BID, Business Improvement District, inom de centrala delarna av Upplands Väsby och även i bostadsområdet Sigma. För att få full effekt av åtgärderna inom trygghet och trivsel har det satsats än mer på kommunikation som verktyg för att förmedla en mer nyanserad bild av bolagets bostadsområden och kommunen i sin helhet. Väsbyhem har lyft fram positiva initiativ, nyheter och satsningar som gjorts. Arbetet genom Tryggare Väsby har lagt en god grund och under 2022 även fokuserat på konkreta åtgärder inom bland annat området trafiksäkerhet.

## Trafiksäkerhet

Väsbyhem arbetar löpande med trafiksäkerheten i bolagets områden. Arbetet är både långsiktigt och målinriktat för att förbättra trafikmiljön i närområdet och minska obehörig trafik på innergårdar och bostadsområden. Exempel på åtgärder kan vara att sätta upp automatiserade bommar, blomlådor eller utsmyckade betonghästar som sänker hastigheten och försvårar tillträdet till innergårdar.



**Nyckeln till framgång** är samarbete och att fler arbetar mot ett gemensamt mål: ett tryggare och mer trivsamt Väsby.

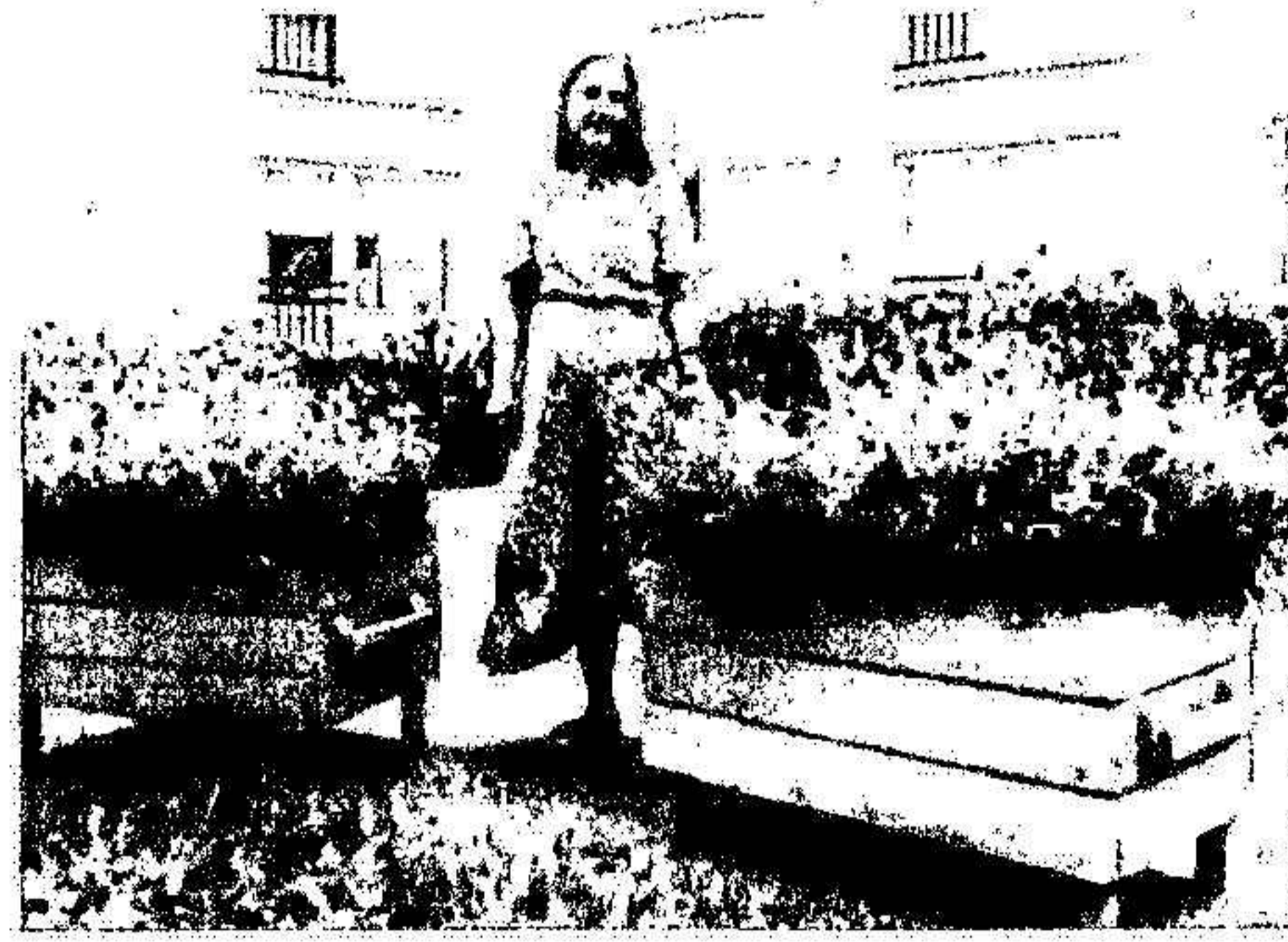
Väsbyhem samverkar regelbundet med parkeringsbolag där bostadsbolaget direkt kan framföra hyresgästers önskemål om extra parkeringsbevakning eller större närvaro av parkeringsvakter. Tillsammans med parkeringsbolag och Upplands Väsby kommun har parkeringar fått en bättre ordning, åtgärder vid fel och felparkeringar har omhändertagits snabbare.

Den årliga undersökningen visar att de riktade åtgärder som genomförts under året har gett högre kundnöjdhet och för hela Väsbyhems bestånd har resultatet med trafikmiljön i närområdet ökat med 4,5 procent. På Prästgårdsallén genomfördes en omfattande förbättring av trafikmiljön med ny asfalt och trottoarer. Även i området kring Hasselgatan och Sigma har flera åtgärder vidtagits. Detta visade sig direkt i kundenkäten med mycket positiva resultat. Ytterligare positiva förbättringsåtgärder som skett under 2022 är att Upplands Väsby kommun sänkte hastigheten utanför Hammarbyvägen 7-25. Hela sträckan mot Hasselgatan har nu en hastighetsgräns på 30 kilometer i timmen. Det finns även en digital skylt vid övergångsstället mot förskolan Hopprevet som påminner om hastigheten.

Hyresgästers upplevelser hämtade från den årliga kundundersökningen påvisar att det arbete som utförs gett önskad effekt. Väsbyhem kommer att fortsätta att arbeta för förbättringar av trafikmiljön i bostadsområden och närmiljö.

För att nå resultat inom trafiksäkerhet krävs det även fortsatt att nyckelaktörer som Väsbyhem, kommunen, polisen, parkeringsbolag med flera samverkar mot ett gemensamt mål: ett tryggare och mer trivsamt Väsby.





**Högstadiel elever från Runbyskolan byggde under sommaren odlingslådor, bänkar och blomlådor som sedan placerades ut i Väsbyhems bostadsområden**

## En aktiv fritid

I FN:s barnkonvention står det att alla barn har rätt till en meningsfull fritid och det är något som Väsbyhem har tagit fasta på. För fjärde sommaren i rad arrangerade bolaget ett kostnadsfritt sommarkollo för hyresgästers barn i åldern 9 till 12 år. Kollobarnen i Smedby och Sigma fick bland annat leka, pyssla, åka på utflykter och bada. Väsbyhem samarbetar även med flera av kommunens fotbollsföreningar som arrangerat fotbollsskolor för unga under sommaren. Men Väsbyhems sociala hållbarhetsarbete riktar sig inte bara mot unga. Under sommaren arrangerades också en aktivitetsturné i Väsbyhems bostadsområden för såväl yngre som äldre liksom aktiviteter i Järnvägsparken – allt från yoga och träning till boule och filka.

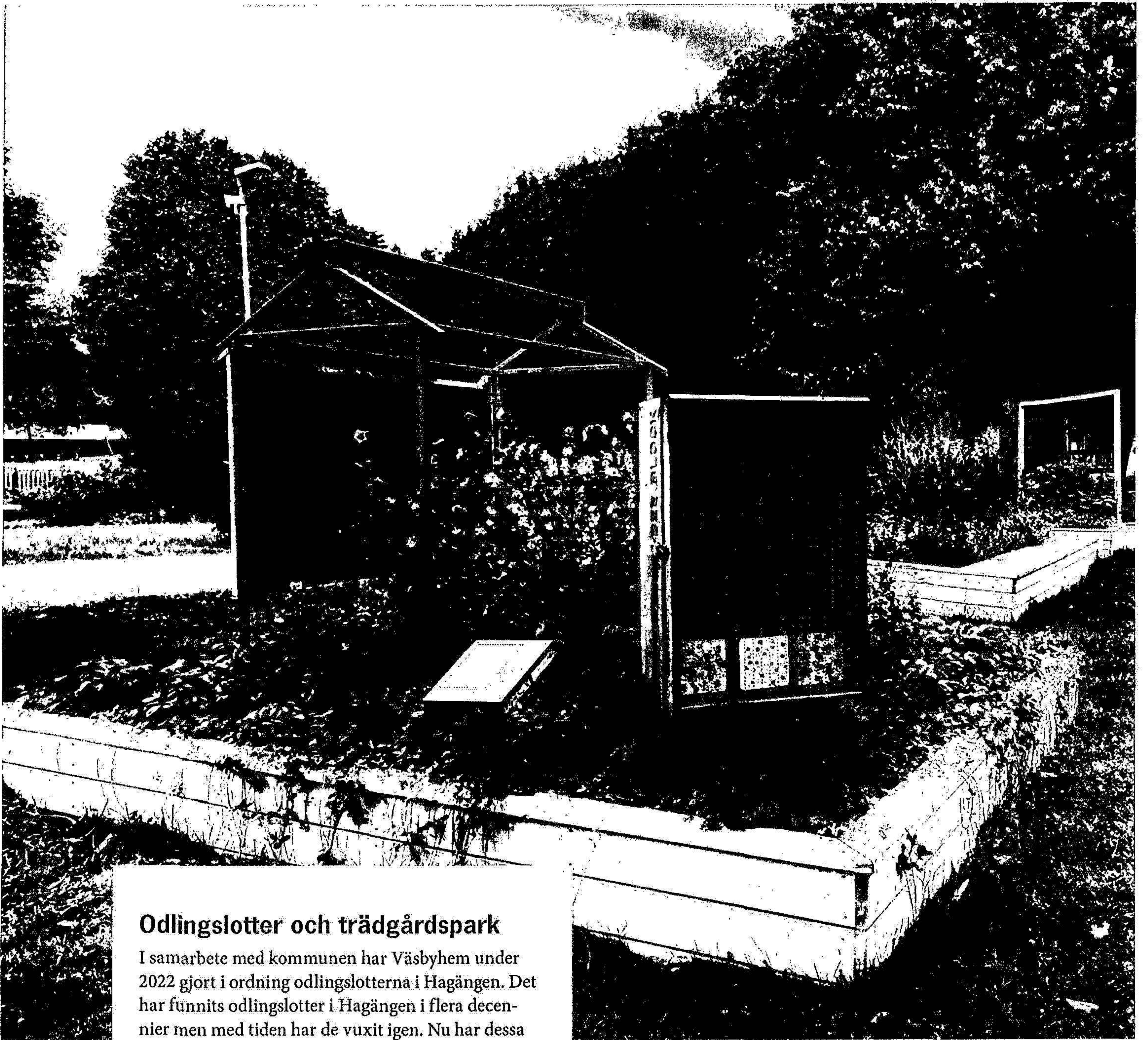
Varje år anställer Väsbyhem också ett stort antal sommarjobbare i åldern 16–21 år. De arbetar dels åt förvaltningen med fastighetsskötsel, målning och trädgårdsarbete men även med kolloverksamheten och aktivitetsturnén. Samtidigt som ungdomarna får en rolig och aktiv sommar får de också in en fot i arbetsli-

vet och en referens för framtiden. Under 2022 samarbetade Väsbyhem med Peab i en annan sommarjobbsatsning, där högstadiel elever från Runbyskolan fick bygga odlingslådor, bänkar och blomlådor som sedan placeras ut i Väsbyhems bostadsområden. Utöver att bidra till en vackrare utomhusmiljö fick eleverna också insyn i byggbranschen, vilket kan komma att påverka deras framtida karriärval.

Väsbyhem samarbetar med en mängd olika organisationer, varav en är En Frisk Generation. De driver ett familjeprogram för lågstadiet barn och deras föräldrar i Upplands Väsby. Syftet är att bidra till en mer jämlik hälsa genom att erbjuda en aktiv gemenskap där alla kan vara med. På schemat står allt från lekar och bollsporter till skridskoåkning och orientering. En Frisk Generation arrangerar även en äventyrsskola där barnen får lära sig om allemansrätten och uppleva friluftsliv. Förutom att barnen och deras föräldrar ökar sin fysiska aktivitet får de också möjlighet att lära känna nya människor i sitt bostadsområde.

### Ett urval av aktiviteter Väsbyhem genomfört under 2022 ur ett trivsel- och trygghetsperspektiv

Trivselvärdar och trivselvandring. Trivselcertifiering. Tryggare källare. Trafiksäkerhet. Översikt över otrygghet med Embrace. Digital brandutbildning. Arbete mot våld i nära relationer. Vräkningsförebyggande och oriktiga hyresförhållanden. Gratis aktiviteter och mötesplatser i bostadsområden. Fotbollsskola. Tryggare Väsby. Kultursatsningar i Sigma. Stegutmaning med Jolina. Familjeaktiviteter med En Frisk Generation.



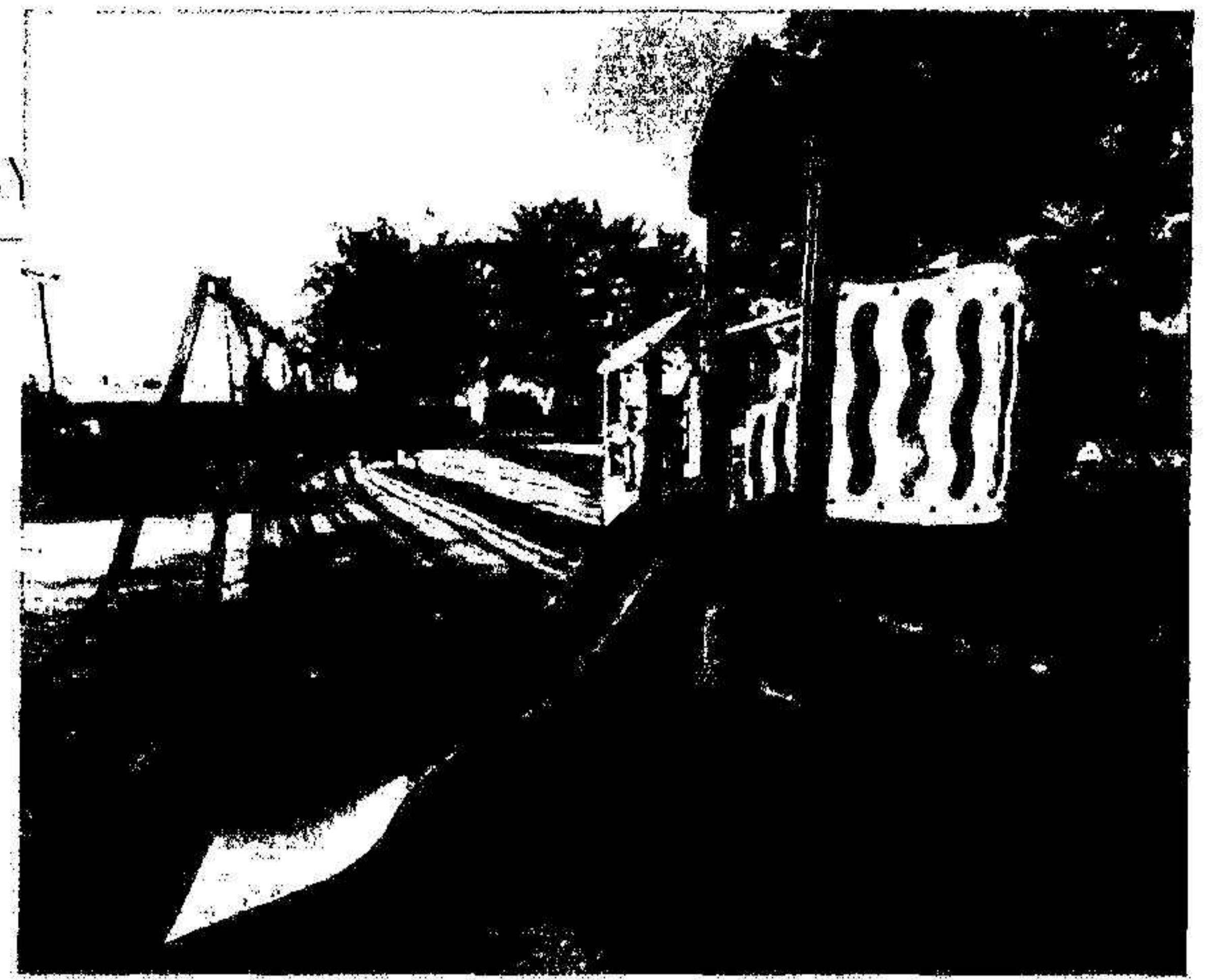
## Odlingslotter och trädgårdspark

I samarbete med kommunen har Väsbyhem under 2022 gjort i ordning odlingslotterna i Hagängen. Det har funnits odlingslotter i Hagängen i flera decennier men med tiden har de vuxit igen. Nu har dessa gjorts i ordning till nya odlingslotter. Odlingslotterna administreras av en ideell förening och är gratis att använda för de hyresgäster som vill. Odlingslotterna är inte bara ett sätt att tillmötesgå hyresgästernas önskemål utan de är också en del av Väsbyhems program för biologisk mångfald. Hållbarhet går som en röd tråd genom Väsbyhems arbete, det märks till exempel när det planteras i rabatter, där det i första hand väljs fleråriga växter som är gynnsamma för pollinatörer.

I juni 2022 invigdes även Sigma Trädgårdspark på baksidan av Sigma centum. I samarbete med Bee Urban och Tryggare Väsby har det tagits fram en miljö där odling och plantering samsas med en mötesplats, för att skapa biologisk mångfald. I trädgårdsparken är växterna valda utifrån att de är gynnsamma för fjärilar och bin samt att det finns bär och örter att plocka för den som går förbi. Det finns även ett stort insektshotell samt en yta för de boende i området att odla.







# Svanenmärkt lekplats – först i Sverige

Under sommaren 2022 stod Sveriges första Svanenmärkta lekplats klar på Sadelgatan i Upplands Väsby. Projektet genomfördes av Väsbyhem i samarbete med Söve.

För alla Väsbyhems gårdar finns en långsiktig plan för när respektive gård ska renoveras. Varje år sker även gårdsmöten där hyresgästerna får komma med önskemål. Erfarenheten visar att om det är rent och fint och många personer i rörelse på en plats så minskar skadegörelsen.

Lekplatsen på Sadelgatan har tagits fram för att locka till aktivitet i alla åldrar och all lekutrustning är Svanenmärkt, vilket gör det till Sveriges första Svanenmärkta lekplats i denna storlek. Med närhet till bostäder, skolor och förskolor är lekplatsen en av Väsbyhems mest välbesökta.

Den lekplats som tidigare låg på samma plats var från början av 1990-talet och planerna om att göra om lekplatsen hade funnits ett tag. Projektet gick även helt i linje med Väsbyhems övriga hållbarhetsarbete. Lekplatsen består i dag helt och hållet av återvunnet material och förutom att vara dubbelt så stor som tidigare har den också anpassats så att det finns något för alla åldrar – från gungor och klätterställningar till gymutrustning.



**Jenny Welch, utemiljöchef**

På Väsbyhem är man duktig på att se och ta till vara medarbetarnas talanger och drivkraft. Själv började jag som utemiljösamordnare för fem år sedan och tackade nyligen ja till att bli utemiljöchef.

## En av Sveriges bästa arbetsplatser

Väsbyhem strävar efter att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser. I årets medarbetarundersökning får bolaget höga betyg när det gäller allt från ledarskap och förmåner till balans mellan arbete och fritid.

### Kompetens och utveckling

Väsbyhems medarbetare är bolagets främsta tillgång och en viktig framgångsfaktor är att de får förutsättningar till kontinuerlig utveckling. Under de årliga utvecklingssamtalen lägger därför chef och medarbetare tillsammans upp en kompetensutvecklingsplan. Under 2022 har medarbetare erbjudits utbildning i allt från Officepaketets program till en halvdagsutbildning om våld i nära relationer med information om hur man kan agera om man känner oro som hyresvärd, medmänniska eller kollega. Under året har även utbildningar i hjärt-lungräddning anordnats för samtliga anställda och en mer strukturerad plan för arbetsmiljöutbildningar, som omfattar exempelvis arbete på hög höjd och heta arbeten, är framtagen i dialog med skyddsombud och berörda chefer.

Under 2022 har tolv medarbetare gått in i nya roller inom bolaget. Väsbyhem ser positivt på intern karriärutveckling då det ger medarbetare chans att utvecklas genom att ta sig an nya utmaningar och arbetsområden, och samtidigt stanna kvar inom bolaget.

**99%**

upplever att man blir väl mottagen när man börjar på Väsbyhem

**95%**

tycker att vi har tillgång till bra förmåner

**98%**

tycker att vi firar speciella tillfällen

## Hälsa och säkerhet

Väsbyhem har som mål att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser, inte minst gällande hälsa och välmående hos de anställda. Därför har en tydlig strategi för hälsoarbetet tagits fram. Arbetet leds internt av en hälsogrupp och omfattar varierande aktiviteter inom fysisk, social och mental hälsa. Under 2022 har hälsogruppen bland annat uppmärksammat Världshälsodagen, då anställda bjudits på en hälsoinspirerad frukost och ett svettigt cirkelfyspass. Utöver det har medarbetare deltagit i Blodomloppet och varit med på Benifys Hälsodag där både föreläsningar och varierande träningspass stod på schemat. Hälsogruppen har även köpt in gåband till kontoret och sedan tidigare finns även skrivbordscyklar, balansbrädor, ljusterapilampor och ett eget gym som alla anställda har möjlighet att använda.

94 procent av medarbetarna anser att Väsbyhem är en fysiskt säker arbetsplats enligt årets medarbetarundersökning. Arbetsmiljöarbetet bedrivs aktivt och systematiskt. I år har HR-funktionen tillsammans med skyddsombuden implementerat det digitala IA-systemet, ett system för rapportering av olycksfall, färdolycksfall, tillbud och riskobservationer. Även årliga riskbedömningar hos samtliga enheter har genomförts och ronder såväl inomhus och utomhus har anordnats.

Väsbyhem har som mål att minst 80 procent av medarbetarna ska uppleva arbetsplatsen som psykiskt hälsosam och under året har den psykosociala arbetsmiljön varit i fokus. Att de åtgärder som genomförts har gett effekt syns i årets medarbetarundersökning, där 75 procent uppger att arbetsplatsen är psykiskt hälsosam. Det är en ökning med nio procentenheter från föregående år.



”

### Shirin Akrawi, projektledare Fastighetsutveckling

Våra värderingar – positiv, lyhörd, ansvarstagande och drivande – är inte bara en ledstjärna i arbetet utan påverkar också hur vi är mot varandra. För att levandegöra värderingarna ger vi varandra feedbackbollar. Jag fick precis en från en kollega som tycker att jag visar på ansvarstagande genom att se nya möjligheter, tänka utanför boxen och ge av min energi. Det gjorde mig väldigt glad.

## Ledarskap

Att ledarskap kännetecknas av tillit, rättvisa och respekt är avgörande för verksamheten. Väsbyhem har en stark kultur som bygger på våra värderingar och ger våra medarbetare stor frihet under ansvar. Självledarskap och initiativförmåga uppmuntras. 83 procent av medarbetarna känner tillit till ledarskapet. En framgångsfaktor är att arbetsgrupperna är små, oftast cirka tre till tio medarbetare. Det bidrar till att ledarna kan vara tillgängliga och har tid att lyssna och se varje persons behov.

Under året har många chefer gått en UGL-utbildning med fokus på självinsikt, gruppdynamik, feedback och kommunikation. Då målet är att alla chefer ska gå utbildningen kommer vi fortsätta med denna även under 2023. Under årets arrangerades även två chefskonferenser med fokus på värdegrund och vision. Cheferna diskuterade och konkretiserade kring värderingsstyrt ledarskap och genomförde

feedbackövningar. Utöver chefskonferenser anordnas chefsforum en gång i månaden i syfte att höja kvalitén i ledarskapet.

## Mångfald och inkludering

På Väsbyhem ser vi enormt värde i att arbeta aktivt med mångfaldsfrågor. För oss är det en självklarhet att mångfald berikar och att vi kommer att nå längre om vi tar vara på människors olikheter, både gentemot anställda såväl som hyresgäster. Väsbyhem har en mångfaldsgrupp, vars syfte är att driva och utveckla mångfaldsarbetet på bolaget utifrån mångfaldsstrategin. Genom kunskapsinhämtning, erfarenhetsutbyte, studiebesök och nätverksträffar ska mångfaldsgruppen bidra till att Väsbyhem når mångfaldsmålen som ett led i att leva upp till vår vision "En värd för alla".

Under året har Väsbyhem blivit medlemmar i nätverket Diversity Charter Sweden, som arbetar med mångfald och inkludering. Genom medlemskapet kan vi inspireras av andras framsteg och engagemang såväl som att dela med oss av vad vi har uppnått så här långt.

I rekryteringsprocessen har justeringar gjorts i syfte att rekrytera fördomsfritt. Bland annat har möjligheten att bifoga sitt personliga brev tagits bort och anonymiserade ansökningshandlingar införts, vilket innebär att rekryteringssystemet maskerar namn, mejladress, personnummer, foto och postadress. Utöver det tillämpas en kompetensbaserad intervjumetod, som fokuserar på de kompetenser som krävs i den aktuella tjänsten. Därigenom minskar risken för diskriminering, mångfalden ökar och upplevelsen av rekryteringsprocessen blir bättre.

I strävan att bli en mer jämlik arbetsplats har könskodningen på våra toaletter tagits bort. Under 2022 har Väsbyhem även menssäkrat toaletterna, vilket innebär att det finns att tillgå plåtboxar med ekologiska och plastfria tamponger och bindor på samtliga av Väsbyhems toaletter.

### Nyckeltal

De viktigaste nyckeltalen för Väsbyhem är tillit till ledarskapet, arbetsprestanda, måttid, Sveriges löstida arbetsplats, lära av främlingar till god arbetsmoral, inkludering och säkerhet, aktivt arbete mot diskriminering och sexuella trakasserier, kompetens- och utvecklingsarbete samt jämställdhet och mångfald. Ett av Väsbyhems översta prioriterade mångfaldsmål är att vara en av Sveriges löstida arbetsplatser. För att uppnå målet arbetar vi aktivt för att förbättra nyckeltal.

### Personalförändring

Väl för personalförändring: 110% (vs 2%)  
Utvärld 2022: 110%

### Mångfald

Väl för könsförändring: 40% (vs 60% innan)  
Utvärld 2022: 46/54

Könsförändring i ledning: 50/50  
(vs tidigare alla chefer: 46/54)

Väl för jämställd löstid: 20% (vs tidigare 10%)  
Inre och utvärld: 20% (vs tidigare 10%)  
Utvärld 2022: 20% (vs tidigare 10%)

### Utbildning

Väl för utbildningsarbete: 50%  
Utvärld 2022: 44% (vs tidigare 50%)

**94%**

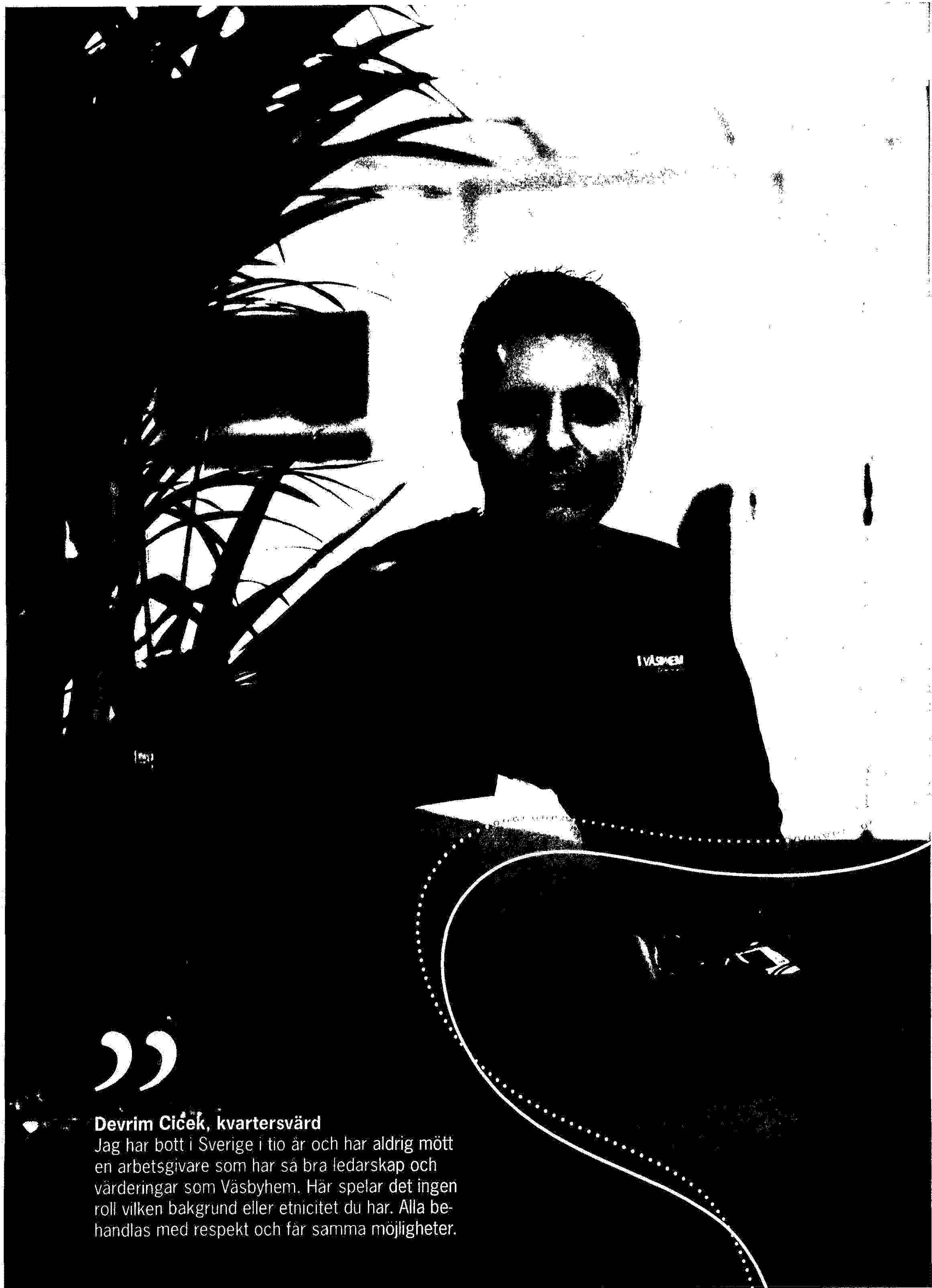
tycker att de uppmuntras till att ha balans mellan arbete och fritid

**90%**

upplever att de kan vara sig själva på jobbet

**91%**

är stolta över det vi åstadkommer



”

**Devrim Cicek, kvartersvärd**

Jag har bott i Sverige i tio år och har aldrig mött en arbetsgivare som har så bra ledarskap och värderingar som Väsbyhem. Här spelar det ingen roll vilken bakgrund eller etnicitet du har. Alla behandlas med respekt och får samma möjligheter.

# Förvaltningsberättelse

## 2022 AB Väsbyhem

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning för AB Väsbyhem org.nr. 556476 - 7233 för räkenskapsåret 2022.

AB Väsbyhem är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs i sin helhet av Upplands Väsby kommun. Väsbyhem äger och förvaltar cirka 4 899 (4 825) lägenheter och 39 952 (39 732) 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

Det snabbt försämrade geopolitiska läget efter ett par år med en pandemi skapade en perfekt storm i form av flertalet grundläggande faktorer som samtidigt pekade i fel riktning. Historiskt höga inflationsnivåer kombinerat med energikris och en spikrak utveckling uppåt för räntenivåer är några exempel. Bolagets strategi att agera långsiktigt och proaktivt har visat sig fungera väl i en tid med ökad osäkerhet och har bidragit till att bolagets ekonomi har klarat sig väl under verksamhetsåret.

### Marknad

Under året har den ekonomiska utvecklingen i Sverige och omvärlden försämrats i snabb takt. För bostadsmarknaden på det lokala planet så har efterfrågan gällande hyresrätter ändå upprätthållits på en bra nivå och bedöms fortsatt vara så under nästkommande år.

För lokaler så startade året positivt för att sedan efter våren bli mer avvaktande och det gäller både kontor och butiksklokalerna. Den ekonomiska vakansgraden har förbättrats något jämfört med föregående år och har minskat till 3,5 procent på lokalsidan från 6,1 procent under 2022.

Väsbyhem har en egen bostadskö som per sista december innehöll 39 368 personer (cirka 36 000 personer). Cirka 28 procent av dessa bor i kommunen (29 procent).

### Fastighetsbeståndet

Väsbyhem fortsätter att expandera och planeringen för ytterligare projekt fortsätter alltjämt. Väsbyhem är med denna byggtakt fortfarande ett av de bostadsföretag som bygger mest i förhållande till sin storlek. Arbetet fortsätter även med att minska miljöpåverkan under byggnation samt att se över nya samarbetsformer med syfte att hålla bygpriserna på en rimlig nivå utifrån rådande omvärldsläge.

En fortsatt hög produktionstakt och nyproduktion kommer att belasta bolaget och kommunkoncernen finansiellt. De investeringar som bolaget genomför måste därför vara långsiktigt hållbara. Tillsammans med finansieringen kommer även den stora utmaningen vara att utveckla dessa projekt så att alla inblandade parter, hyresgäst, hyresvärd och entreprenör, kan bli nöjda samtidigt som projekten är ekonomiskt hållbara. I det korta perspektivet ser ekonomin god ut i den löpande driften men hög inflation och stigande räntor gör att kassaflöden förväntas påverkas negativt under de kommande åren.

Under året har nyproduktionen i projektet Åhusen invid Järnvägsparken färdigställt och totalt har 79 lägenheter blivit klara för inflytt. Projektet består av totalt 194 lägenheter som vänder sig främst till ungdomar och studenter. Investeringsbeslut togs gällande nyproduktion av 158 lägenheter i Eds Allé med planerad byggstart under 2023.

Hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen landade i en hyreshöjning på 1,8 procent från och med 1 februari 2022. Gällande nästkommande år blev hyresförhandlingen klar i december 2022 och landade i en hyreshöjning på 4,05 procent.

### Översikt över resultat och ställning

Moderbolaget AB Väsbyhem har fyra helägda dotterbolag, Väsbyhem Fastighets AB, Väsbyhems Parkerings AB, Väsbyhem Övra Runby AB och Sparängen Holding AB. Väsbyhem Övra Runby AB äger dotterbolaget Nadislos AB och Sparängen Holding AB äger Sparängen AB. Årets resultat för koncernen uppgick till 39 136 (60 209) tkr. Moderbolagets resultat uppgick till 37 140 (57 967) tkr.

Väsbyhem har lämnat koncernbidrag på 33 tkr till Väsbyhem Fastighets AB, 34 tkr till Väsbyhem Övra Runby AB, 35 tkr till Nadislos AB, 33 tkr till Sparängen AB samt 33 tkr till Sparängen Holding AB. Totalt är koncernbidrag om 168 tkr lämnade från AB Väsbyhem (moderbolaget). Väsbyhem Parkerings AB har lämnat koncernbidrag på 557 tkr till AB Väsbyhem.

I resultatet för moderbolaget ingår en anteciperad utdelning om 21 000 tkr från Sparängen Holding AB och 4 000 tkr från Väsbyhem Fastighets AB.

Fastigheternas bokförda värde uppgick till 4 030 115 (3 783 087) tkr. Vid en intern värdering av fastighetsbeståndet genom analysverktyget Datscha per 31 december 2022, bedöms fastigheternas marknadsvärde till cirka 9 211 mkr (9 113 mkr). Det ger ett övertvärde om cirka 5 181 mkr (ej skattejusterat) jämfört med de bokförda värdena. Det bedömda marknadsvärdet ligger i paritet med föregående år och beror främst på att trenden med sjunkande direktavkastningskrav är bruten och har under andra halvåret vänt uppåt. I och med att marknadsvärdet ligger kvar på en nivå som är jämförbar med föregående år så sker återföring av kvarvarande genomförda nedskrivningar om totalt 25 944 tkr.

Under året har lån till kreditinstitut ökat med 100 mkr och totalt har Väsbyhem en extern låneskuld på 2 260 mkr vid årsskiftet. Belåningsgrad i förhållande till bedömt marknadsvärde på bolagets fastighetsportfölj är 24,5 procent (23,7 procent) och självfinansieringsgrad av årets investeringar är 31 procent (65 procent). Snitträntan i låneportföljen per 31 december är 1,08 procent (0,78 procent).

Utfallet för årets investeringar är totalt cirka 144 mkr (284 mkr) inklusive de investeringar som görs inom ramen för planerat underhåll. Pågående och ej avslutade projekt är 195 mkr (394,8 mkr) och avser bland kommande nyproduktion i Hasselnöten och Eds Allé. Vid genomgång av bolagets projektportfölj har förgäveskostnader om totalt cirka 22 694 tkr (21 205 tkr) identifierats och bokförts i resultaträkningen.

Avkastningen mätt på fastigheternas marknadsvärde per 31 december visar en direktavkastning på 1,9 procent (1,8 procent). Justerad soliditet med redovisade marknadsvärden skulle uppgå till 76 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 4-35. 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 bolagsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserad vinst	1 054 055 144
Årets vinst	37 139 500
	<u>1 091 194 644</u>
<b>Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så</b>	
- att till aktieägarna utdelas	1 426 800
- att till bostadssociala ändamål överföra	11 000 000
- att i ny räkning balanseras	1 078 767 844
	<u>1 091 194 644</u>

## 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 2022 mäter 29 procent (29 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

	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Allmänt (tkr)</b>					
Rörelsens intäkter	507 889	482 135	468 490	446 746	426 516
Balansomslutning	4 294 439	4 213 206	4 001 253	3 684 175	3 459 024
Fastigheternas bokförda värden inkl. mark/markanläggning	4 030 115	3 783 087	3 480 212	3 217 301	2 899 809
Taxeringsvärden	6 431 778	5 051 565	4 964 766	4 634 919	3 561 559
Genomsnittligt ägd och förvaltd bostads- och lokalyta	359 140	352 205	348 350	339 993	333 517
Medeltal årsanställda	82	81	77	79	76
<b>Från resultaträkningar (tkr)</b>					
Hyror bostäder brutto	452 343	429 916	414 139	392 404	373 906
Hysesbortfall bostäder	-5 212	-6 143	-5 328	-4 221	-3 564
Underhåll	49 486	48 267	44 661	66 433	53 341
Driftkostnader	272 479	256 308	213 256	204 639	194 920
Driftnetto*	172 464	162 515	197 032	162 977	167 900
Finansnetto	-14 478	-33 576	-34 319	-31 474	-23 699
Resultat efter finansiella poster	49 266	86 750	72 217	275	91 328
<b>Nyckeltal – kr/kvm</b>					
Fastigheternas bokförda värden inkl. mark	11 222	10 741	9 991	9 463	8 695
Hyror bostäder brutto	1 430	1 373	1 337	1 296	1 256
Hysesbortfall bostäder	16	20	17	14	12
Underhåll	138	137	128	195	160
Driftkostnader	759	728	612	602	584
Driftnetto*	480	461	566	479	503
Finansnetto	-40	-95	-99	-93	-71
Resultat efter finansiella poster	137	246	207	1	274
<b>Nyckeltal – %</b>					
Direktavkastning bokfört värde fastigheter	4,41	4,47	5,88	5,33	5,77
Direktavkastning marknadsvärde fastigheter	1,87	1,78	2,58	2,34	2,58
Genomsnittlig skuldränta netto	1,37	1,21	1,33	1,34	1,11
Soliditet	29,05	29,00	29,38	31,41	34,46
Soliditet koncern**	41,56	41,72	42,73	45,69	48,55

\*\* Se förvaltningsberättelse för justerad soliditet

## Definitioner

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

**Hysesbortfall bostäder** – Hysesbortfall på grund av vakanser och rabatter.

**Driftnetto** – Rörelseresultat exklusive centraladministration, före avskrivningar och fastighetsförsäljningar.

**Finansnetto** - Ränteintäkter minus räntekostnader.

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

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

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

**Soliditet** – Eget kapital inkl. 79,4 % av obeskattade reserver i relation till balansomslutning.

## Resultaträkning (tkr)

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022	2021	2022	2021
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Hysesintäkter	3	499 304	472 212	498 607	471 762
Övriga förvaltningsintäkter	4	9 222	10 320	9 282	10 373
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>508 526</b>	<b>482 532</b>	<b>507 889</b>	<b>482 135</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Underhåll	5	-49 486	-48 267	-49 486	-48 267
Taxebundna kostnader	6	-41 328	-33 918	-41 328	-33 918
Uppvärmning		-34 351	-33 653	-34 351	-33 654
Fastighetsskatt		-9 465	-9 464	-9 465	-9 464
Övriga externa kostnader	7	-134 554	-129 378	-134 306	-129 155
Personalkostnader	8	-66 469	-64 833	-66 469	-64 833
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	12, 14, 15	-108 740	-42 518	-108 740	-42 518
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-444 393</b>	<b>-362 031</b>	<b>-444 145</b>	<b>-361 809</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>64 133</b>	<b>120 501</b>	<b>63 744</b>	<b>120 326</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag	9	21 348	-	25 000	-
Ränteutgifter och liknande resultatposter	9	591	427	352	371
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-34 412	-31 835	-39 830	-33 947
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-12 473</b>	<b>-31 408</b>	<b>-14 478</b>	<b>-33 576</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>51 660</b>	<b>89 093</b>	<b>49 266</b>	<b>86 750</b>
Bokslutsdispositioner	10	-	-	389	101
Skatt på årets resultat	11	-12 524	-28 884	-12 515	-28 884
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>39 136</b>	<b>60 209</b>	<b>37 140</b>	<b>57 967</b>

## 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 7 mars 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Upplands Väsby den 26 maj 2023

  
Amra Barlov Lindqvist

**Balansräkning (tkr)**

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader	12	3 659 083	3 466 243	3 659 083	3 466 243
Mark	13	233 595	176 498	233 595	176 498
Markanläggningar	14	137 437	140 346	137 437	140 346
Inventarier	15	27 581	26 288	27 581	26 288
Pågående nyanläggningar	16	194 976	394 761	194 976	394 761
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	17	-	-	300	300
Långfristiga värdepappersinnehav	17	40	40	40	40
Långfristiga fordringar	17	577	392	693	508
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 253 289</b>	<b>4 204 568</b>	<b>4 253 705</b>	<b>4 204 984</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		3 019	1 494	2 979	1 444
Fordran på koncernföretag	18	-	-	25 607	257
Övriga fordringar	18	4 350	4 005	2 897	2 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2 210	2 132	2 015	1 960
<i>Kassa och bank</i>					
Kassa och bank		174 304	141 711	7 236	2 010
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>183 883</b>	<b>149 342</b>	<b>40 734</b>	<b>8 222</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 437 172</b>	<b>4 353 910</b>	<b>4 294 439</b>	<b>4 213 206</b>

## Balansräkning (tkr)

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	20				
<b>Eget kapital</b>					
Aktiekapital		130 000	130 000	130 000	130 000
Övrigt tillskjutet kapital/Reservfond		26 183	26 183	26 183	26 183
Annat eget kap.inkl.årets resultat/ Balanserat resultat och årets resultat		1 687 772	1 660 309	1 091 194	1 065 727
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 843 956</b>	<b>1 816 493</b>	<b>1 247 378</b>	<b>1 221 911</b>
<b>Avsättningar mm</b>					
Uppskjuten skatt	22	109 290	96 775	109 290	96 775
<b>Summa avsättningar</b>		<b>109 290</b>	<b>96 775</b>	<b>109 290</b>	<b>96 775</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	21	2 260 000	2 160 000	2 260 000	2 160 000
Skulder till koncernföretag	21	-	-	454 150	454 150
Övriga långfristiga skulder	21	3 257	3 257	3 257	3 257
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 263 257</b>	<b>2 163 257</b>	<b>2 717 407</b>	<b>2 617 407</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skuld till ägaren		99 920	128 118	99 920	128 118
Leverantörsskulder		42 152	75 168	42 152	75 168
Skuld till koncernföretag		-	-	245	183
Skatteskuld		-	716	-	716
Övriga kortfristiga skulder		2 602	1 805	2 567	1 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	75 995	71 578	75 480	71 153
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>220 669</b>	<b>277 385</b>	<b>220 364</b>	<b>277 113</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 437 172</b>	<b>4 353 910</b>	<b>4 294 439</b>	<b>4 213 206</b>

### Rapport över förändringar i eget kapital

Koncernen 2022	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	130 000	26 183	1 660 309	1 816 492
Årets resultat			39 136	39 136
Värdeöverföring till ägaren för bostadssociala ändamål			-11 000	-11 000
Utdelning till ägarna			-673	-673
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>130 000</b>	<b>26 183</b>	<b>1 687 772</b>	<b>1 843 956</b>

Moderbolaget 2022	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Bundet eget kapital	Reserv- fond	Övrigt fritt eget kapital	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	130 000	26 183	1 065 727	1 221 910
Årets resultat			37 140	37 140
Värdeöverföring till ägaren för bostadssociala ändamål			-11 000	-11 000
Utdelning till ägarna			-673	-673
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>130 000</b>	<b>26 183</b>	<b>1 091 194</b>	<b>1 247 378</b>

## Kassaflödesanalys (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Resultat före finansiella poster	64 133	120 501	63 744	120 326
Justering för avskrivningar	110 777	98 279	110 777	98 279
Justering för nedskrivningar och återföring av nedskrivningar	-2 037	-	-2 037	-
Erhållen ränta	591	427	352	371
Erhållna utdelningar	-	-	25 000	-
Erlagd ränta	-34 412	-31 835	-39 830	-33 947
	<b>139 052</b>	<b>187 372</b>	<b>158 006</b>	<b>185 029</b>
Betald inkomstskatt	-725	-2 200	-716	-2 200
	<b>138 327</b>	<b>185 172</b>	<b>157 290</b>	<b>182 829</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>138 327</b>	<b>185 172</b>	<b>157 290</b>	<b>182 829</b>
Ökning -/minskning+ kundfordringar	-1 525	6 673	-1 535	6 679
Ökning-/minskning+ av kortfristiga fordringar	-423	3 209	-25 751	2 982
Ökning+ /minskning- av leverantörsskulder	-33 016	-15 064	-33 016	-15 064
Ökning+ /minskning- av kortfristiga skulder	5 214	11 280	5 181	8 857
	<b>-29 750</b>	<b>6 098</b>	<b>-55 121</b>	<b>3 454</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>108 577</b>	<b>191 270</b>	<b>102 169</b>	<b>186 283</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-157 276	-263 641	-157 276	-263 641
Försäljning av anläggningstillgångar	21 348	-65	-	-65
Ökning-/minskning+ långfristiga finansiella placeringar	-185	6	-185	-44
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-136 113</b>	<b>-263 700</b>	<b>-157 461</b>	<b>-263 750</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Upptagna lån	100 000	100 000	100 000	100 000
Förändring av skuld till ägaren	-28 198	45 278	-28 198	45 278
Mottaget koncernbidrag	-	-	557	257
Lämnat koncernbidrag	-	-	-168	-156
Värdeöverföring från eget kapital	-11 000	-11 000	-11 000	-11 000
Utbetald utdelning	-673	-540	-673	-540
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>60 129</b>	<b>133 738</b>	<b>60 518</b>	<b>133 839</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>32 593</b>	<b>5 547</b>	<b>5 226</b>	<b>611</b>
Likvida medel vid årets början	141 711	136 164	2 010	1 399
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>174 304</b>	<b>141 711</b>	<b>7 236</b>	<b>2 010</b>

# Noter och tilläggsupplysningar (tkr)

## Not 1

### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

### Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Bostadslägenheter har en uppsägningstid på tre månader.

### Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Komponenter Byggnad	Livslängd
Stomme	100 år
Fasad – Tegel, plåt, betong, sten	75 år
Fasad – Trä, puts	50 år
Yttertak	50 år
Ventilation	25 år
El, Va, Vs	40 år
Fönster, portar	50 år
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, utranteras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

### Nedskrivningar

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

### Finansiella instrument

Avtal om ränteswappar ingås i syfte att uppnå önskad räntebindningstid samt att minimera ränterisker. Intäkter och kostnader för ränteswappar netto redovisas 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	1 025	76%
Lånevolym med rörlig ränta	1 340	
Ej säkrad volym	315	24%

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

I not 21 redovisas räntebindning inklusive finansiella instrument och genomsnittlig räntebindningstid är 4,8 år.

På balansdagen fanns ränteswappar på nominellt 2 075 tkr varav 1 050 tkr 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. Swappportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till 144 753 tkr (-21 870 tkr) exkl. ränta och 142 001 tkr (-17 081 tkr) inkl. upplupen ränta.

## Fordringar och skulder

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

## Inkomstskatter

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

## Koncernredovisning

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

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Spärrade medel klassificeras inte som likvida medel. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten. Koncernen och moderbolaget har även medel på koncernkonto hos Upplands Väsby Kommun. Om saldot på koncernkontot är negativt klassificeras det som skuld i både balansräkningen och kassaflödesanalysen.

## Ersättningar till anställda

### Kortfristiga ersättningar

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

### Ersättningar efter avslutad anställning

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

### Ersättningar vid uppsägning

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

## Moderbolagets redovisnings- och värderingsprinciper

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

### Leasing

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

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

### Bokslutsdispositioner

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

### Andelar i dotterbolag

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

### Eget kapital

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

### Obeskattade reserver

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



**Not 2. Uppskattningar och bedömningar**

Vid värderingen av fastigheterna har den så kallade kassaflödesmetoden använts. Metoden nuvärdesberäknar framtida in och utbetalningar på en 10 års period och är en vanligt förekommande metod för värdering i fastig-

hetsbolag. 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**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Bostäder	452 343	429 916	452 343	429 916
Lokaler	35 350	33 479	35 346	33 467
Övriga objekt	19 723	18 490	18 851	17 881
<b>Hyresintäkter, brutto</b>	<b>507 416</b>	<b>481 885</b>	<b>506 540</b>	<b>481 264</b>
Hyresbortfall/rabatter bostäder	-5 212	-6 143	-5 212	-6 143
Hyresbortfall/rabatter lokaler	-2 188	-2 839	-2 186	-2 829
Hyresbortfall övriga objekt	-712	-691	-535	-530
<b>Summa hyresbortfall/rabatter</b>	<b>-8 112</b>	<b>-9 673</b>	<b>-7 933</b>	<b>-9 502</b>
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>499 304</b>	<b>472 212</b>	<b>498 607</b>	<b>471 762</b>

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

	2022	2021
Hyreskontrakt inom ett år	24,6%	11,6 %
Hyreskontrakt senare än ett år men inom fem år	57,0%	61,9 %
Hyreskontrakt senare än fem år	0,5%	3,5 %
Vakanta lokaler	3,7%	7,6 %
Egna lokaler	14,2%	15,4 %
<b>Totalt</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0 %</b>

**Not 4. Övriga förvaltningsintäkter**

	2022	2021	2022	2021
Ersättning från hyresgäster	1 884	2 199	1 870	2 179
Övrig extern försäljning	6 844	7 268	6 918	7 341
Övriga rörelseintäkter	494	788	494	788
<b>Summa övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>9 222</b>	<b>10 255</b>	<b>9 282</b>	<b>10 308</b>
Vinst vid avyttring av inventarier	-	-	-	-
Vinst vid avyttring av aktier/andelar	-	65	-	65
	-	65	-	65
<b>Summa övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>9 222</b>	<b>10 320</b>	<b>9 282</b>	<b>10 373</b>

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

2023061611868

Not 5. Underhåll	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Förnyelse/planerat underhåll	31 542	29 693	31 542	29 693
Löpande underhåll	17 944	18 574	17 944	18 574
<b>Summa underhåll</b>	<b>49 486</b>	<b>48 267</b>	<b>49 486</b>	<b>48 267</b>

Not 6. Taxebundna kostnader

	2022	2021	2022	2021
Ei	13 144	10 222	13 144	10 222
Vatten	14 242	13 288	14 242	13 288
Sophantering	13 942	10 408	13 942	10 408
<b>Summa taxebundna kostnader</b>	<b>41 328</b>	<b>33 918</b>	<b>41 328</b>	<b>33 918</b>

Not 7. Övriga externa kostnader

	2022	2021	2022	2021
Reparationer	27 095	29 252	27 095	29 252
Skötsel	41 474	41 147	41 474	41 147
Administration	32 315	25 570	32 067	25 346
Risikkostnader	5 181	5 552	5 181	5 552
Kundförluster	911	3 043	911	3 043
HGF-medel	3 469	2 360	3 469	2 360
Kabel TV	903	865	903	865
Övriga kostnader	23 206	21 589	23 206	21 589
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>134 554</b>	<b>129 378</b>	<b>134 306</b>	<b>129 154</b>

I övriga kostnader ingår:

HGF-medel	2022	2021	2022	2021
Förhandlingsersättning, Fritidsverksamhet, Boinflytande	2 460	1 335	2 460	1 335
Kostnader för lokaler mm	1 009	1 024	1 009	1 024
<b>Summa HGF-medel</b>	<b>3 469</b>	<b>2 359</b>	<b>3 469</b>	<b>2 359</b>

Ersättning till revisorer:

PwC	2022	2021	2022	2021
Revisionsuppdraget	691	488	510	314
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	19	-	19	-
Skatterådgivning	443	497	443	497
Övriga tjänster	-	51	-	51
<b>Summa ersättning till revisorer</b>	<b>1 153</b>	<b>1 036</b>	<b>972</b>	<b>862</b>

## Leasingavtal

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

	2022	2021	2022	2021
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	686	731	686	731
Förfaller till betalning senare än om ett men inom fem år	355	-	355	-
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-	-	-
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	1 037	1 104	1 037	1 104

**Not 8. Personalkostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
Medeltal årsanställda kvinnor och män	2022	2021	2022	2021
Kvinnor	35	35	35	35
Män	47	46	47	46
Totalt medeltal årsanställda	82	81	82	81

## Löner, ersättningar och sociala kostnader

Styrelse, vd	3 242	3 105	3 242	3 105
Övriga anställda	41 192	39 977	41 192	39 977
Sociala kostnader exklusive pension	14 712	14 660	14 712	14 660
Pensionskostnader styrelse och vd	735	660	735	660
Pensionskostnader övriga anställda	3 098	3 505	3 098	3 505
<b>Summa löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>62 979</b>	<b>61 907</b>	<b>62 979</b>	<b>61 907</b>

Styrelsen och andra ledande befattningshavare består av Styrelseledamöter och suppleanter

i moderbolag 14 st varav 6 kvinnor	42,9%	42,9 %	42,9%	42,9 %
Ledningsgrupp 4 st, varav 2 kvinnor	50%	50 %	50%	50 %
Vd, 1 st kvinna	100%	100 %	100%	100 %

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

## NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 9. Resultat från finansiella poster

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Utdelningar	-	-	25 000	-
Resultat sålda andelar dotterbolag	21 348	-	-	-
<b>Summa resultat från andelar i dotterbolag</b>	<b>21 348</b>	<b>-</b>	<b>25 000</b>	<b>-</b>
Ränteintäkter	591	427	352	371
<b>Summa ränteintäkter mm</b>	<b>591</b>	<b>427</b>	<b>352</b>	<b>371</b>
Fastighetsräntor	-22 709	-20 603	-22 709	-20 603
Övriga räntekostnader	-11 703	-11 232	-17 121	-13 344
<b>Summa räntekostnader mm</b>	<b>-34 412</b>	<b>-31 835</b>	<b>-39 830</b>	<b>-33 947</b>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>	<b>-12 473</b>	<b>-31 408</b>	<b>-14 478</b>	<b>-33 576</b>

### Not 10. Bokslutsdispositioner

	2022	2021	2022	2021
Erhållet Koncernbidrag	-	-	557	257
Lämnat Koncernbidrag	-	-	-168	-156
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>389</b>	<b>101</b>

### Not 11. Skatt på årets resultat

	2022	2021	2022	2021
Akutell skatt	-9	34	-	34
Uppskjuten skatt	-12 515	-28 918	-12 515	-28 918
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>-12 524</b>	<b>-28 884</b>	<b>-12 515</b>	<b>-28 884</b>

### Not 12. Byggnader

	2022	2021	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 559 442	4 223 752	4 559 140	4 223 450
Årets investering	24 429	-	24 429	-
Omklassificering från pågående nyanläggningar	255 687	335 442	255 687	335 442
Omklassificering från underhåll	-	248	-	248
Avyttring/utrangering av fastighet	-32 288	-	-32 288	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 807 270	4 559 442	4 806 968	4 559 140
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 064 076	-985 623	-1 063 774	-985 321
Avyttring/utrangering	32 288	-	32 288	-
Årets avskrivning	-89 313	-78 453	-89 313	-78 453
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 121 101	-1 064 076	-1 120 799	-1 063 774
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-29 123	-84 884	-29 123	-84 884
Årets nedskrivning	-23 907	-	-23 907	-
Årets återföring av tidigare nedskrivning	25 944	55 761	25 944	55 761
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-27 086	-29 123	-27 086	-29 123
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>3 659 083</b>	<b>3 466 243</b>	<b>3 659 083</b>	<b>3 466 243</b>

**Not 13. Mark**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	176 498	176 998	176 498	176 998
Årets investering	12 241	-	12 241	-
Avyttring/utrangering	-	-500	-	-500
Omklassificering från pågående nyanläggningar	44 856	-	44 856	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233 595	176 498	233 595	176 498
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>233 595</b>	<b>176 498</b>	<b>233 595</b>	<b>176 498</b>

**Not 14. Markanläggning**

	2022	2021	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	197 356	197 356	197 356	197 356
Omklassificering från pågående nyanläggningar	6 954	-	6 954	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 310	197 356	204 310	197 356
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-56 748	-47 125	-56 748	-47 125
Årets avskrivning	-9 863	-9 623	-9 863	-9 623
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-66 611	-56 748	-66 611	-56 748
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-262	-262	-262	-262
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-262	-262	-262	-262
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>137 437</b>	<b>140 346</b>	<b>137 437</b>	<b>140 346</b>

**Not 15. Inventarier**

	2022	2021	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	70 793	69 589	70 793	69 589
Årets investering	524	165	524	165
Omklassificering från pågående nyanläggningar	12 370	3 054	12 370	3 054
Avyttring/utrangering	-1 602	-2 015	-1 602	-2 015
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 085	70 793	82 085	70 793
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-44 505	-36 317	-44 505	-36 317
Avyttring/utrangering	1 602	2 015	1 602	2 015
Årets avskrivning	-11 601	-10 203	-11 601	-10 203
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-54 504	-44 505	-54 504	-44 505
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>27 581</b>	<b>26 288</b>	<b>27 581</b>	<b>26 288</b>

**Not 16. Pågående nyanläggningar**

	2022	2021	2022	2021
Ingående pågående nyanläggningar	394 761	469 693	394 761	469 693
Årets nedlagda kostnader	120 082	284 767	120 082	284 767
Omklassificering till byggnad	-255 687	-335 442	-255 687	-335 442
Omklassificering till mark	-44 856	-	-44 856	-
Omklassificering till markanläggningar	-6 954	-	-6 954	-
Omklassificering till kostnad/underhåll	-	-21 204	-	-21 204
Omklassificering till inventarier	-12 370	-3 053	-12 370	-3 053
Utgående pågående nyanläggningar	194 976	394 761	194 976	394 761
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>194 976</b>	<b>394 761</b>	<b>194 976</b>	<b>394 761</b>

2023061611872

**Not 17. Finansiella anläggningstillgångar***Andelar i koncernföretag*

Moderbolaget	2022	2021
Ingående balans	300	300
<b>Utgående balans</b>	<b>300</b>	<b>300</b>

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

Moderbolaget	Kapitalandel	Röstandel	Antal aktier	Redovisat värde	
				2022	2021
Väsbyhem Fastighets AB	100 %	100 %	1 000	100	100
Väsbyhem Parkerings AB	100 %	100 %	1 000	100	100
Väsbyhem Övra Runby AB	100 %	100 %	50 000	50	50
Sparängen Holding AB	100 %	100 %	50 000	50	50
<b>Summa</b>				<b>300</b>	<b>300</b>

*Långfristiga värdepappersinnehav*

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	40	40	40	40
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

*Långfristiga fordringar*

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	392	398	508	464
Tillkommande fordringar	185	-	185	50
Avgående fordringar	-	-6	-	-6
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>577</b>	<b>392</b>	<b>693</b>	<b>508</b>

**Not 18. Fordran på koncernföretag och övriga fordringar**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<i>Fordran på koncernföretag</i>				
Mottaget koncernbidrag	-	-	557	257
Övrig kortfristig fordran	-	-	50	-
Anteciperad utdelning från koncernföretag	-	-	25 000	-
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25 607</b>	<b>257</b>
<i>Övriga fordringar</i>				
Momsfordran	-	4	-	-
Skattekonto avräkning	3 695	3 505	2 252	2 055
Övriga fordringar	655	496	645	496
	4 350	4 005	2 897	2 551
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>4 350</b>	<b>4 005</b>	<b>2 897</b>	<b>2 551</b>

**Not 19. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<i>Förutbetalda övriga kostnader</i>	2 210	1 728	2 015	1 556
Upplupna övriga intäkter	-	404	-	404
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>2 210</b>	<b>2 132</b>	<b>2 015</b>	<b>1 960</b>

**Not 20. Eget kapital****Aktiekapital**

Per den 31 december 2022 omfattade det registrerade aktiekapitalet 130 000 stamaktier (130 000) med ett kvotvärde om 1 000 kr. Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie. Alla aktier har samma rätt till AB Väsbyhems kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av bolaget själv eller dess dotterbolag.

**Not 21. Skulder till kreditinstitut**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder som förfaller till betalning mellan 1 och 5 år efter balansdagen:				
Skulder till kreditinstiut	2 260 000	2 160 000	2 260 000	2 160 000
Skulder till koncernföretag	-	-	454 150	454 150
Övrig långfristiga skulder	3 257	3 257	3 257	3 257
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen:				
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>2 263 257</b>	<b>2 163 257</b>	<b>2 717 407</b>	<b>2 617 407</b>

Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid inklusive finansiella instrument och checkkredit

Räntebindning till	Lånebelopp	Lånebelopp	Lånebelopp	Lånebelopp
2021	-	563 000	-	563 000
2022	-	300 000	-	300 000
2023	564 920	-	564 920	-
2024	-30 000	-	-30 000	-
2025	-	150 000	-	150 000
2026-2033	1 825 000	1 275 000	1 825 000	1 275 000
<b>Totalt</b>	<b>2 359 920</b>	<b>2 288 000</b>	<b>2 359 920</b>	<b>2 288 000</b>

**Not 22. Uppskjuten skattefordran/-skuld**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ingående skattefordran/-skuld	96 775	67 857	96 775	67 857
Förändring av skattefordran/-skuld	12 515	28 918	12 515	28 918
<b>Uppskjuten skattefordran/-skuld som redovisas i BR</b>	<b>109 290</b>	<b>96 775</b>	<b>109 290</b>	<b>96 775</b>

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

Temporär skillnad byggnad	-490 883	-431 258	-490 883	-431 258
Temporär skillnad mark	-44 646	-44 646	-44 646	-44 646
Temporär skillnad markanläggning	180	196	180	196
Temporär skillnad balanslånepost	4 814	5 925	4 814	5 925
<b>Summa temporära skillnader</b>	<b>-530 535</b>	<b>-469 783</b>	<b>-530 535</b>	<b>-469 783</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Upplupna räntor	11 041	7 528	11 041	7 528
Upplupna löner, semester ersättning/sociala avgifter	6 335	6 675	6 335	6 675
Upplupna övriga kostnader	14 434	15 989	14 226	15 803
Förutbetalda hyresintäkter	44 185	41 386	43 878	41 147
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>75 995</b>	<b>71 578</b>	<b>75 480</b>	<b>71 153</b>

**Not 24. Ställda säkerheter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
För egna avsättningar och skulder				
Avseende skuld till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	400 169	397 500	400 169	397 500
Summa ställda säkerheter	<b>400 169</b>	<b>397 500</b>	<b>400 169</b>	<b>397 500</b>

**Not 25. Eventualförpliktelser**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ansvarsbelopp Fastigo	<b>843</b>	<b>847</b>	<b>843</b>	<b>847</b>

**Not 26. Vinstdisposition**

## Förslag till vinstdisposition (i kr) i moderbolaget

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	1 054 055 144
Årets resultat	37 139 500
	<b>1 091 194 644</b>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
- att till aktieägarna utdelas	1 426 800
- att till bostadssociala ändamål överföra	11 000 000
- att i ny räkning balanseras	1 078 767 844
	<b>1 091 194 644</b>

Upplands Väsby 2023-02-23



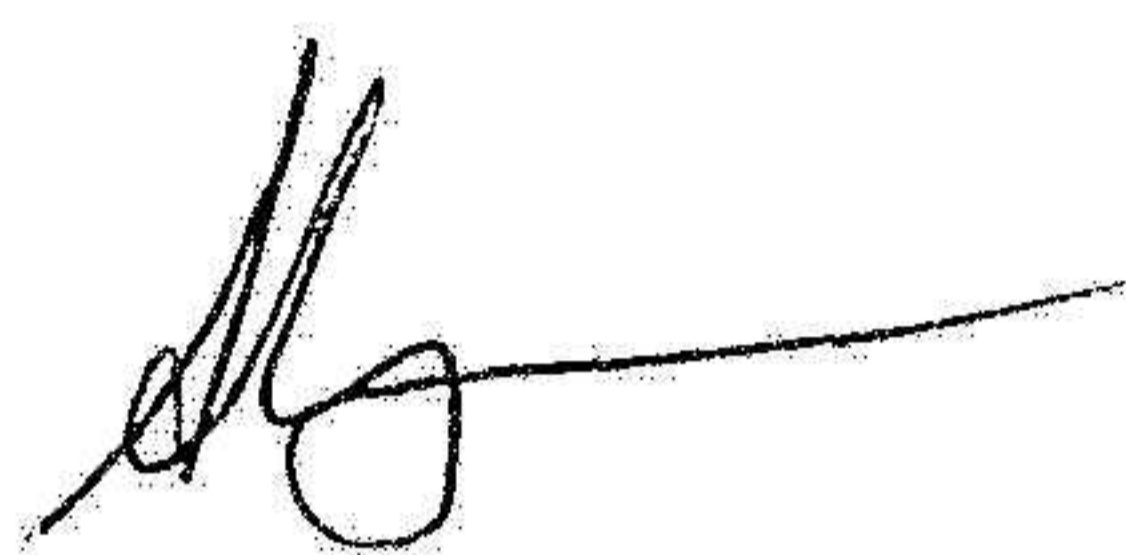
Jakob Gustafsson  
Styrelseordförande



Roland Storm



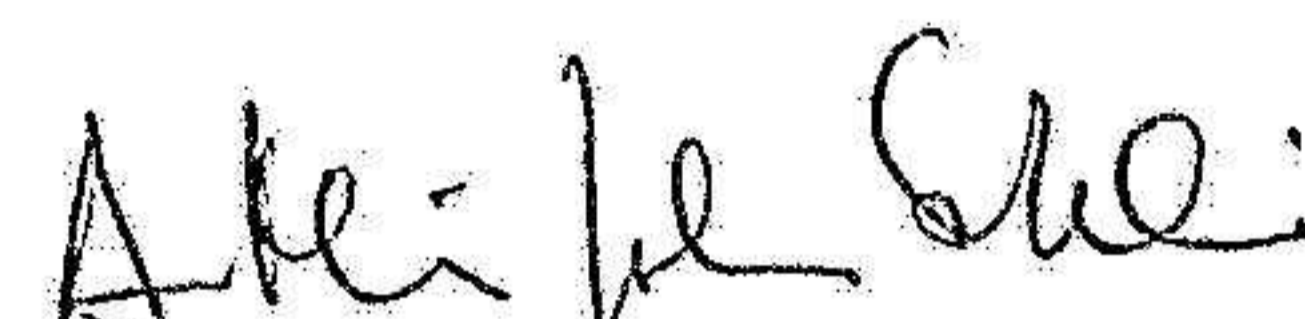
Christine Hanefalk



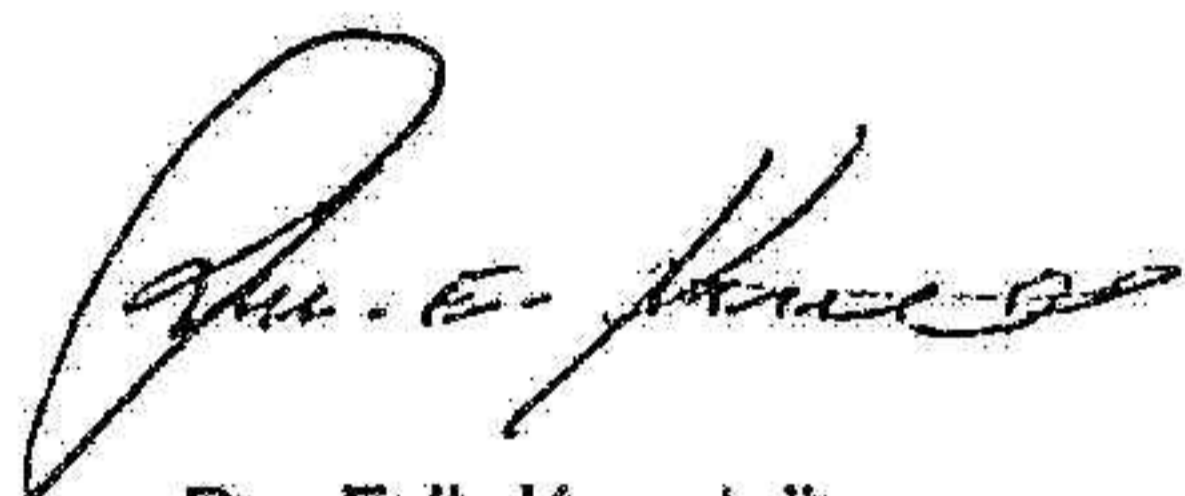
Andrea Möllerberg



Nils Eriksson



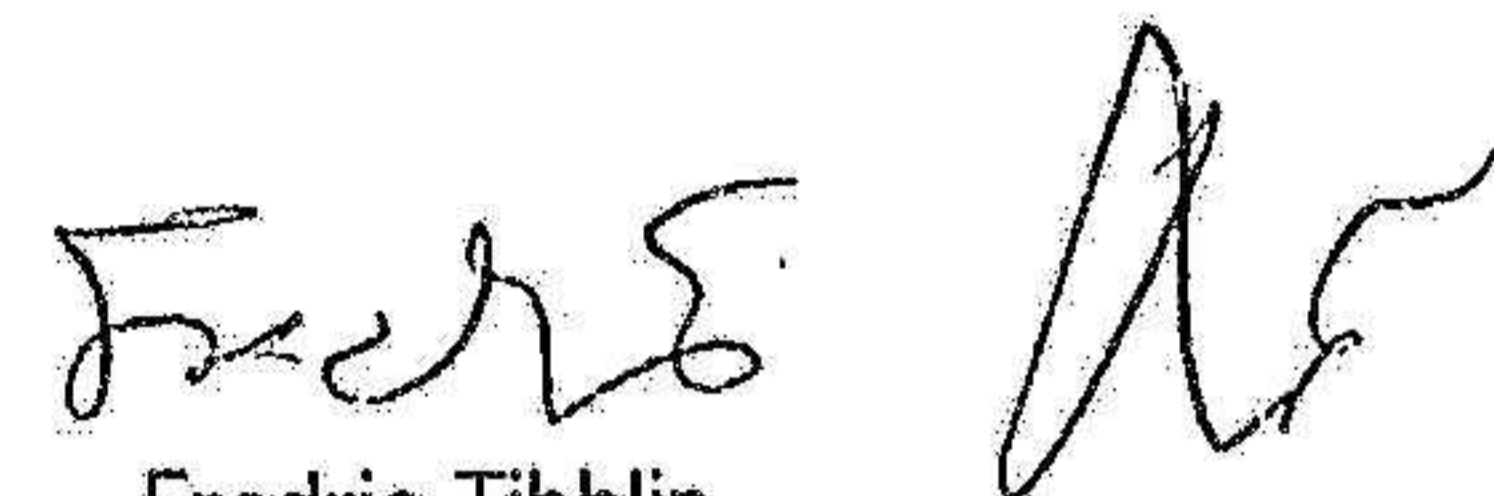
Ann-Marie Johansson Sahlin



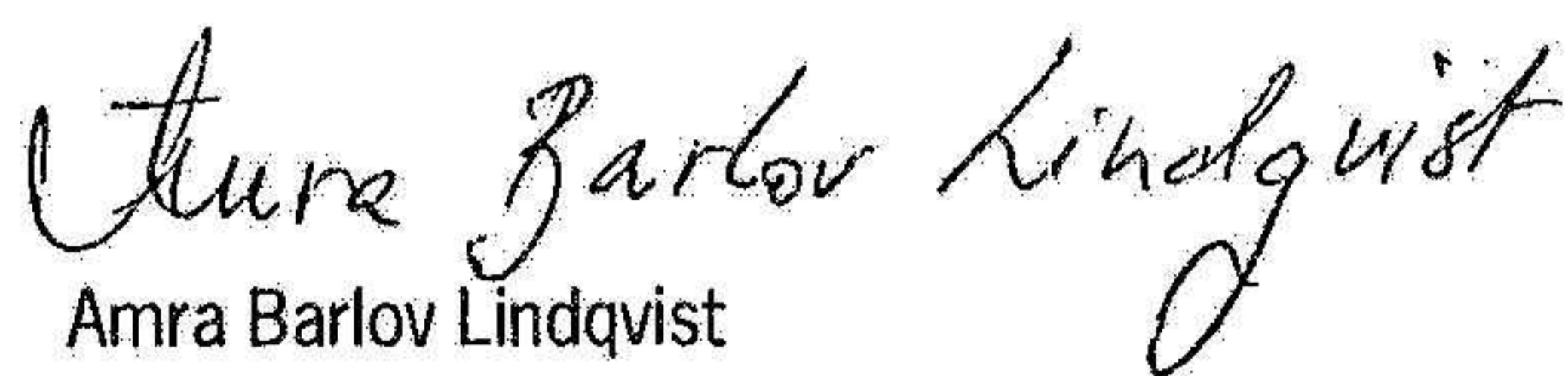
Per-Erik Kanström



Dag Roslund

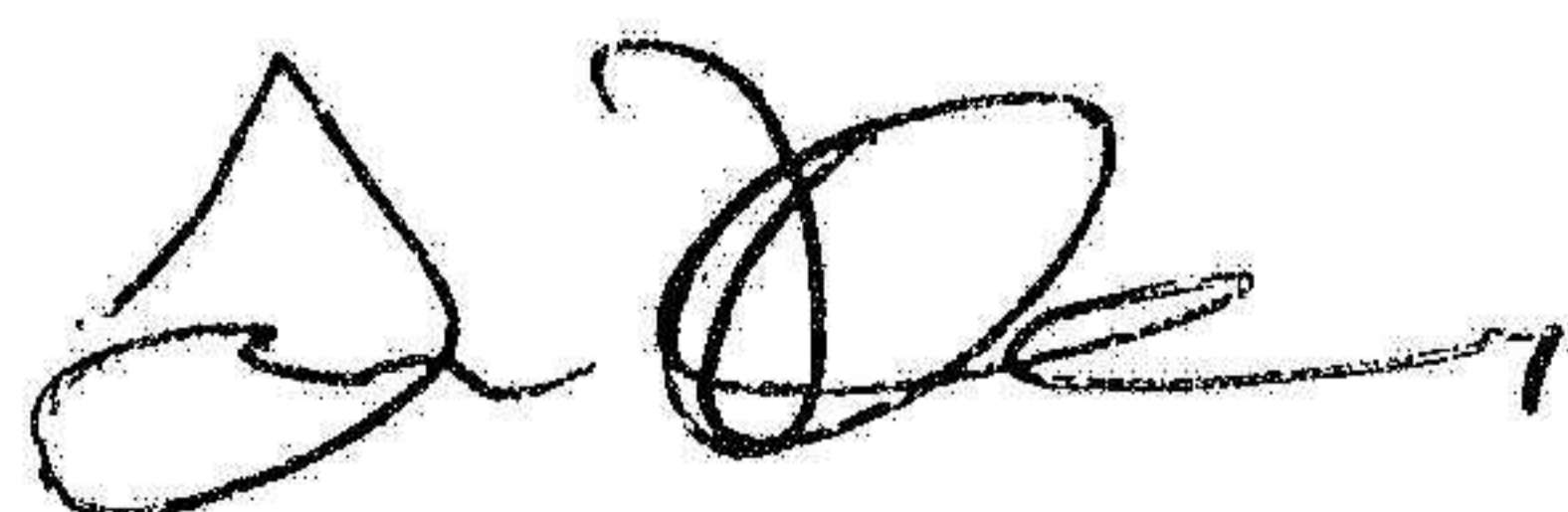


Fredric Tibblin



Amra Barlov Lindqvist  
VD

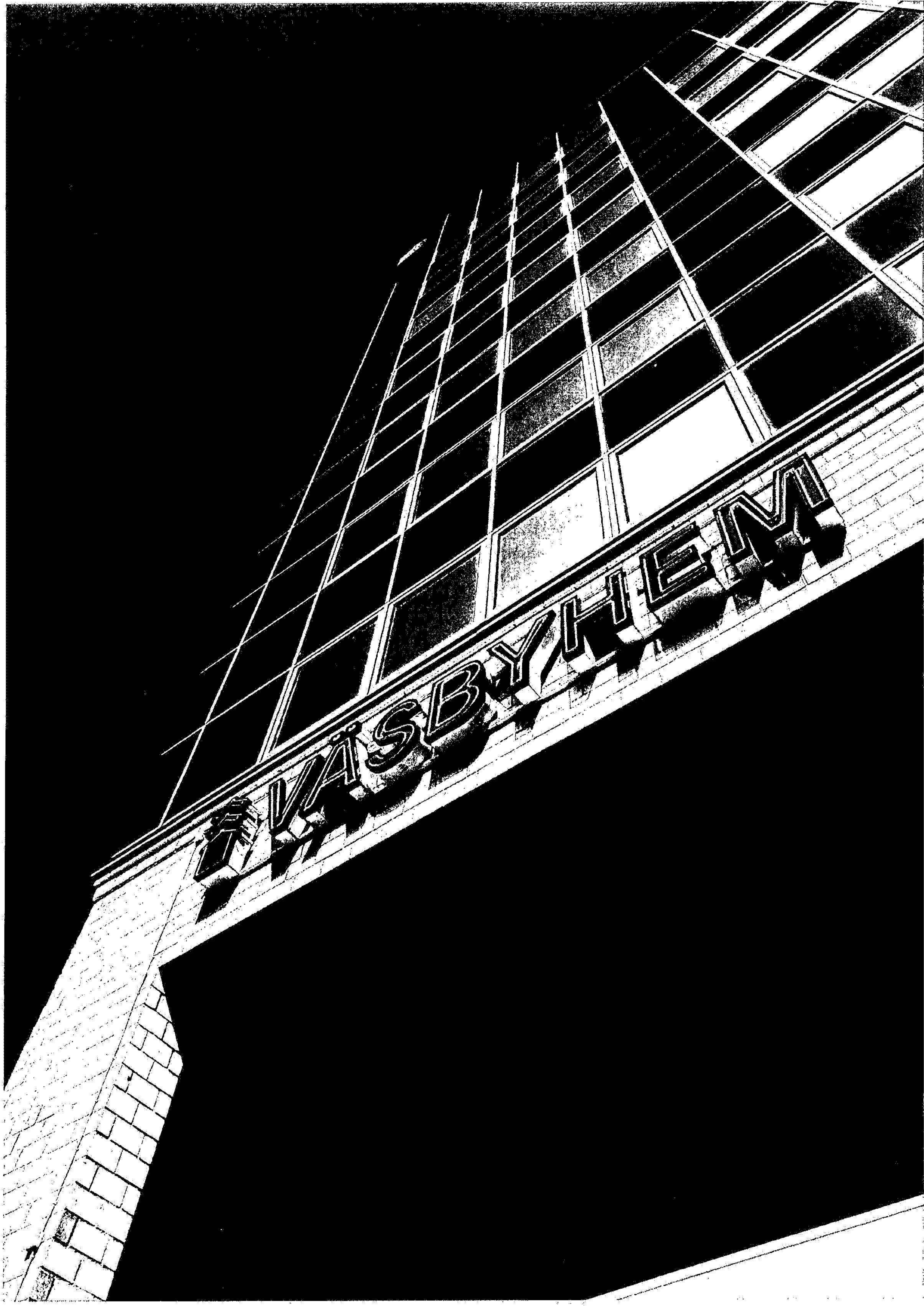
Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits 2023-03-02  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lena Hasselborm  
Huvudansvarig Auktoriserad revisor



Richard Moëll Vahul  
Auktoriserad revisor



WASBYNEM

# 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 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 36-58 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 2022 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 4-35 och 64-69. 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.

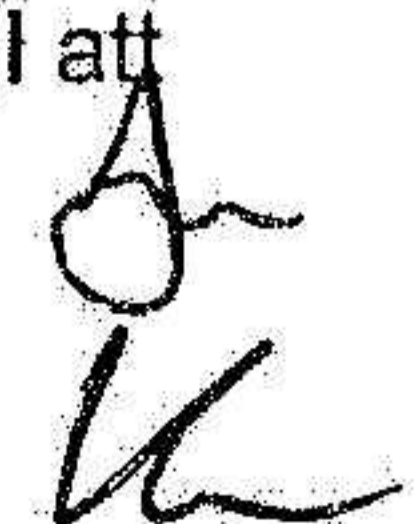
I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Väsbyhem för år 2022 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
- 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 2 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lena Hasselborn  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Richard Moëll Vahul  
Auktoriserad revisor

2023061611882



## 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 2022 på sidorna 4-35 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 2 mars 2023  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Lena Hasselborn', written over a horizontal line.

Lena Hasselborn  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Richard Moëll Vahul', written over a horizontal line.

Richard Moëll Vahul  
Auktoriserad revisor

# Fastighetstabell 2022-12-31

2023061611884

Fastighets- beteckning	Nybygg- ningsår	Förny- elseår	Bostäder					Lokaler		Varmgarage		Övr. bil- plats		
			1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok +	antal	m2	antal	m2			
Gamla Väsby Björkvallav, Centralv, Genv, Finspångsv														
Vilunda	1:255	1951	13	27	9			49	2 518	6	189			
Vilunda	10:1	1958	12	15	30	3		60	3 645	8	654	13	192	
Vilunda	6:4	1955	18	27	9			54	2 835	5	184	4	64	
Vilunda	1:320													
<b>Summa område 11</b>			<b>43</b>	<b>69</b>	<b>48</b>	<b>3</b>		<b>163</b>	<b>8 998</b>	<b>19</b>	<b>1 027</b>	<b>17</b>	<b>256</b>	
Runby Allév, Runbyv, Oxundav, Hagv, Trädgårdsv														
Övra Runby	1:74	1960	10	12	20			42	2 613	4	147			
Övra Runby	1:74	2013	1	1	8	7		17	1 479				43	
Övra Runby	2:242	1964	17	31	49	6		103	6 359	24	473	8	152	
Övra Runby	4:1	1964		45	55	20		120	8 904	32	336	56	1 064	
Övra Runby	2:231	1964	33	31	32			96	5 500	13	483		84	
Övra Runby	2:231	1985		10				10	590					
Övra Runby	11:1 & 2:243	1965	6	74	117			197	14 048	53	980		112	
Nedra Runby	1:25												41	
Övra Runby	2:27	1960	19	16	17	3		55	2 847	29	293	5	87	
<b>Summa område 12</b>			<b>86</b>	<b>220</b>	<b>298</b>	<b>36</b>		<b>640</b>	<b>42 340</b>	<b>155</b>	<b>2 712</b>	<b>69</b>	<b>1 303</b>	
Apotekskogen I Hammarbyvägen, Hjortvägen														
Vilunda	28:8	2015		53	33	8	1	95	6 068				11	
Vilunda	28:11	1966-67	2015	38	66	28	26	5	163	9 623	24	3 884	17	238
Vilunda	28:28	1967	2011-12	10	33	51	21	6	121	8 943	57	840	16	276
Vilunda	28:16	1968	2012-13	16	8	36	46	1	107	7 864	4	159	16	313
Vilunda	28:15	1967	2010	4	6	48	18	6	82	6 617	28	606	14	268
Vilunda	28:32													25
<b>Summa område 13</b>				<b>68</b>	<b>166</b>	<b>196</b>	<b>119</b>	<b>19</b>	<b>568</b>	<b>39 115</b>	<b>113</b>	<b>5 489</b>	<b>63</b>	<b>1 095</b>
Väsbykogen Hasselgatan, Hammarbyvägen														
Hammarby	8:62(fd 8:4)	2015		25	44	3	25		97	6 504	1	2 790		32
Hammarby	8:6	1974		42	85	104	30		260	17 513	9	249		
Hammarby	8:8	1976		31	64	134	31		260	18 241	12	148		42
Hammarby	8:7										5	325		259
Hammarby	8:5	1988												91
Hammarby	8:2	1975									7	1 403		
<b>Summa område 16</b>				<b>98</b>	<b>193</b>	<b>241</b>	<b>86</b>		<b>617</b>	<b>42 258</b>	<b>34</b>	<b>4 915</b>		<b>424</b>
Hagängen Hagängsvägen, Lövängsvägen														
Hammarby	2:2	1967		42	50	1	26		119	6 599	5	188		
Hammarby	1:3	1955		2	11	7	12	1	33	2 475	10	218		
Hammarby	1:5	1984			48	35	20		103	6 440				232
<b>Summa område 20</b>				<b>44</b>	<b>109</b>	<b>43</b>	<b>58</b>	<b>1</b>	<b>255</b>	<b>15 514</b>	<b>15</b>	<b>406</b>		<b>232</b>

FASTIGHETSTABELL

2023061611885

Taxeringsvärde (omräknat)

Mark anskaffnings- värde	Byggnad anskaffnings- värde	Markanl. anskaff- ningsvärde	Byggnad totalt anskaffnings- värde	Byggnad Ack.avskr.	Markanl. Ack.avskr.	Totalt bokfört restvärde	Mark (tkr)	Byggnad (tkr)	Totalt Tkr	Grund- medelhyra i kr/år	Grund medel- hyra bost kr/m2
195 472	13 406 209	257 250	13 858 931	2 893 679	38 591	10 926 661	13 272	27 024	40 296	3 195 229	1 269
814 150	13 264 192		14 078 342	2 100 457		11 977 885	20 041	40 695	60 736	4 594 140	1 260
221 070	8 740 180	1 544 725	10 505 975	3 246 184	1 209 047	6 050 744	12 600	32 549	45 149	3 826 702	1 350
12 240 668			12 240 668			12 240 668					
<b>13 471 360</b>	<b>35 410 581</b>	<b>1 801 975</b>	<b>50 683 916</b>	<b>8 240 320</b>	<b>1 247 638</b>	<b>41 195 958</b>	<b>45 913</b>	<b>100 268</b>	<b>146 181</b>	<b>11 616 071</b>	<b>1 291</b>
3 336 776	21 160 169	3 286 683	27 783 628	6 664 957	934 936	20 183 735	18 200	57 820	76 020	3 504 682	1 341
	33 951 322	5 962 000	39 913 322	6 306 240	2 881 650	30 725 432				2 446 145	1 654
3 493 784	59 760 489	990 791	64 245 064	17 704 758	350 129	46 190 177	28 646	84 913	113 559	8 938 514	1 406
5 139 209	96 323 538	990 791	102 453 538	28 731 871	350 129	73 371 538	42 108	130 755	172 863	11 904 699	1 337
3 862 236	82 520 207	990 791	87 373 234	25 868 274	350 129	61 154 831	26 848	88 046	114 894	7 526 676	1 368
	5 923 468		5 923 468	3 111 382		2 812 086				668 880	1 134*
7 714 351	122 734 505	1 651 319	132 100 175	34 579 890	583 607	96 936 678	64 299	209 921	274 220	19 707 396	1 403
74 232	93 349		167 581	6 724		160 857					
1 489 601	23 814 050	1 005 758	26 309 409	5 648 455	308 087	20 352 867	13 024	32 721	45 745	3 840 363	1 349
<b>25 110 189</b>	<b>446 281 097</b>	<b>14 878 133</b>	<b>486 269 419</b>	<b>128 622 551</b>	<b>5 758 667</b>	<b>351 888 201</b>	<b>193 125</b>	<b>604 176</b>	<b>797 301</b>	<b>58 537 355</b>	<b>1 383</b>
2 081 785	157 924 199	9 872 625	169 878 609	22 248 682	3 714 652	143 915 275	32 000	123 000	155 000	11 163 204	1 840
4 550 784	274 671 233	21 023 682	300 245 699	57 560 993	9 419 693	233 265 013	46 108	201 093	247 201	16 499 380	1 715
7 233 779	128 220 937	3 048 741	138 503 457	31 749 652	1 164 474	105 589 331	40 000	136 363	176 363	12 887 261	1 441
2 344 469	211 089 034	1 547 565	214 981 068	41 618 793	505 370	172 856 905	35 454	141 049	176 503	12 271 653	1 560
3 211 249	81 677 518	71 188	84 959 955	21 616 565	21 374	63 322 016	29 000	106 510	135 510	9 359 427	1 414
15 544			15 544			15 544					
<b>19 437 610</b>	<b>853 582 921</b>	<b>35 563 801</b>	<b>908 584 332</b>	<b>174 794 685</b>	<b>14 825 563</b>	<b>718 964 084</b>	<b>182 562</b>	<b>708 015</b>	<b>890 577</b>	<b>62 180 925</b>	<b>1 590</b>
304 176	204 609 326	13 011 533	217 925 035	23 395 784	4 508 931	190 020 320	29 000	135 400	164 400	11 524 767	1 772
765 786	184 131 979	4 850 001	189 747 766	25 818 257	2 687 685	161 241 824	71 435	166 080	237 515	22 164 079	1 266
880 907	187 873 848	6 002 499	194 757 254	33 121 957	3 441 608	158 193 689	75 201	176 938	252 139	22 680 778	1 243
394 946	2 974 699		3 369 645	497 307		2 872 338					
262 156		69 288	331 444		69 228	262 216	6 400		6 400		
1 508 717	1 652 583		3 161 300	1 738 976		1 422 324					
<b>4 116 688</b>	<b>581 242 435</b>	<b>23 933 321</b>	<b>609 292 444</b>	<b>84 572 281</b>	<b>10 707 452</b>	<b>514 012 711</b>	<b>182 036</b>	<b>478 418</b>	<b>660 454</b>	<b>56 369 624</b>	<b>1 334</b>
2 992 694	123 301 038	421 847	126 715 579	15 604 394	107 293	111 003 892	29 361	65 845	95 206	8 921 289	1 352
2 433 024	17 380 280	1 897 687	21 710 991	3 713 527	482 592	17 514 872	10 273	23 634	33 907	2 803 575	1 133
13 340 265	38 321 961	2 058 371	53 720 597	20 131 489	887 341	32 701 767	35 570	49 003	84 573	6 932 096	1 076*
<b>18 765 983</b>	<b>179 003 279</b>	<b>4 377 905</b>	<b>202 147 167</b>	<b>39 449 410</b>	<b>1 477 226</b>	<b>161 220 531</b>	<b>75 204</b>	<b>138 482</b>	<b>213 686</b>	<b>18 656 960</b>	<b>1 203</b>

FASTIGHETSTABELL

2023061611886

Fastighetsbeteckning	Nybyggningsår	Förnyelseår						Bostäder		Lokaler		Varmgarage		Övr. bilplats
			1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok + större	antal	m2	antal	m2	antal	m2	
Prästgårdsmarken Prästgårdsvägen, Prästgårdsallén														
Eds Prästgård	1:101	1983	1	56	28	28		113	8 016	5	107			113
Eds Prästgård	1:99	1984	11	42	32	16		101	6 095	3	58			81
Eds Prästgård	1:98	1984	13	42	40	16		111	6 667	5	58			105
Eds Prästgård	1:97 & 1:102	1983	19	36	37	16	2	110	6 632	7	650			96
Eds Prästgård	1:104	1983												22
Eds Prästgård	1:100	2004		12	4	4		20	1 116					9
Eds Prästgård	1:110	2004		14	6	2		22	1 168					
<b>Summa område 21</b>			<b>44</b>	<b>202</b>	<b>147</b>	<b>82</b>	<b>2</b>	<b>477</b>	<b>29 694</b>	<b>20</b>	<b>873</b>			<b>426</b>
Zamoras Kulle Edsvägen														
Nedra Runby	1:60	1993		18	18			36	1 890					29
<b>Summa område 22</b>				<b>18</b>	<b>18</b>			<b>36</b>	<b>1 890</b>					<b>29</b>
Vilunda II Dragonvägen, Himmelsgränd														
Vilunda	6:22 & 6:24	1971	2015	37	95	328	84	24	568	41 238	61	3 334		290
Vilunda	6:57	1971		12	18	6			36	2 118	3	2 410		
<b>Summa område 25</b>				<b>49</b>	<b>113</b>	<b>334</b>	<b>84</b>	<b>24</b>	<b>604</b>	<b>43 356</b>	<b>64</b>	<b>5 744</b>		<b>290</b>
Odensgården Odenvägen, Rosendalsvägen, Lokevägen														
Odenslunda	1:598	1992		1	14	8	7		30	2 217	4	1 164		37
Odenslunda	1:163	2014		12	13	2			27	1 419				11
<b>Summa område 27</b>				<b>13</b>	<b>27</b>	<b>10</b>	<b>7</b>		<b>57</b>	<b>3 636</b>	<b>4</b>	<b>1 164</b>		<b>48</b>
Smedby II Sadelgatan, Ryttargatan														
Ekebo	8:9	1976			40	39	5		84	6 107				127
Ekebo	8:10	1976		4	28	38	5		75	5 428				
Hammarby Smedby	1:125	1977		4	14	23	12		53	4 001				
<b>Summa område 28</b>				<b>8</b>	<b>82</b>	<b>100</b>	<b>22</b>		<b>212</b>	<b>15 536</b>				<b>127</b>
Hammarby Smedby														
Hammarby Smedby	1:130	1978		2	36	44	11		93	6 905	2	192		184
Hammarby Smedby	1:128	1978		2	38	43	11		94	6 950	1	98		
Hammarby Smedby	1:127	1977		6	24	35	10		75	5 457				120
<b>Summa område 29</b>				<b>10</b>	<b>98</b>	<b>122</b>	<b>32</b>		<b>262</b>	<b>19 312</b>	<b>3</b>	<b>290</b>		<b>304</b>
Korpkulla Centralvägen														
Vilunda	16:30	1990									28	7 298	15	315
<b>Summa område 31</b>											<b>28</b>	<b>7 298</b>	<b>15</b>	<b>315</b>
Sandagipen Sandavägen														
Sanda	1:127	2004			40				40	1 760	1	15		29
<b>Summa område 37</b>					<b>40</b>				<b>40</b>	<b>1 760</b>	<b>1</b>	<b>15</b>		<b>29</b>
Smedby III Travgatan														
Hammarby-Smedby	1:4	2004												
<b>Summa område 38</b>														

FASTIGHETSTABELL

Taxeringsvärde (omräknat)

2023061611887	Mark	Byggnad	Markanl.	Byggnad	Byggnad	Markanl.	Totalt	Mark	Byggnad	Totalt	Grund-	Grund
	anskaffnings- värde	anskaffnings- värde	anskaffnings- värde	anskaffnings- värde	Ack.avskr.	Ack.avskr.	bokfört restvärde	(tkr)	(tkr)	Tkr	medelhyra i kr/år	medel- hyra bost kr/m2
	1 914 421	45 783 524		47 697 945	25 766 006		21 931 939	36 406	85 653	122 059	9 813 144	1 224
	755 691	49 304 619	1 001 026	51 061 336	25 735 284	342 115	24 983 937	27 400	67 556	94 956	7 645 102	1 254
	1 503 841	52 574 838	1 017 382	55 096 061	28 153 574	347 014	26 595 473	30 568	74 044	104 612	8 363 524	1 254
	1 728 946	55 335 856	1 015 747	58 080 549	28 888 254	346 564	28 845 731	29 585	73 869	103 454	8 360 613	1 261
	63 001	725 148		788 149	51 826		736 323					
	394 100	15 089 505	3 400 000	18 883 605	5 478 481	3 181 578	10 223 546	5 546	18 400	23 946	1 731 457	1 551
	245 000	15 621 305	3 900 000	19 766 305	5 546 940	3 666 000	10 553 365	5 200	19 400	24 600	1 834 852	1 571
	<b>6 605 000</b>	<b>234 434 795</b>	<b>10 334 155</b>	<b>251 373 950</b>	<b>119 620 365</b>	<b>7 883 271</b>	<b>123 870 314</b>	<b>134 705</b>	<b>338 922</b>	<b>473 627</b>	<b>37 748 692</b>	<b>1 271</b>
	322 692	22 342 454	177 923	22 843 069	10 843 318	23 712	11 976 039	8 400	23 200	31 600	2 421 828	1 281
	<b>322 692</b>	<b>22 342 454</b>	<b>177 923</b>	<b>22 843 069</b>	<b>10 843 318</b>	<b>23 712</b>	<b>11 976 039</b>	<b>8 400</b>	<b>23 200</b>	<b>31 600</b>	<b>2 421 828</b>	<b>1 281</b>
	6 265 904	295 789 147	23 557 431	325 612 482	88 503 925	5 963 249	231 145 308	231 400	463 800	695 200	46 570 940	1 129
		150 365 321		150 365 321	36 830 703		113 534 618	12 200	61 000	73 200	3 467 988	1 637
	<b>6 265 904</b>	<b>446 154 468</b>	<b>23 557 431</b>	<b>475 977 803</b>	<b>125 334 628</b>	<b>5 963 249</b>	<b>344 679 926</b>	<b>243 600</b>	<b>524 800</b>	<b>768 400</b>	<b>50 038 928</b>	<b>1 154</b>
	2 770 000	43 289 252		46 059 252	18 907 133		27 152 119	9 907	28 108	38 015	2 947 865	1 330
	3 100 000	68 225 400	5 000 000	76 325 400	7 911 617	2 166 650	66 247 133	6 200	33 000	30 967	2 936 491	2 069
	<b>5 870 000</b>	<b>111 514 652</b>	<b>5 000 000</b>	<b>122 384 652</b>	<b>26 818 750</b>	<b>2 166 650</b>	<b>93 399 252</b>	<b>16 107</b>	<b>61 108</b>	<b>77 215</b>	<b>5 884 356</b>	<b>1 618</b>
	3 404 965	27 412 905	432 293	31 250 163	9 278 062	212 044	21 760 057	27 644	77 687	105 331	8 051 320	1 318
	1 934 177	25 480 705		27 414 882	9 194 673		18 220 209	24 400	67 000	91 400	7 155 072	1 318
	1 799 634	17 940 913		19 740 547	6 213 115		13 527 432	16 400	49 000	65 400	5 216 192	1 304
	<b>7 138 776</b>	<b>70 834 523</b>	<b>432 293</b>	<b>78 405 592</b>	<b>24 685 850</b>	<b>212 044</b>	<b>53 507 698</b>	<b>68 444</b>	<b>193 687</b>	<b>262 131</b>	<b>20 422 584</b>	<b>1 315</b>
	3 720 020	41 491 147	774 934	45 986 101	14 579 369	389 016	31 017 716	32 661	86 713	119 374	9 043 487	1 310
	2 750 810	34 625 517		37 376 327	13 300 017		24 076 310	31 188	86 276	117 464	9 097 087	1 309
	2 574 189	27 545 513	465 853	30 585 555	11 631 785	230 908	18 722 862	24 400	68 000	92 400	7 213 722	1 322
	<b>9 045 019</b>	<b>103 662 177</b>	<b>1 240 787</b>	<b>113 947 983</b>	<b>39 511 171</b>	<b>619 924</b>	<b>73 816 888</b>	<b>88 249</b>	<b>240 989</b>	<b>329 238</b>	<b>25 354 296</b>	<b>1 313</b>
	15 748 700	70 823 520		86 572 220	28 316 750		58 255 470	35 000	67 000	102 000		
	<b>15 748 700</b>	<b>70 823 520</b>		<b>86 572 220</b>	<b>28 316 750</b>		<b>58 255 470</b>	<b>35 000</b>	<b>67 000</b>	<b>102 000</b>		
	900 000	45 802 785	4 551 825	51 254 610	27 836 168	3 673 581	19 744 861	7 800	28 000	35 800	2 640 200	1 500
	<b>900 000</b>	<b>45 802 785</b>	<b>4 551 825</b>	<b>51 254 610</b>	<b>27 836 168</b>	<b>3 673 581</b>	<b>19 744 861</b>	<b>7 800</b>	<b>28 000</b>	<b>35 800</b>	<b>2 640 200</b>	<b>1 500</b>
									9 600	9 600		
									<b>9 600</b>	<b>9 600</b>		

# FASTIGHETSTABELL

2023061611888

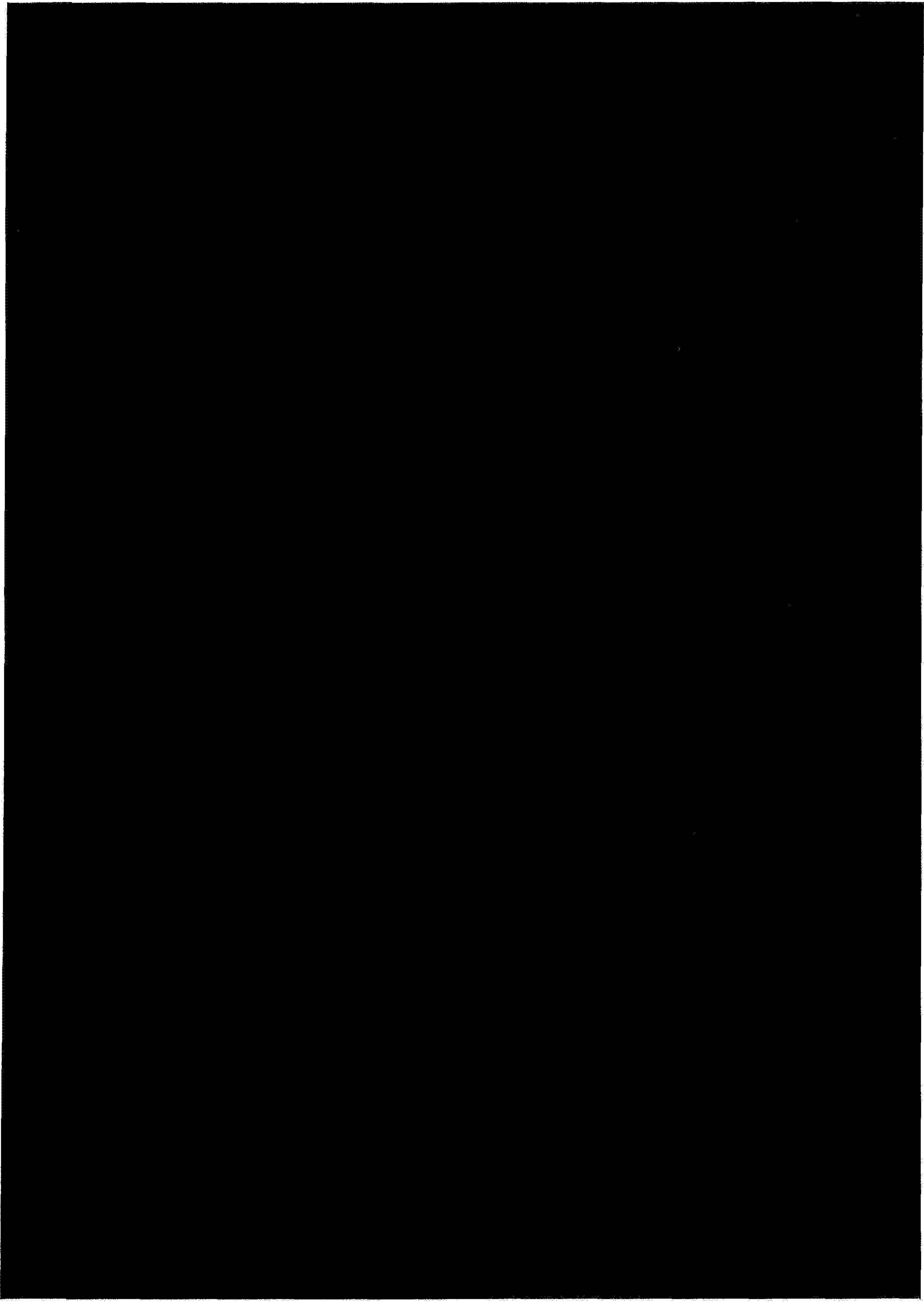
Fastighets- beteckning	Nybygg- ningsår	Förny- elseår	Bostäder							Lokaler		Varmgarage		Övr. bil- plats	
			1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok +	antal	m2	antal	m2	antal	m2		
Folkparksberget Vilundavägen															
Vilunda	1:231	1988		10	12				22	1 394	1	60			12
<b>Summa område 41</b>				<b>10</b>	<b>12</b>				<b>22</b>	<b>1 394</b>	<b>1</b>	<b>60</b>			<b>12</b>
Eds Allé: Mälärvägen, Älvsundavägen															
Eds Prästgård	1:99	2018						25	25	2529					
Eds Prästgård	1:98	2018	6	44	41	27	1	119	7673	3	1785			32	
Eds Prästgård	1:97	2020		62	13			75	3991	1	708			10	
<b>Summa område 42</b>			<b>6</b>	<b>106</b>	<b>54</b>	<b>27</b>	<b>26</b>	<b>219</b>	<b>14 193</b>	<b>4</b>	<b>2 493</b>			<b>42</b>	
Carlslund III Solbergsvägen															
Brunnby	1:269	1992	15	156	60	10		241	15 384	50	1 182			244	
<b>Summa område 44</b>			<b>15</b>	<b>156</b>	<b>60</b>	<b>10</b>		<b>241</b>	<b>15 384</b>	<b>50</b>	<b>1 182</b>			<b>244</b>	
Hästhagen Hästhagsvägen															
Odenslunda	1:644	2005		18	4	10		32	1 768					33	
<b>Summa område 47</b>				<b>18</b>	<b>4</b>	<b>10</b>		<b>32</b>	<b>1 768</b>					<b>33</b>	
Brunnby Park Solbergsvägen															
Brunnby	1:269	2006	21	31				52	2 282	19	248			51	
Brunnby	1:269	2010		36	6	30		72	4 938					22	
<b>Summa område 54</b>			<b>21</b>	<b>67</b>	<b>6</b>	<b>30</b>		<b>124</b>	<b>7 220</b>	<b>19</b>	<b>248</b>			<b>73</b>	
Norr om Kyrkvägen Kyrkv, Dragonv, Centralv															
Vilunda	25:3	2010		17	26	8	6	57	4 342	8	1 933			5	
<b>Summa område 65</b>				<b>17</b>	<b>26</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>57</b>	<b>4 342</b>	<b>8</b>	<b>1 933</b>			<b>5</b>	
Messingen Upplysningensv, Centralv															
Vilunda	19:3	2011	36	20	14	9		79	3 714	7	2 875				
<b>Summa område 71</b>			<b>36</b>	<b>20</b>	<b>14</b>	<b>9</b>		<b>79</b>	<b>3 714</b>	<b>7</b>	<b>2 875</b>				
Vilunda Lergröpsvägen, Tegelvägen															
Vilunda	1:615	2021	86	87		21		194	8 201	6	1 168			3	
<b>Summa område 81</b>			<b>86</b>	<b>87</b>		<b>21</b>		<b>194</b>	<b>8 201</b>	<b>6</b>	<b>1 168</b>			<b>3</b>	
<b>Summa totalt</b>			<b>627</b>	<b>1 818</b>	<b>1 733</b>	<b>644</b>	<b>78</b>	<b>4 899</b>	<b>319 625</b>	<b>551</b>	<b>39 892</b>	<b>164</b>	<b>2 969</b>	<b>3 165</b>	

\*värme ingår ej i dessa medelhyror

FASTIGHETSTABELL

Taxeringsvärde (omräknat)

2023061611889	Mark	Byggnad	Markanl.	Byggnad	Byggnad	Markanl.	Totalt	Mark	Byggnad	Totalt	Grund-	Grund-
	anskaffnings-	anskaffnings-	anskaffnings-	anskaffnings-	Ack.avskr.	Ack.avskr.	bokfört	(tkr)	(tkr)	Tkr	medelhyra	medel-
	värde	värde	värde	värde			restvärde				bostäder	hyra bost
											i kr/år	kr/m2
	2 000 000	17 584 168		19 584 168	8 860 964		10 723 204	19 622	17 144	36 766	1 615 232	1 159*
	<b>2 000 000</b>	<b>17 584 168</b>		<b>19 584 168</b>	<b>8 860 964</b>		<b>10 723 204</b>	<b>19 622</b>	<b>17 144</b>	<b>36 766</b>	<b>1 615 232</b>	<b>1 159</b>
	1 322 259	75 000 000	9 771 207	86 093 466	5 257 994	1 139 965	79 695 507	22 425	34 140	56 565	4 917 811	1 945
	4 317 601	308 764 121	35 268 444	348 350 166	17 472 094	4 114 656	326 763 416	34 214	180 541	214 755	15 594 012	2 032
	4 317 601	159 268 343	18 543 982	182 129 926	6 905 465	2 163 475	173 060 986	19 499	103 183	122 682	8 385 216	2 101
	<b>9 957 461</b>	<b>543 032 464</b>	<b>63 583 633</b>	<b>616 573 558</b>	<b>29 635 553</b>	<b>7 418 096</b>	<b>579 519 909</b>	<b>76 138</b>	<b>317 864</b>	<b>394 002</b>	<b>28 897 039</b>	<b>6 078</b>
	16 947 500	212 740 047	4 433 625	234 121 172	89 976 296	1 197 175	142 947 701	74 200	197 200	271 400	19 397 077	1 261
	<b>16 947 500</b>	<b>212 740 047</b>	<b>4 433 625</b>	<b>234 121 172</b>	<b>89 976 296</b>	<b>1 197 175</b>	<b>142 947 701</b>	<b>74 200</b>	<b>197 200</b>	<b>271 400</b>	<b>19 397 077</b>	<b>1 261</b>
	900 000	31 906 081	3 476 105	36 282 186	10 587 762	2 952 778	22 741 646	7 800	29 000	36 800	2 780 859	1 573
	<b>900 000</b>	<b>31 906 081</b>	<b>3 476 105</b>	<b>36 282 186</b>	<b>10 587 762</b>	<b>2 952 778</b>	<b>22 741 646</b>	<b>7 800</b>	<b>29 000</b>	<b>36 800</b>	<b>2 780 859</b>	<b>1 573</b>
	3 636 000	43 723 155	406 973	47 766 128	14 017 930	249 287	33 498 911	24 705	103 663	128 368	3 596 897	1 576
		111 711 723		111 711 723	25 478 013		86 233 710	31 876	128 718		8 247 144	1 670
	<b>3 636 000</b>	<b>155 434 878</b>	<b>406 973</b>	<b>159 477 851</b>	<b>39 495 943</b>	<b>249 287</b>	<b>119 732 621</b>	<b>56 581</b>	<b>232 381</b>	<b>128 368</b>	<b>11 844 041</b>	<b>1 640</b>
	7 500 000	120 421 707		127 921 707	28 175 655		99 746 052	24 590	95 000	119 590	7 588 611	1 748
	<b>7 500 000</b>	<b>120 421 707</b>		<b>127 921 707</b>	<b>28 175 655</b>		<b>99 746 052</b>	<b>24 590</b>	<b>95 000</b>	<b>119 590</b>	<b>7 588 611</b>	<b>1 748</b>
	15 000 000	129 837 276		144 837 276	27 867 297		116 969 979	19 339	85 600	104 939	7 372 339	1 985
	<b>15 000 000</b>	<b>129 837 276</b>		<b>144 837 276</b>	<b>27 867 297</b>		<b>116 969 979</b>	<b>19 339</b>	<b>85 600</b>	<b>104 939</b>	<b>7 372 339</b>	<b>1 985</b>
	44 856 200	329 661 806	6 300 001	380 818 007	9 189 653	236 475	371 391 879	38 227	232 407	270 634	18 803 280	2 293
	<b>44 856 200</b>	<b>329 661 806</b>	<b>6 300 001</b>	<b>380 818 007</b>	<b>9 189 653</b>	<b>236 475</b>	<b>371 391 879</b>	<b>38 227</b>	<b>232 407</b>	<b>270 634</b>	<b>18 803 280</b>	<b>2 293</b>
	<b>233 595 082</b>	<b>4 741 708 114</b>	<b>204 049 886</b>	<b>5 179 353 082</b>	<b>1 082 625 069</b>	<b>66 612 788</b>	<b>4 030 115 225</b>	<b>1 597 642</b>	<b>4 723 261</b>	<b>6 160 309</b>	<b>450 170 297</b>	<b>1 408</b>





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