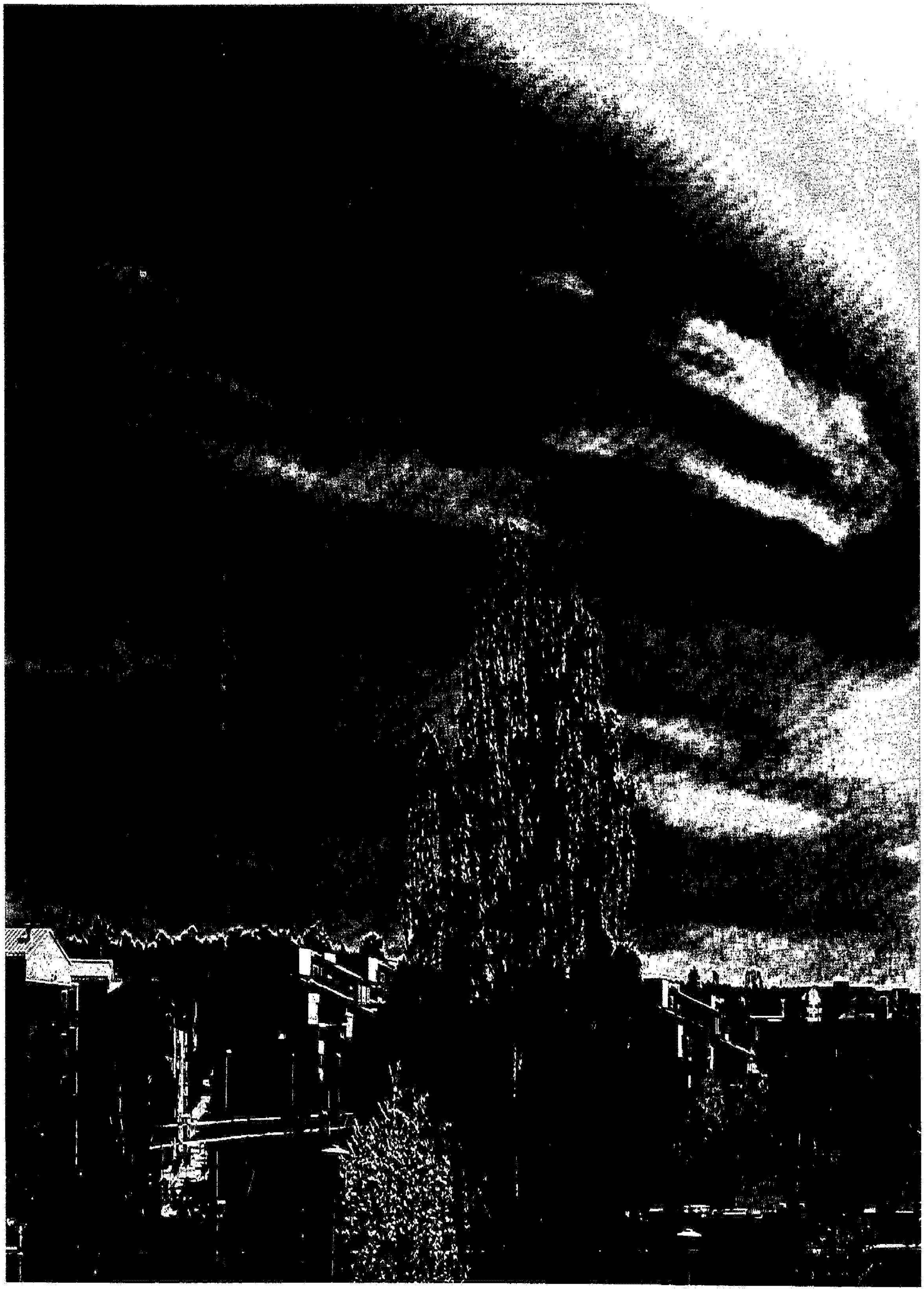
20240620324955

barhetsredovis

VÄSBYHEM

En värd för alla



2024062032496

Innehåll

Introduktion

Tillbakablick på året som gått – vd har ordet ____ sid 4

Året som gått ____ sid 6

Om Väsbyhem ____ sid 8

Väsbyhems områden och bostäder ____ sid 10

Väsbyhems hållbarhetsarbete ____ sid 12

Intressentdialog och väsentlighetsanalys ____ sid 16

Riskhantering ____ sid 20

Miljömässig hållbarhet

Ett hållbart Väsby ____ sid 22

Hållbarhetsinitiativ för ett grönt och mobilt Väsby ____ sid 24

Social hållbarhet

Sveriges nöjdaste kunder ____ sid 26

Aktiviteter för alla i Sigma ____ sid 30

En av Sveriges bästa arbetsplatser ____ sid 32

Ekonomisk hållbarhet

Långsiktigt hållbar tillväxt ____ sid 36

Års- och koncernredovisning 2023

Förvaltningsberättelse ____ sid 40

Finansiella rapporter ____ sid 42

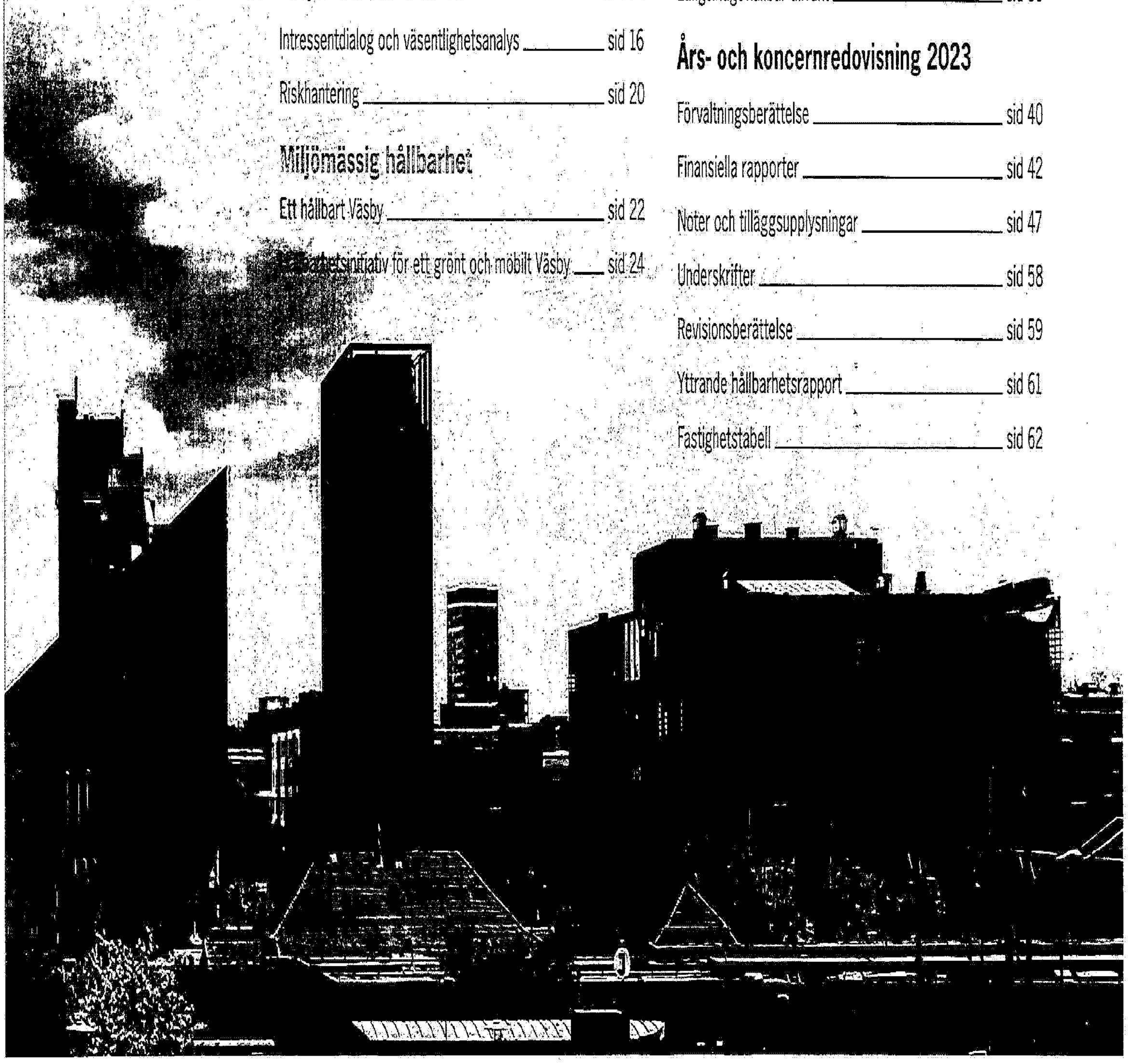
Noter och tilläggsupplysningar ____ sid 47

Underskrifter ____ sid 58

Revisionsberättelse ____ sid 59

Yttrande hållbarhetsrapport ____ sid 61

Fastighetstabell ____ sid 62



Tillbakablick på året som gått - På tal om bolaget

Det har varit ett intensivt år och trots de utmaningar vi ställts inför ser jag med stolthet på hur vi som bolag har anpassat oss till det rådande läget. Vi har navigerat genom en komplex ekonomisk miljö präglad av höga räntor, inflation och ökade byggkostnader med en stor uthållighet och en övertygelse om vårt uppdrag som allmännyttigt bostadsbolag.

Året som gått har varit en resa och jag vill ta tillfället i akt att dela med mig av några positiva ögonblick. Trots turbulenta tider har vi stärkt vår position som ett pålitligt och ansvarsfullt bostadsbolag och hållit fast vid vår ambition och vision att vara "En värd för alla - idag och imorgon". Inte bara för bolagets långsiktiga överlevnad utan även för att säkerställa att våra hyresgäster har råd att bo kvar.

Tillsammans med vår styrelse har vi formulerat en strategisk inriktning som inte bara anpassar sig till omvärldens förändringar utan också positionerar oss som en ledande aktör inom allmännyttiga bostadsbolag. Vi har identifierat fyra områden som vi anser vara viktiga; draglok i samhällsutvecklingen, helhetsgrepp i energifrågan, framtidens mobilitet och vässat kunderbjudande. Utöver detta ska det alltid finnas en stabil grund av hållbarhet, en ekonomisk stabilitet och ett aktivt arbete med trygghet och säkerhet.



När många andra drar i handbromsen tar vi ett ansvar att fortsätta bygga nytt och vara en motor i samhällsutvecklingen. Trots utmanande ekonomiska tider är det oerhört viktigt att våga satsa, men vi gör det inte helt själva. Vi krokar arm och samarbetar med många andra. Exempelvis BRABO för projektet Väsby Trädgård, vilket kommer att generera 97 hyresrätter i centralt läge till Upplands Väsby kommun.

Energifrågan är ett av flera områden som vi prioriterar högt. Hur kan vi arbeta förebyggande för att trygga såväl effekt som priser? Frågan är viktig för oss, både här och nu men även för framtiden.

Framtidens mobilitet är ännu en inriktning som vi lägger stor vikt vid. Vi behöver ta ansvar för de resurser som finns och arbeta ytterligare med delningsekonomi. Väsbyhem var först ut i Upplands Väsby med en bilpool och vi kommer även i början av 2024 inviga våra första laddhubbar. Arbetet med mobilitet och laddinfrastruktur utgår från Väsbyhems ambition om att möjliggöra enkla och hållbara val för våra hyresgäster såväl som övriga kommuninvånare på ett sätt som samtidigt främjar miljön.

Sist men kanske viktigast av alla våra strategiska inriktningar - våra kunder. Vad är det våra kunder efterfrågar och hur kan vi som fastighetsägare tillmötesgå deras önskemål och krav både idag och imorgon? I den årliga undersökningen om vad kunderna tycker håller vi en hög nivå, och även om vi sjunker lite i år är vi fortfarande bland de bästa bolagen i Sverige. Det är inget vi tar för givet. För att ha bra kvalitet över tid måste vi fortsätta att lyssna på vad våra hyresgäster vill ha och jobba hårt för att göra dem nöjda. Det är det vi strävar efter.

Vi vet att vägen till Sveriges nöjdaste kunder uppnås genom engagemang hos våra medarbetare. Vi är därför stolta över att för åttonde året i rad bli certifierade som "En utmärkt arbetsplats" efter att ha genomfört Great Place To Works medarbetarundersökning. Alla delar av bolaget ligger över 90 procent i resultatet vilket är fantastiskt. Det övergripande resultatet på 96 procent är en höjning med 11 procentenheter från förra året. Målet är att placera oss i topp fem av medelstora bolag i hela Sverige.

Men vi stannar inte där. Vi arbetar kontinuerligt med social hållbarhet, fokuserade på trygghet och trivsel för alla åldrar. För en meningsfull fritid arrangerar vi kollo för våra hyresgästers barn, aktiviteter med lokala föreningar och sommarjobb för unga i Väsby. Det är viktigt för oss att bidra till att ge unga möjlighet till sitt första

jobb, samtidigt som de skapar en trevlig miljö för våra hyresgäster. Våra initiativ inkluderar Väsbyhemdagen och vår årliga julmarknad i Järnvägsparken, ett unikt sätt att öka trivsel och trygghet och är exempel på vårt goda samarbete med Upplands Väsby kommun. Belysta områden är ytterligare en satsning som inte bara ger trygghet utan även en känsla av hopp och framtidstro.

Trivsamma och trygga bostadsområden är viktigare än någonsin nu med anledning av det säkerhetspolitiska läget i landet. Resultatet i kundenkäten visar att vårt systematiska arbete fortsätter ge positiva resultat vilket är oerhört glädjande. Vi ser till att det är helt, rent och snyggt, ronderar och säkerställer att eventuella åtgärder och förbättringar sker så snart det är möjligt. Att vara lyhörd och visa omtanke om våra hyresgäster är två viktiga ingredienser i vårt arbete för att få Sveriges nöjdaste hyresgäster och det finns en vilja hos alla att skapa hem och bostadsområden som människor trivs i.

Avslutningsvis vill jag tacka medarbetarna och styrelsen för fantastiska insatser under året. Vi ser fram emot att fortsätta leverera till våra hyresgäster och våra ägare även framöver.



Amra Barlov Lindqvist
vd Väsbyhem

Året som gått



Vann Kundkristallen för Största lyft service-index, mellanstora bolag. Utses av AktivBo utifrån hyresgästers betyg i kundenkäten.



√ Spadtag med BRABO för 97 hyresrätter i projektet Väsby Trädgård.

√ Byggstart Eds Allé.

√ Tillgänglighetsanpassad lekplats i Sigma.

√ Kabelskåpsmålningar i konstprojektet "Min drömstad".

75 VÄSBYHEM *En värd för alla*

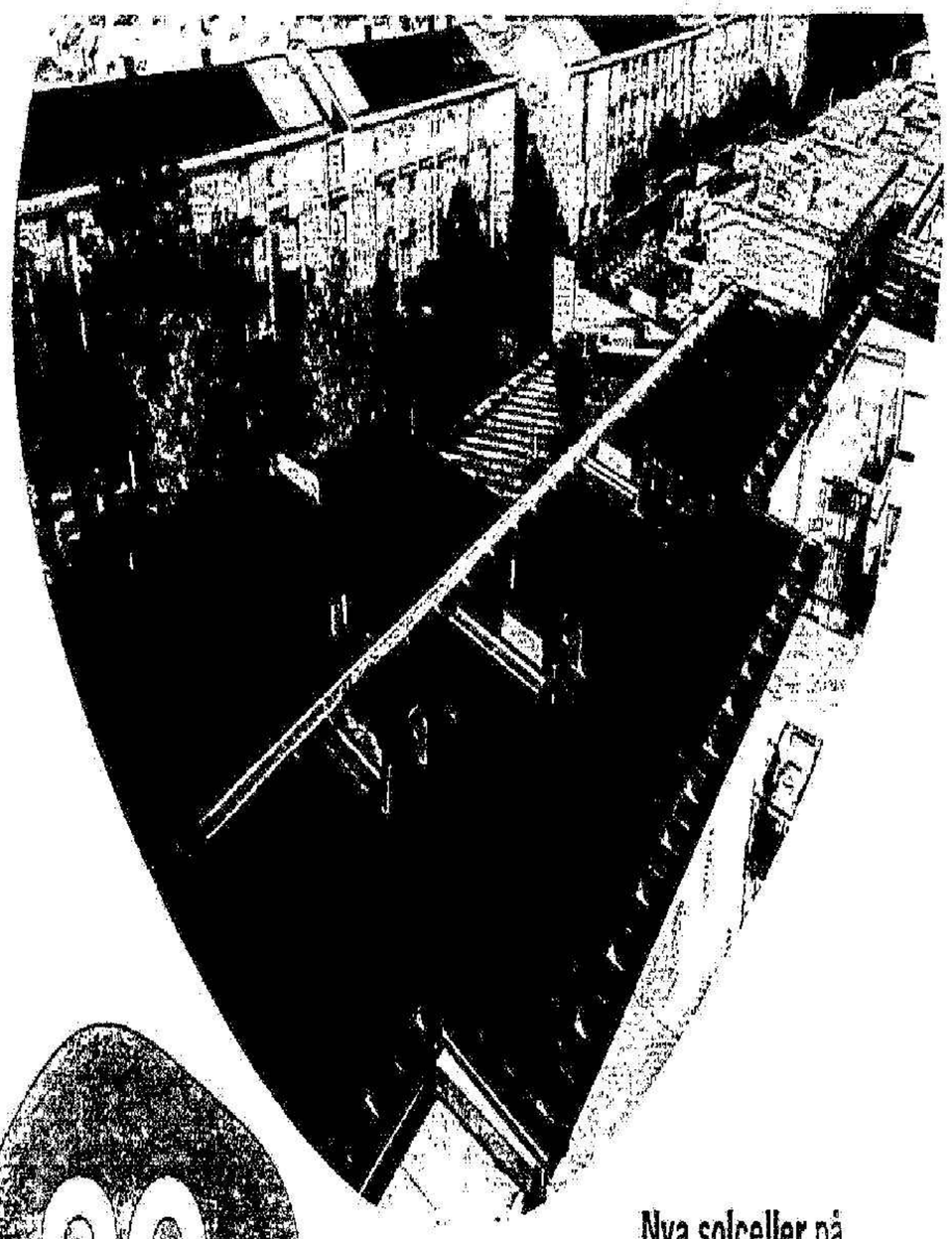
Väsbyhem firar 75 år som hyresvärd för Väsbyborna

Hasselgatan – nominerad till Årets ombyggnation 2023 på Fastighetsdagarna.

Väsbyhem vinner Vitec Awards som Årets hållbarhetsinspirator tillsammans med Laholmshem.

96%

– Övergripande resultat i Great Place to Works årliga medarbetarundersökning. +11 procentenheter från förra året.



Nya solceller på Eds Allé = fördubblad solcellskapacitet i beståndet

89 anställda

75 sommarjobbare anlitades av Väsbyhem



Väsbyhem nominerades till Laddguldet för tredje året i rad. Laddguldet utses av 2030-sekretariatet till den fastighetsägare som "Med ett helhetsgrepp och på ett långsiktigt sätt verkar för att främja eldrivna fordon och transporter".

Diversity Charter Sweden

Väsbyhem välkomnades in som första bostadsbolag i världens största nätverk för mångfalds- och inkluderingsfrågor, Diversity Charter Sweden.



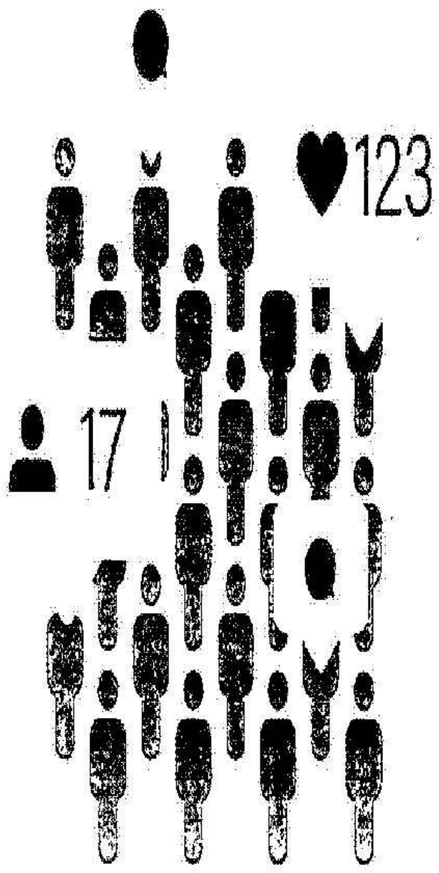
Väsbyhem har för femte året i rad anordnat gratis sommarkollo för hyresgästernas barn i åldrarna 9-12 år.



För sitt utomordentliga arbete inom trivsel och trygghet fick Benjamin Jolsen, Väsbyhems trivselkoordinator, träffa kungaparet under en jubileumslunch med anledning av H.M. Konungens 50 år på tronen.

1 942

följare på LinkedIn





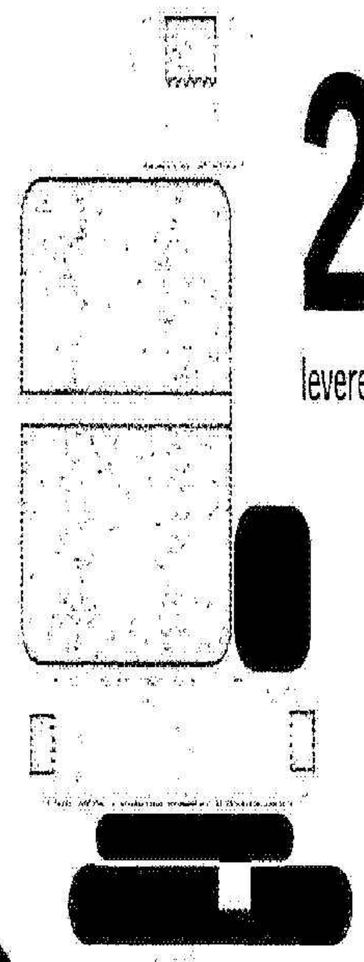
Hundslingan i Sigma invigs med stationer där hundägare kan utföra olika övningar tillsammans med sin hund.

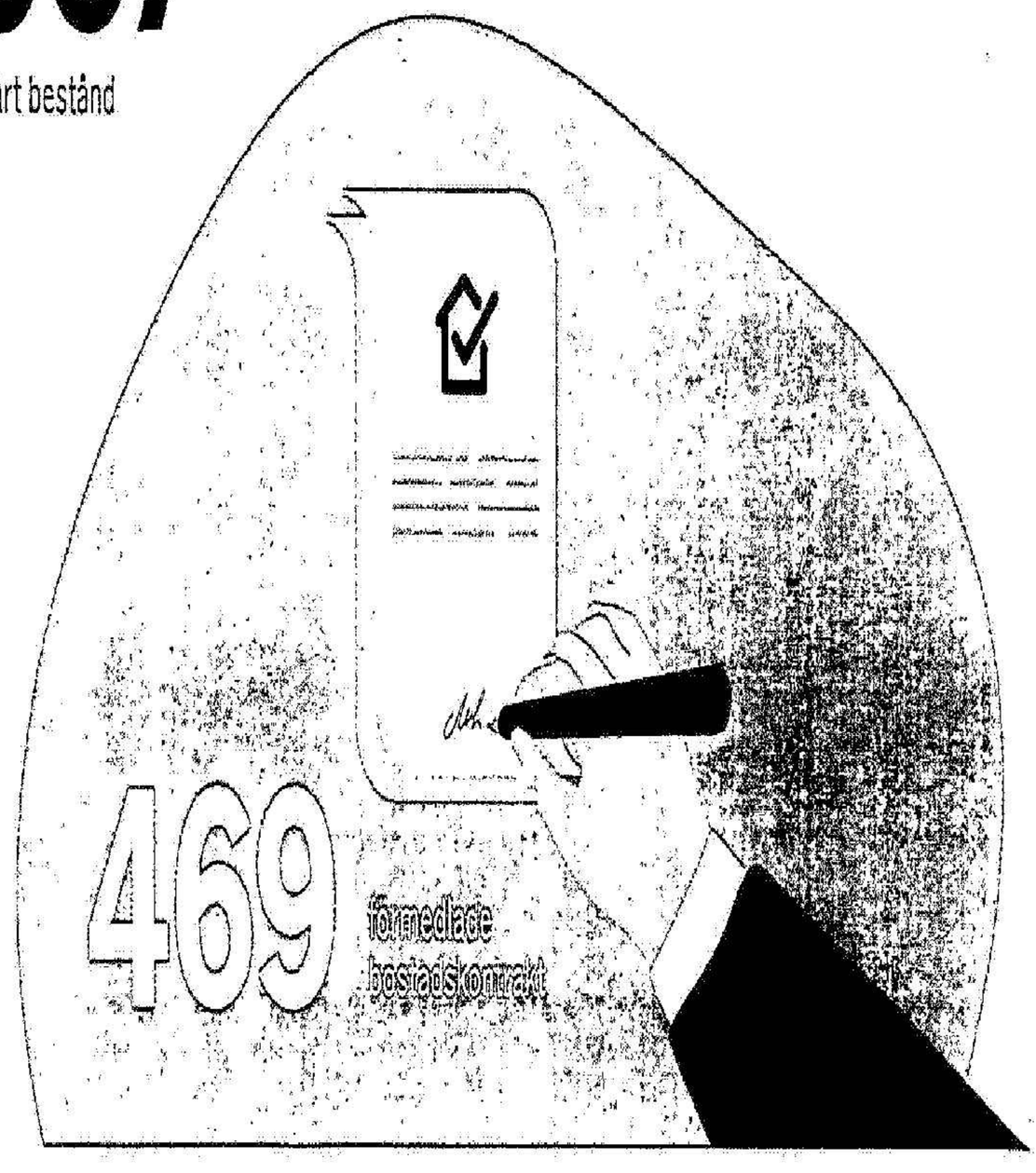
21 957

levererade paket i vårt bestånd

medarbetare har fått nya roller under året.

besvarade mejl i kundcenter.

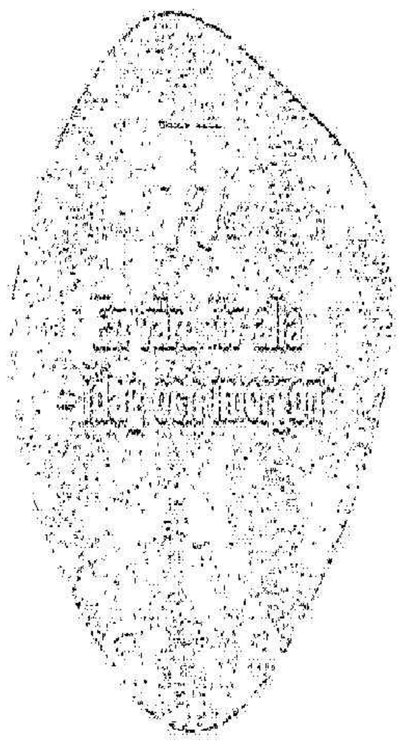




469 förmedlade bostadskontrakt

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 fem avdelningar med ett tydligt kundfokus:

- HR, marknad och hållbarhet
- Fastighetsutveckling
- Affärsstöd
- Förvaltning
- Trygghet och Säkerhet

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

4 696
bostäder finns inom Väsbyhems bestånd.

38 431
m² lokalyta.

Ägare

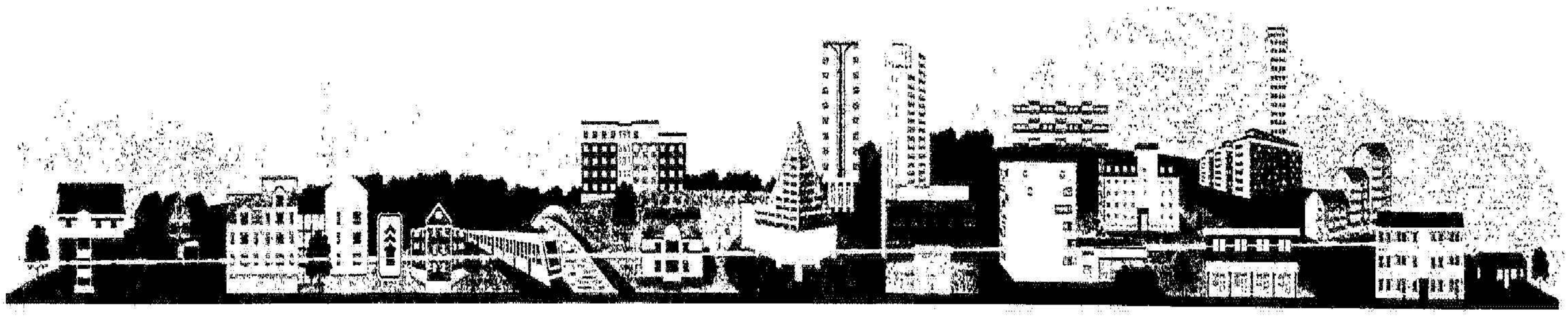
Väsbyhems styrelse utses av kommunfullmäktige. Samtliga aktier ägs av Upplands Väsby kommun och Väsbyhem ingår i kommunkoncernen.

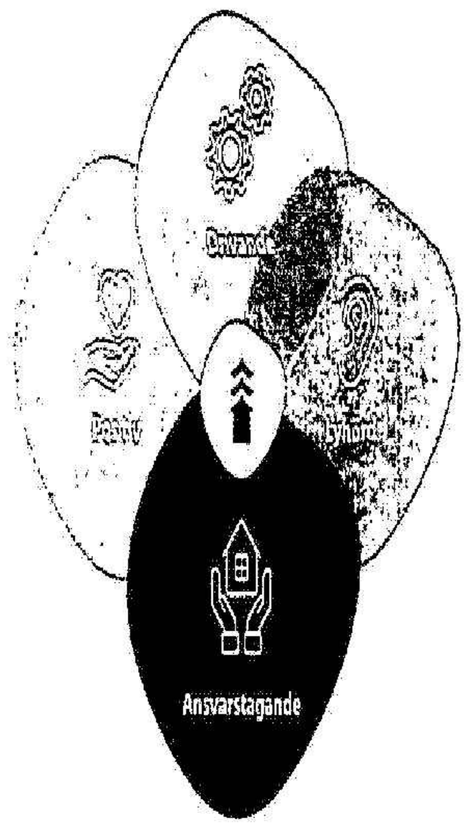
Uppdrag

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 i kommunen

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





Affärsidé och vision

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

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

Värdegrund

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

- Positiv: Vi möter kund, medarbetare, kollegor och utmaningar med ett öppet sinne.
- Lyhörd: Vi lyssnar, ser och bekräftar både person och behov.
- Ansvarstagande: Vi håller vad vi lovar och tar ansvar för en god lösning med hänsyn till människa, ekonomi, samhälle och miljö.
- Drivande: Vi bidrar till att ständigt utveckla vår verksamhet, sätta mål och uppnå resultat.

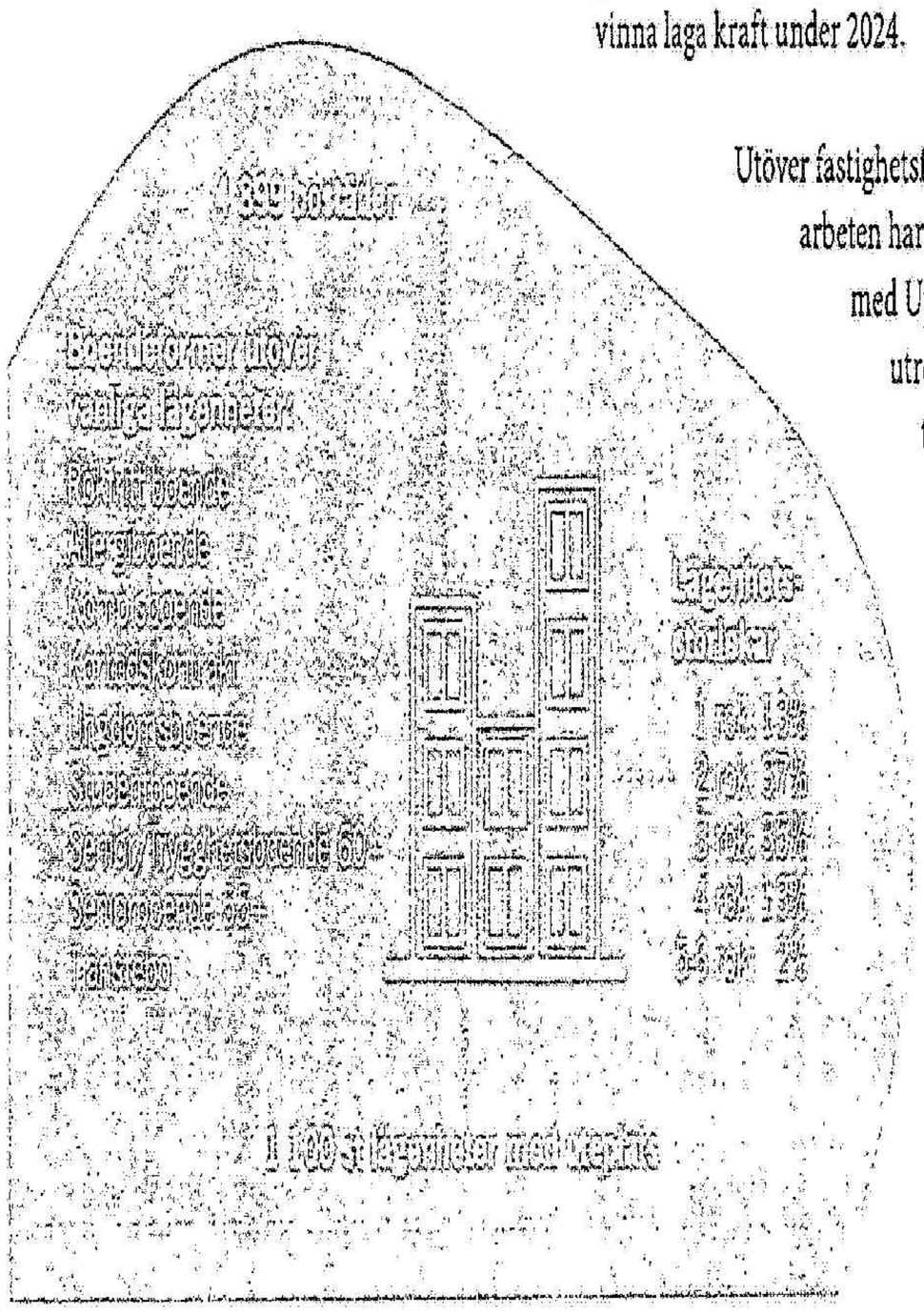
Väsbyhems utveckling och projekt

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

Förvärv och strategiska samarbeten

Under 2023 förvärvade Väsbyhem det gamla Medborgarhuset på Centralvägen och påbörjade arbetet med en ny detaljplan för fastigheten tillsammans med Upplands Väsby kommun. I samband med detta inleddes även Väsbyhems första återbruksprojekt med målsättningen att återbruka upp till 96 procent av befintlig fastighet. Platsen är betydelsefull för många kommuninvånare varför Väsbyhem planerar för dialog och möjlighet till påverkan såväl som att levandegöra platsen även innan projektet är färdigställt.

Även arbetet med detaljplan för projektet Hopprepet i Sigma med 27 lägenheter och en förskola i bottenvåning är pågående och förväntas vinna laga kraft under 2024.



Utöver fastighetsförvärv och pågående detaljplanearbeten har Väsbyhem påbörjat ett samarbete med Upplands Väsby kommun för att utreda idrottshall med inriktning mot truppgymnastik i området Sigma/Väsbyskogen/Apoteksskogen. Gemensamt för dessa projekt är att Väsbyhem planerar fastigheterna för flertalet funktioner som skapar liv och rörelse, vilket är en del i bolagets arbete för att möjliggöra socialt hållbara områden.

Projekt

I området Eds Allé är nyproduktionen av 158 lägenheter i klassisk stil i full gång. I projektet Hasselnöten färdigställs bygglovshandlingar för 63 bostäder med tillhörande utomhusbad som ska rustas upp. Gemensamt för de två projekten är målsättningen att uppnå kraven för Miljöbyggnad Silver.

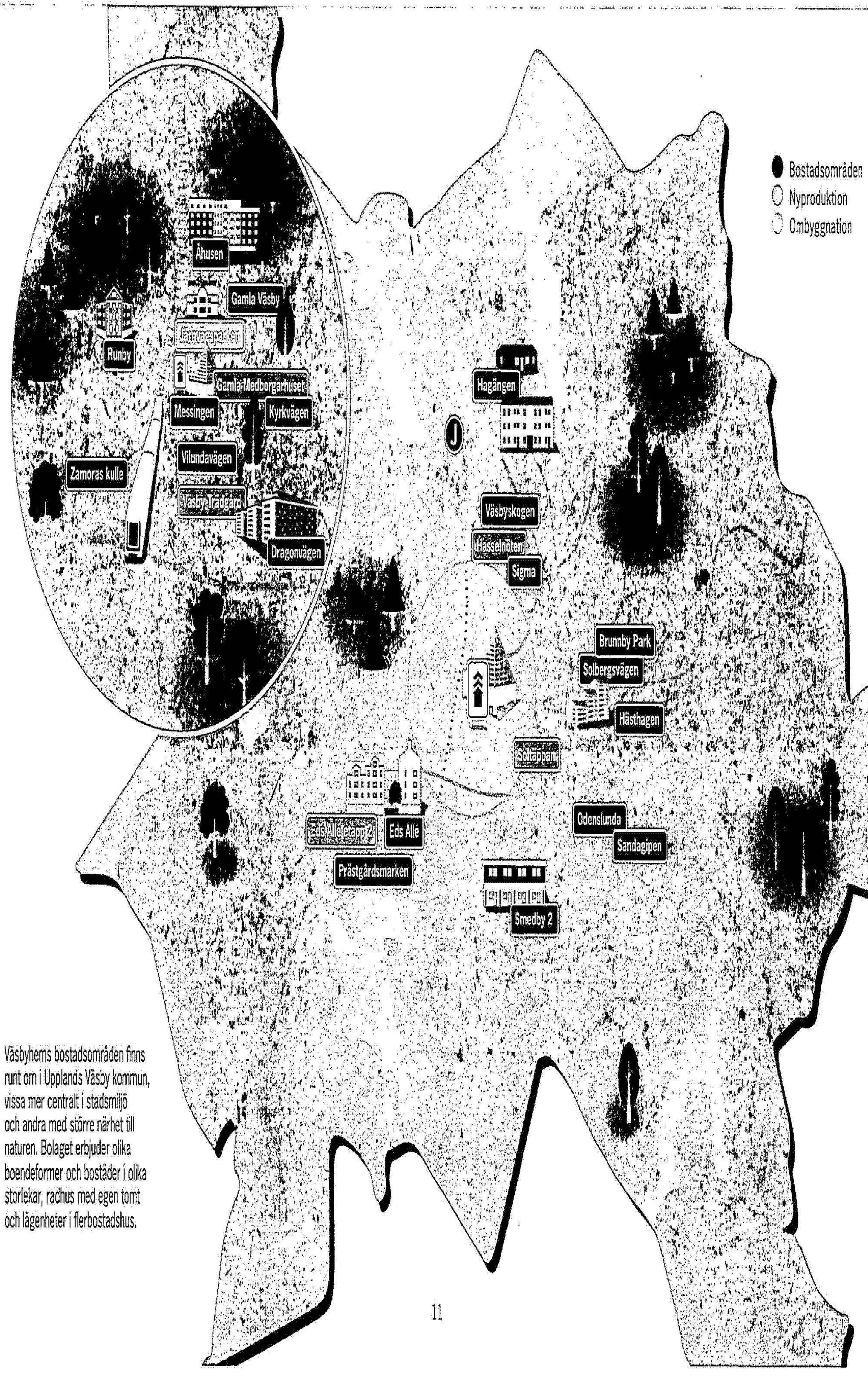
Vid centralstationen utvecklar Väsbyhem kulturhusen i Järnvägsparken som hör till de äldsta bevarade byggnaderna i hela Upplands Väsby. Under 2023 har en entreprenör upphandlats och projekteringen påbörjats för att genomföra en varsam renovering i enlighet med framtagen kulturhistorisk bedömning. Målbilden är en attraktiv mötesplats för Väsbyborna.

Första spadtaget har tagits för Väsby Trädgård, 97 bostäder i området Fyrklövern. Preliminär inflyttning för den första etappen beräknas till årsskiftet 2024/2025.

Ombyggnader

Gällande ombyggnader färdigställdes 520 lägenheter på Hasselgatan under 2022 och Väsbyhem blev nominerade i kategorin "Årets ombyggnation" under Fastighetsdagarna.

Under 2023 fortsatte Väsbyhems arbete med planering inför förnyelse av befintligt bestånd och först i tur är Dragonvägen där totalt sex huskroppar ska förnyas. Planen är att renovera en huskropp i taget där varje huskropp tar cirka ett år att renovera.



Väsbyhems bostadsområden finns runt om i Upplands Väsby kommun, vissa mer centralt i stadsmiljö och andra med större närhet till naturen. Bolaget erbjuder olika boendeformer och bostäder i olika storlekar, radhus med egen tomt och lägenheter i flerbostadshus.

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. Och 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 bostadsbolag 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.

Styrdokument i hållbarhetsarbetet

Väsbyhems hållbarhetsarbete definieras utifrån bolagsmålen där nyckeltal och strategier följs upp för att nå tydligt uppsatta mål. De fyra övergripande målen för bolaget är: Sveriges nöjdaste kunder, en av Sveriges bästa arbetsplatser, hållbart Väsby och långsiktigt hållbar tillväxt.

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

Engagemang och samarbete som nyckelfaktor

Väsbyhem har under 2023 deltagit i kommunens arbete kring hållbarhet genom att vara en aktiv deltagare i projekt- och styrgrupp kring klimat- och energistrategin samt energiförsörjningsfrågor, laddinfrastrukturstrategi och ett gemensamt hållbarhetsforum.

Väsbyhems interna hållbarhetsforum bildades 2022 och har under året initierat ett energibesparingsprojekt. Forumet är även arbetsgrupp gällande frågor som rör ISO 14001 vilket bland annat innebär att se över miljömål och miljöaspekter årligen.

Betydande miljöaspekter

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

Målområden hållbarhet

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

Målområde	Aktivitet/projekt
Ekosystemtjänster	
◦ Ta hänsyn till och stötta biologisk mångfald *Läs mer om Väsbyhems arbete med träd på sid 24*	◦ Gräsytor omvandlas till ängsytor för ökat insektsliv (särskilt pollinerande insekter). ◦ Val av pollinerande- och nektarväxter med lång blomningstid vid nyplantering. ◦ Inventering av träd inleddes och hela beståndet har nu kontrollerats med syfte att ta reda på hur träden på bästa sätt kan tas om hand. ◦ I samband med färdigställande av tillgänglighetsanpassad lekplats i Sigma utökades växtligheten med buskar och träd för en ökad biologisk mångfald i området.
Klimatavtryck	
◦ Minska klimatavtryck vid nyproduktion	◦ Väsbyhems nyproduktion certifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande, gäller projekt med påbörjad planering från 2022.
◦ Minska klimatavtryck vid ombyggnation och renovering	◦ Miljöprogram för ombyggnation och renovering har tagits fram. ◦ Återbruksinventering av Medborgarhuset inför kommande rivning. ◦ Examensarbete kring cirkulär ekonomi skrivet av student från KTH.
◦ Minska användandet av fossila bränslen	◦ Väsbyhems fordonspark består av 30 fordon fördelat på 15 elbilar, 15 hybridbilar gas/bensin. Vid byte av bilar så planeras det för att i första hand välja elbilar. ◦ Under 2023 har det ställts krav på vissa leverantörer avseende drivmedel. Under 2024 ska kraven ses över för att minska användandet av fossila bränslen när entreprenörer utför arbete hos Väsbyhem samt vid transporter av varor och material.
◦ Välja material och varor med låg klimatpåverkan	◦ Sedan tidigare finns dokumentet "Rutin inköp och upphandling" avseende val av varor utifrån ett miljöperspektiv. Detta dokument ses över under 2024 för att förtydliga och förenkla vilka varor som avses samt vad låg klimatpåverkan betyder konkret.
Energi	
◦ 100 % el från CO2-fri elproduktion	◦ Väsbyhem upphandlar elkraft vart tredje år och ställer krav på leverantören om CO2-fri produktion. Nuvarande avtal avser 100% vattenkraft.
◦ Minska energianvändning *Läs mer om Vinnova-projektet och Mimboxen på sid 24*	◦ Under året har ett energibesparingsprojekt pågått vars syfte var att minska hyresgästernas energianvändning. ◦ Mimbox i tvättstuga sparar vatten och minskar mikroplaster. Utvärderas ytterligare under 2024. ◦ Internt hållbarhetsforum som startade 2022 har under 2023 initierat ett energibesparingsprojekt på kontoret. ◦ För 2024 planeras nytt energibesparingsprojekt riktat till hyresgäster.
◦ Klimatneutral fjärrvärme	◦ Väsbyhem köper en produkt från Stockholm Exergi som heter "Klimatneutral värme", där leverantören klimatkompenserar både för sina egna utsläpp och för de indirekta utsläppen.
◦ Ökad produktion av solenergi	◦ Det övergripande målet är att 10% av Väsbyhems energiförbrukning ska komma från egen produktion. Väsbyhem fördubblar solcellskapaciteten i sitt bestånd med nya solceller på Eds Allé under 2023. Dessa tas i bruk under 2024.

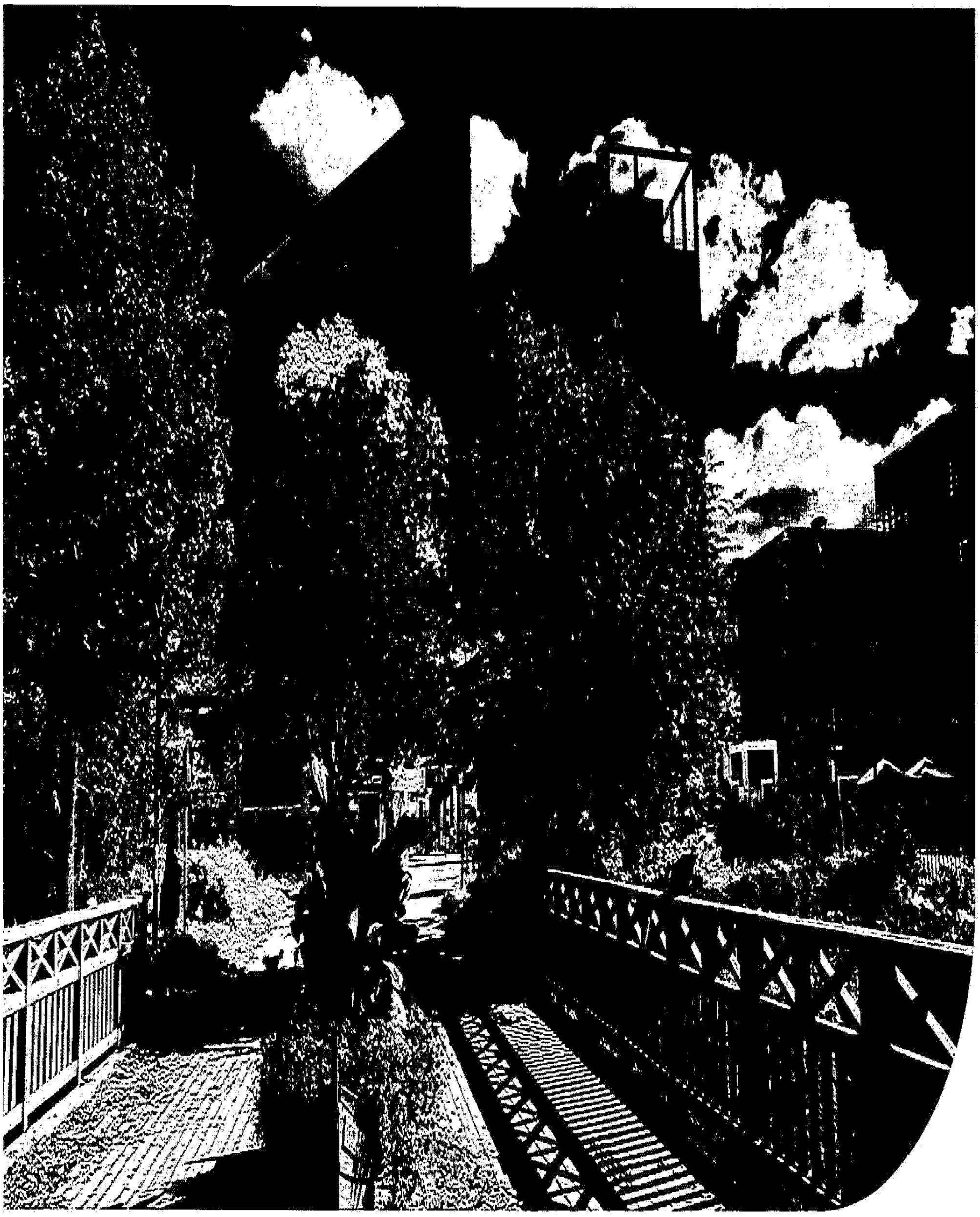
Tabellen fortsätter på nästa sida

Cirkulär ekonomi

Öka mängden återbruk vid ombyggnation	Kartläggning under året av möjligheter för återbruk i kommande förnyelseprojekt på Dragonvägen. Kommande år ses det över att sätta mål för andel återbruk i framtida projekt.
Minska restavfall på huvudkontoret	2024 utökas källsorteringen på Väsbyhems kontor med målet att minska restavfallet och på sikt ta bort papperskorgar från kontorsplatserna. Mätning kommer att ske innan och efter uppdatering av källsortering för att se effekterna.
Minska hyresgästers restavfall	För 2023 har siffror för årets restavfall tagits fram, se tabell på sid 23. 2024 planeras för ett projekt som ska få hyresgäster att minska sitt restavfall. Mål för minskning ska sättas.
Förenkla för hyresgäster att återbruka	Under 2024 planeras för ett återbruksprojekt riktat till hyresgäster.

Trivsel, trygghet och social hållbarhet

Resultat från kundenkätens trygghetsindex ska vara i den högsta kvartilen	2023 blev resultatet avseende trygghetsindex 82,7% vilket är 1,9 % högre än branschmedelvärdet (80,8) samt 0,8 % lägre än högsta kvartil.
Erbjuda boendeinflytande *Läs mer om våra trivselskapande aktiviteter i kapitlet Sveriges nöjdaste kunder samt på sid 30*	Under 2023 har tre boendedialoger samt tolv gårdsträffar genomförts.
Sysselsättningskrav vid upphandlingar	I flera avtal ställs sysselsättningskrav. Dessa krav ses över under 2024 och en systematisk uppföljning av kraven ska införas.
Beakta barnperspektivet	Barnperspektivet beaktas alltid i det våldsförebyggande arbetet samt vid andra beslut som rör barn. För alla barns rätt till en meningsfull fritid har det under året anordnats kostnadsfria aktiviteter för barn, bland annat sommarkollo, påsklovsaktiviteter och basket i Sigma.



Väsbyhems kontor ligger centralt i Upplands Väsby.

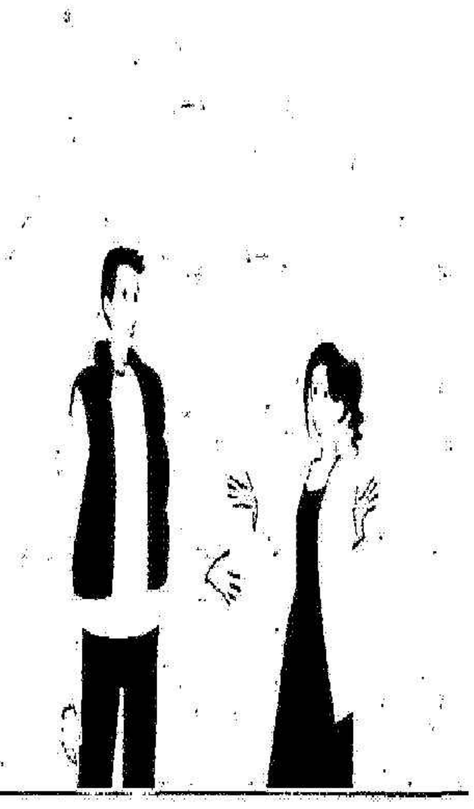
Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Intressentdialog

Under 2023 har intressentdialoger skett enligt tidigare års kartläggning av de viktigaste hållbarhetsfrågorna för bolagets huvudintressenter. Dessa dialoger sker delvis i det löpande arbetet genom kundcenter och kvartersvärdars dagliga kontakt med olika intressenter, men även i riktade dialogtillfällen vilka listas nedan.

Dialogtillfällen	Intressenter	Förväntningar
• Kundcenter och löpande dialog med kvartersvärdar • Kund- och bomöten • Kundnöjdhetsundersökningar • Seminarium, event och utställningar • Sociala medier • Mina sidor på Väsbyhems hemsida • Kundtidning Våra kvarter	Hyresgäster	• Prisvärda bostäder • Trygga och trivsamma områden • Miljösmarta alternativ • Moderna bostäder • Nära till allt – mobilitet
• Väsbyhems interna kommunikationsplattformar • Facklig dialog • Infomöten, avdelningsmöten och enhetsmöten • Avstämningar och medarbetarsamtal • Workshops • Arbete med affärs- och verksamhetsplaner • Konferenser • Medarbetarundersökning via Great Place to Work	Medarbetare	• Följa rådande lagstiftning • En arbetsgivare som tar ansvar för hållbarhetsfrågor • Hållbara bostäder • Stabil och långsiktig arbetsgivare med goda anställningsvillkor som verkar för kompetensutveckling • En god psykosocial och fysisk arbetsmiljö • Arbeta mot diskriminering och för mänskliga rättigheter
• Styrelsemöten • Samverkansmöten • Koncerngemensamma funktioner • Nätverk och samverkan med andra bolag	Ägare	• Arbeta vräkningsförebyggande • Erbjuda trygga och säkra bostäder • Tydlig energi- och miljöprofil • Samverka med kommunen avseende klimat- och energistrategi • Följa hållbart Väsby – bygga och förvalta klimatsmart • Långsiktigt stabil avkastning med hänsyn till människor, etik och miljö • Samverka med Upplands Väsby kommun samt andra kommuner • Värna om naturområden och biologisk mångfald • Erbjuda variation av bostäder och lokaler i olika områden, med olika hustyper och storlekar

Tabellen fortsätter på nästa sida



Dialogtillfällen	Intressenter	Förväntningar
◦ Upphandling av ramavtal, beställningar, granskning och leverantörsmöten ◦ Internrevision ◦ Avstämningar ◦ Platsbesök	Leverantörer och entreprenörer	◦ Dialog med nätägare ◦ Följa LOU och rådande lagkrav ◦ Tydliga hållbarhetskrav vid upphandlingar ◦ Upphandla och bygga med hänsyn till ett livscykelperspektiv ◦ Samverka och vara en tydlig beställare
◦ Seminarium, events och forum ◦ Sociala medier ◦ Möten med intresse-och branschorganisationer ◦ Leveransmöten	Föreningar och organisationer	◦ Lokaler (ibland lägenheter) ◦ Marknadsföra sig till våra hyresgäster ◦ Samverkan och bidrag ◦ Erbjuda variation av bostäder och lokaler i olika områden, med olika hustyper och storlekar ◦ Trygga och trivsamma bostadsområden
◦ Nätverksträffar ◦ Sociala medier ◦ Möten med intresse- och branschorganisationer	Samhälle	◦ Följa rådande lagstiftning ◦ Erbjuda variation av bostäder och lokaler i olika områden, med olika hustyper och storlekar ◦ Trygga och trivsamma bostadsområden ◦ Minska negativ miljöpåverkan som utsläpp från transporter ◦ Bidra till integration och arbetstillfällen ◦ Erbjuda hållbara bostäder ◦ Bidra till ökade ekosystemtjänster samt värna om biologisk mångfald och naturområden ◦ Arbeta ur ett livscykelperspektiv gällande materialanvändning och materialval

Väsentlighetsanalys

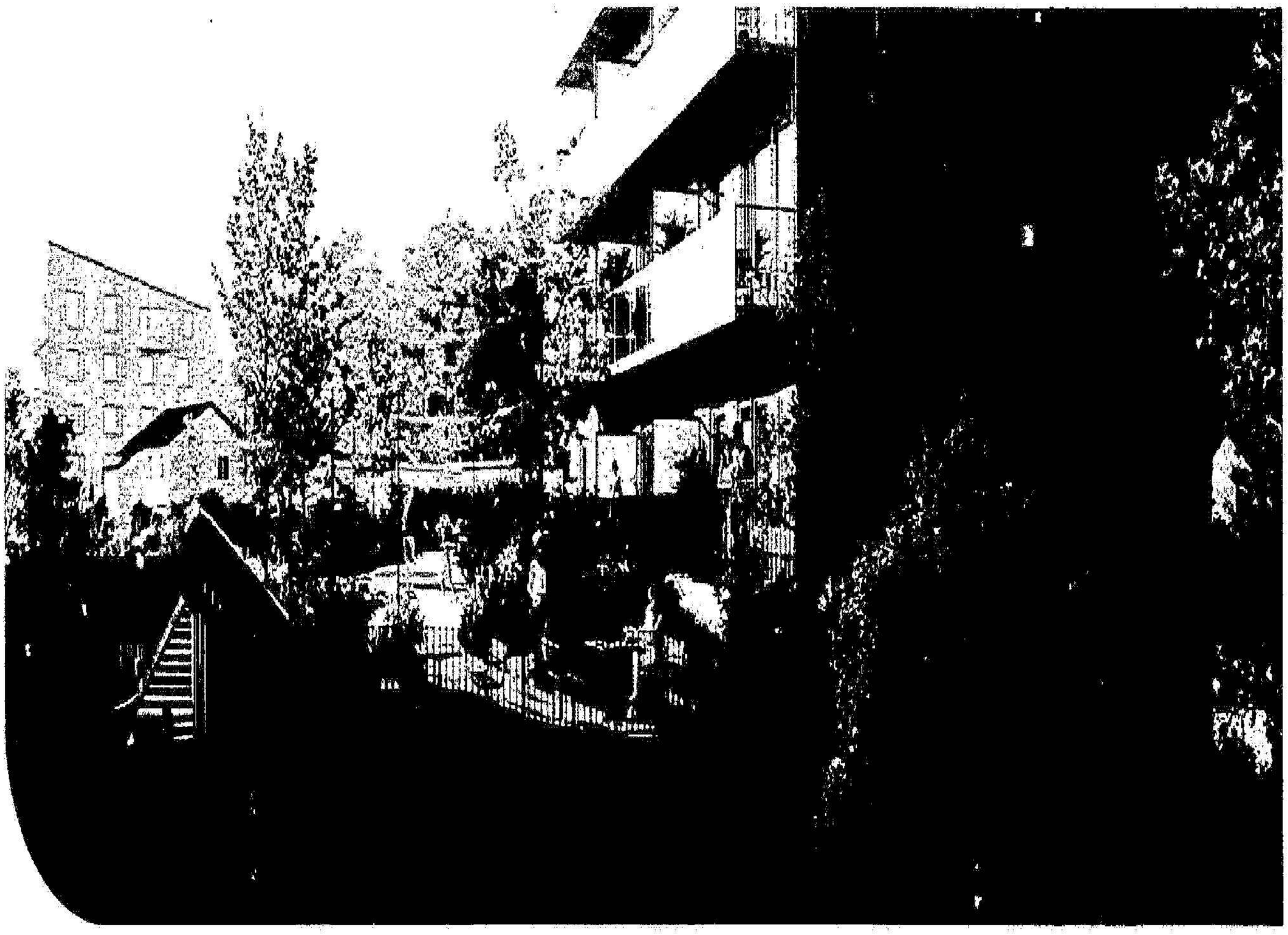
Väsbyhem har genom en väsentlighetsanalys kommit fram till vilka hållbarhetsfrågor som är viktigast för den egna verksamheten. Väsentlighetsanalysen identifierade Väsbyhems interna och externa styrkor, svagheter, möjligheter och hot samt Väsbyhems affärsstrategi.

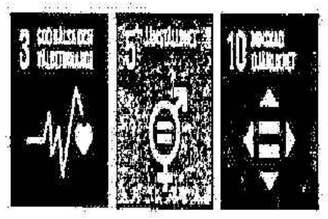
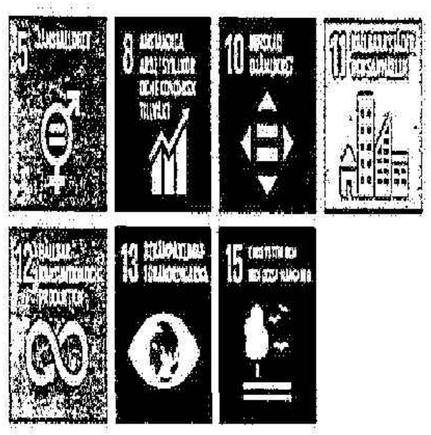
Utifrån resultaten från väsentlighetsanalysen togs bolagets centrala hållbarhetsfrågor fram. Frågor som berörde samma ämnen vävdes ihop till en väsentlighetsfråga. Resultatet fastställdes sedan av Väsbyhems ledningsgrupp.

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

I början av 2023 har Väsbyhems hållbarhetsforum haft en inledande workshop för att tillsammans ta ett helhetsgrepp kring hållbarhet utifrån ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbarhetsperspektiv. Vidare arbete och översyn av väsentlighetsfrågor kommer att ske under 2024.

Visionsbild Väsby Trädgård



Kommunens fyra perspektiv	Väsbyhems företagsmål mot de globala målen	Väsbyhems väsentlighetsfrågor	Läs mer
Samhälle & miljö	Hållbart Väsby 	◦ Bygga, renovera och förvalta attraktiva, hållbara och effektiva fastigheter med så liten livscykelpåverkan som möjligt. ◦ Hållbara materialval. ◦ Minska verksamhetens klimatpåverkan och energianvändning i våra fastigheter. ◦ Återbruk, återvinning och avfall.	Sid 22
Medborgare	Sveriges nöjdaste kunder 	◦ Säkerställa trygga och trivsamma bostäder och bostadsområden. ◦ Vara en kunddriven fastighetsförvaltare och en lyhörd hyresvärd som är öppen för kunders åsikter om boendemiljön. ◦ Säkerställa ett gott kundbemötande och erbjuda en trivsam och trygg boendemiljö samt bostadssociala aktiviteter – en värd för alla.	Sid 26
Medarbetare	En av Sveriges bästa arbetsplatser 	◦ Fortsätta vara certifierade som utmärkt arbetsplats samt vara topp fem på Great Place to Works lista över Sveriges bästa arbetsplatser (medelstora bolag). ◦ Arbeta aktivt mot diskriminering och sexuella trakasserier samt för att främja mångfald och jämställdhet. ◦ Säkerställa en hälsosam och säker arbetsplats.	Sid 32
Ekonomi	Långsiktigt hållbar tillväxt 	◦ Samarbete och partnerskap med intressenter. ◦ Rimliga hyresnivåer. ◦ Gröna lån. ◦ Agera affärsetiskt (regelefterlevnad, motverkan av mutor och korruption).	Sid 36

Riskhantering

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

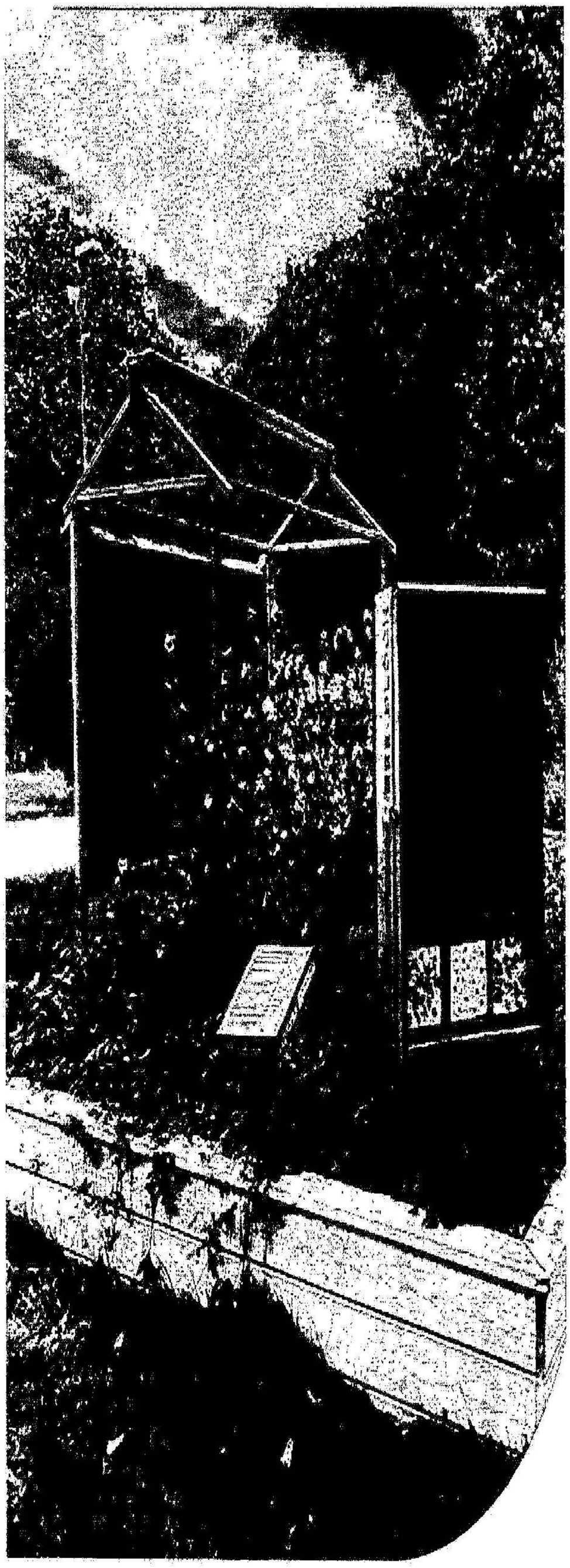
Väsbyhems åtagande	Risk	Hantering
Sveriges nöjdaste kunder	**Otrygghet** *Ökad känsla av otrygghet kan leda till utanförskap, ökad segregation och minskad kundnöjdhet.*	• Löpande mätning av hyresgästernas upplevda trygghet för att identifiera var insatser behövs. • Samverkan med trygghetsfrämjande nätverk som Tryggare Väsby. • Systematisk rondering i våra bostadsområden.
	Bristfällig information, kommunikation och bemötande *Brist i information, kommunikation och bemötande gentemot kund kan påverka kundnöjdheten negativt.*	• Årlig löpande mätning av hyresgästernas upplevda kundnöjdhet med ett service-index på 85,4% (86,2% för 2022) för att identifiera var insatser behövs. • Säkerställa att alla kundmöten hanteras ansvarstagande, lyhört och med positiv inställning genom att utbilda såväl vår egen personal som våra entreprenörer.
	Oriktiga hyresförhållanden *Riskerar att leda till osäkra boendeförhållanden för den som bor otillåtet och ökad förekomst av störningar och otrygghet för grannar.*	Aktivt arbete för att motverka otillåten andrahandsuthyrning och oriktiga hyresförhållanden.
En av Sveriges bästa arbetsplatser	**Utmaning med kompetensförsörjning** *Minskad attraktivitet som arbetsgivare leder till att Väsbyhem inte lyckas behålla och rekrytera kompetent personal. Kompetensbrist kan uppstå om det finns brist på personal inom vissa yrkeskategorier. Detta riskerar att negativt påverka bolagets möjlighet att uppfylla övriga mål.*	• Att vara certifierade enligt Great Place to Work bidrar till att förbättra och utveckla Väsbyhems arbetsgivarerbjudande. • Påbörjat arbete med kompetensinventering och framtagande av kompetensförsörjningsplan. • Aktivt arbete med arbetsmarknadsinsatser och samarbete med utbildningsorgan i regionen.
	Brister i arbetsmiljö *Risker inom arbetsmiljön, både internt och i entreprenad och underhållsprojekt, kan leda till skador och allvarlig arbetsplatsolycka för egen eller kontrakterad personal.*	• Arbetsmiljöplan upprättas i alla byggprojekt. • Regelbundna träffar med Arbetsmiljöforum (AMF) samt Arbetsmiljökommitén (AMK) gällande internt arbetsmiljöarbete. • Utbildningar inom hot och våld genomförs kontinuerligt.
	Försämrad psykosocial arbetsmiljö *Risk att medarbetare utsätts för diskriminering, brott mot mänskliga rättigheter, stress, kränkande behandling eller hot och våld.*	• Arbete mot diskriminering regleras i mångfaldspolicy med tillhörande dokument samt hanteras enligt rutinen och riktlinjerna för kränkande särbehandling. • Framtagna mål för organisatorisk och social arbetsmiljö mäts löpande. Om värdet understiger 80 procent på enhetsnivå tas handlingsplan fram.

Tabellen fortsätter på nästa sida

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

Ett hållbart Väsby

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



Under 2023 har flera aktiviteter gjorts för att minska Väsbyhems klimatavtryck, vilka listas i kapitlet Väsbyhems hållbarhetsarbete. Arbetet med att ta fram en nulägesbild av bolagets klimatavtryck har påbörjats och kommer att presenteras i hållbarhetsrapporten som avser 2024. Utifrån nulägesbilden kommer mål för att minska klimatavtrycket att sättas. Ny- och ombyggnadsprojekt kommer ej att omfattas av nulägesanalysen då mål avseende dessa styrs i och redovisas för respektive projekt.

Fokus på följande globala mål:



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

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

Hållbara materialval

Hållbara materialval innebär att göra medvetna val av byggnadsmaterial och konstruktionsteknik som minskar miljöpåverkan. Det kan

Nyckeltal

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

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

Livscykelpåverkan

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

Hållbar energianvändning

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

Återbruk, återvinning och avfall

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

Statistik återvinning och felsortering

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

* Felsorteringsavgifter avser restavfall och matavfall i markbehållare. Felsorteringsavgifter har ökat, men felsorteringen är fortfarande på låga nivåer.

Definierade väsentliga hållbarhetsaspekter inom Ett hållbart Väsby har fastställts till:

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

Väsbyhem strävar efter att använda energi på ett sätt som är både kostnadseffektivt och miljövänligt.

Hållbarhetsinitiativ för ett grönt och mobilt Väsby

Med målsättningen om ett hållbart Väsby har Väsbyhem gjort flera satsningar på biologisk mångfald, mobilitet och energi under året. Bolaget har planterat träd och ängsmarker samt utökat arbetet med laddinfrastruktur, bilpool och leveransboxar. Under året lanserades även ett pilotprojekt för vattenbesparing genom beteendeförändring och ny teknik tillsammans med bland annat Vinnova och Mimbox.

Träd i Väsbyhems bostadsområden

År 2021 inledde Väsbyhem en inventering av träd i bolagets bostadsområden och hela beståndet har nu kontrollerats. Tack vare den samlade informationen från inventeringen kan Väsbyhem säkerställa att träden får korrekt trädvård och att trädnettot kan behållas, det vill säga att avverkade träd ersätts med nya. Träd är en av Väsbyhems prioriterade frågor när det gäller utemiljön då träd exempelvis är en boplats för många fåglar och smådjur samt sänker temperaturen i marken under sommarhalvåret. Träden tar hand om stora mängder vatten och kan därmed hindra översvämningar och fånga upp och filtrera luftföroreningar.

Under 2024 planerar Väsbyhem att:

- skapa faunadepåer på flera platser där avverkade träd samt bortagna grenar och sly kan bidra till biologisk mångfald genom att bli boplats för vedlevande skalbaggar och andra småkryp
- göra en översyn utifrån 3-30-300 som är en riktlinje för värden som städer behöver för att må bra
- märka upp med skyltar på valda träd i några områden som visar vad träden bidrar till utifrån miljömässig hållbarhet kopplat till klimatförändringar.

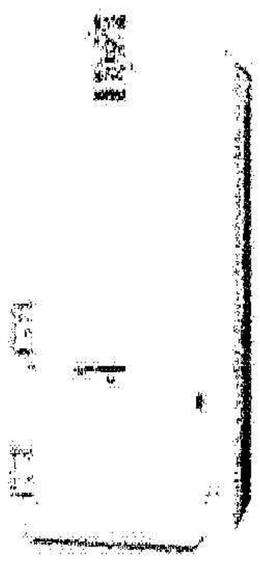
Vinnova-projekt för minskad energianvändning

En viktig del av Väsbyhems hållbarhetsarbete är att genom samarbeten inspirera till framtida lösningar. Under 2023 har Väsbyhem, Laholmshem och Vitec tillsammans med Nordic Behaviour Group tagit sig an utmaningen att minska hyresgästernas energianvändning genom beteendefokuserat arbete i ett Vinnova-projekt. I Upplands Väsby var målet att minska varmvattenförbrukningen och utvalda hyresgäster kunde under fyra månader följa sin förbrukning samt fick även riktad information med konkreta tips på hur förbrukningen kunde minskas. Projektet visar att beteendefokuserat arbete kan ge stora effekter på centrala utfall utan större merkostnader. Under projektets mätperiod minskade förbrukningen med i genomsnitt drygt 10 liter varmvatten per dygn och hushåll.

Väsbyhem har även föreläst på Klimat- och energikicken samt Vitec-Dagarna om Vinnova-projektet i syfte att fortsätta inspirera och dela kunskap tillsammans med andra aktörer.

Minskad förbrukning av vatten i tvättstugan

Väsbyhem har under 2023 installerat Mimbox i den nya tvättstugan på Genvägen. Mimboxen filtrerar bort mikroplaster från tvättvattnet



Genom att installera Mimbox i tvättstugan sparas vatten samtidigt som mikroplasterna minskar.

samt analyserar hur rent vattnet är. I snitt 70 procent av vattnet är tillräckligt rent för att återanvändas vilket betyder att Väsbyhem kan minska användningen av vatten betydligt utan att påverka tvättresultatet.

Fördubblad solcellskapacitet

Väsbyhem arbetar aktivt med att bli mer självförsörjande på energi vilket är en viktig del av bolagets bidrag till Agenda 2030 mål nummer 13 "Bekämpa klimatförändringarna". Det övergripande målet är att 10 procent av Väsbyhems energiförbrukning ska komma från egen solcellsproduktion. Bolaget fördubblade solcellskapaciteten i sitt bestånd med nya solceller på Eds Allé under året. Dessa kommer leverera mellan 300 000 och 400 000 kWh per år, vilket motsvarar cirka 20 villors årsförbrukning. Totalt kommer Väsbyhems solceller leverera omkring 650 000 kWh per år.

Väsbyhem har totalt tio anläggningar med solceller i bruk 2023. Under 2024 utökas antalet anläggningar.



I oktober ordnade Väsbyhem en bilpoolsdag för att visa upp bilarna och svara på frågor.

Mobilitets- och delningstjänster

Väsbyhem vill bidra till Sveriges klimatomställning och har därför valt att utveckla mobilitetstjänster såsom bilpooler, leveransboxar och laddplatser som skapar förutsättningar för hyresgäster och övriga kommuninvånare att göra smarta och miljömedvetna val. Syftet är att minska samhällets klimatpåverkan och samtidigt erbjuda högre service till de boende.

- Fyra bilpooler med sammanlagt åtta fordon och sju dedikerade leveransboxar finns för närvarande i Väsbyhems bostadsområden. Väsbyhem kommer framåt också att utöka antalet bilpoolsbilar i fastighetsbeståndet, en satsning som ligger i linje med den strategi för laddinfrastruktur som bolaget aktivt utvecklar i syfte att möta hyresgästers nuvarande såväl som framtida behov av laddningsmöjligheter. Under perioden maj till september har genomsnittlig användningsgrad legat på 37 procent för samtliga poolbilar i nuvarande flotta.
- Sedan implementering av leveransboxar inom Väsbyhems fastighetsområden har bolaget distribuerat och hanterat över 37 000 leveranser. Väsbyhem har utökat antalet leveransboxar jämfört med föregående år och har ambitionen att ytterligare öka tillgängligheten för hyresgästerna under 2024. Denna expansion återspeglar åtagandet att agera för att främja hållbarhet och miljömedvetenhet inom verksamheten.
- Under början av 2024 kommer Väsbyhem att inviga sina första laddhubbar. En laddhubb är en samling av publika laddplatser. Detta kommer möjliggöra att fler får tillgång till laddning istället för att varje person ska hyra och bekosta en egen laddplats. Satsningen är en viktig del i arbetet med att vara en bidragande faktor till elektrifieringen av fordon och mindre utsläpp från transporter i kommunen.

Sveriges nöjdaste kunder

Väsbyhems ambition är att vara en kunddriven fastighetsförvaltare och en lyhörd hyresvärd, öppen för kundens åsikt om sin boendemiljö. Bolagets målsättning har under lång tid varit att nå målet om Sveriges nöjdaste kunder och det ligger mycket hårt arbete bakom de fina omdömen som Väsbyhem får av hyresgästerna via den årliga kundenkäten. Återkopplingen från hyresgästerna genomsyrar hela verksamheten från planering till genomförande av både förbättringsarbeten och nya initiativ.

Fokus på följande globala mål:



Kontakt med Väsbyhem

Väsbyhem finns tillgängliga både i telefon och i kundcenter. Hemsidan fungerar också som informationskanal för kunder och bostadssökande. Det är genom hemsidan all uthyrning av lediga bostäder sker. För att säkerställa att alla kunder får information om sådant som händer i deras bostad och närmiljö delar Väsbyhem ut informationsblad direkt i brevlådan. Bolaget finns i digitala kanaler såsom Instagram, LinkedIn och Notified. I kundenkäten uppger 92 procent av kunderna att informationen från Väsbyhem fungerar bra.

Årlig kundenkät

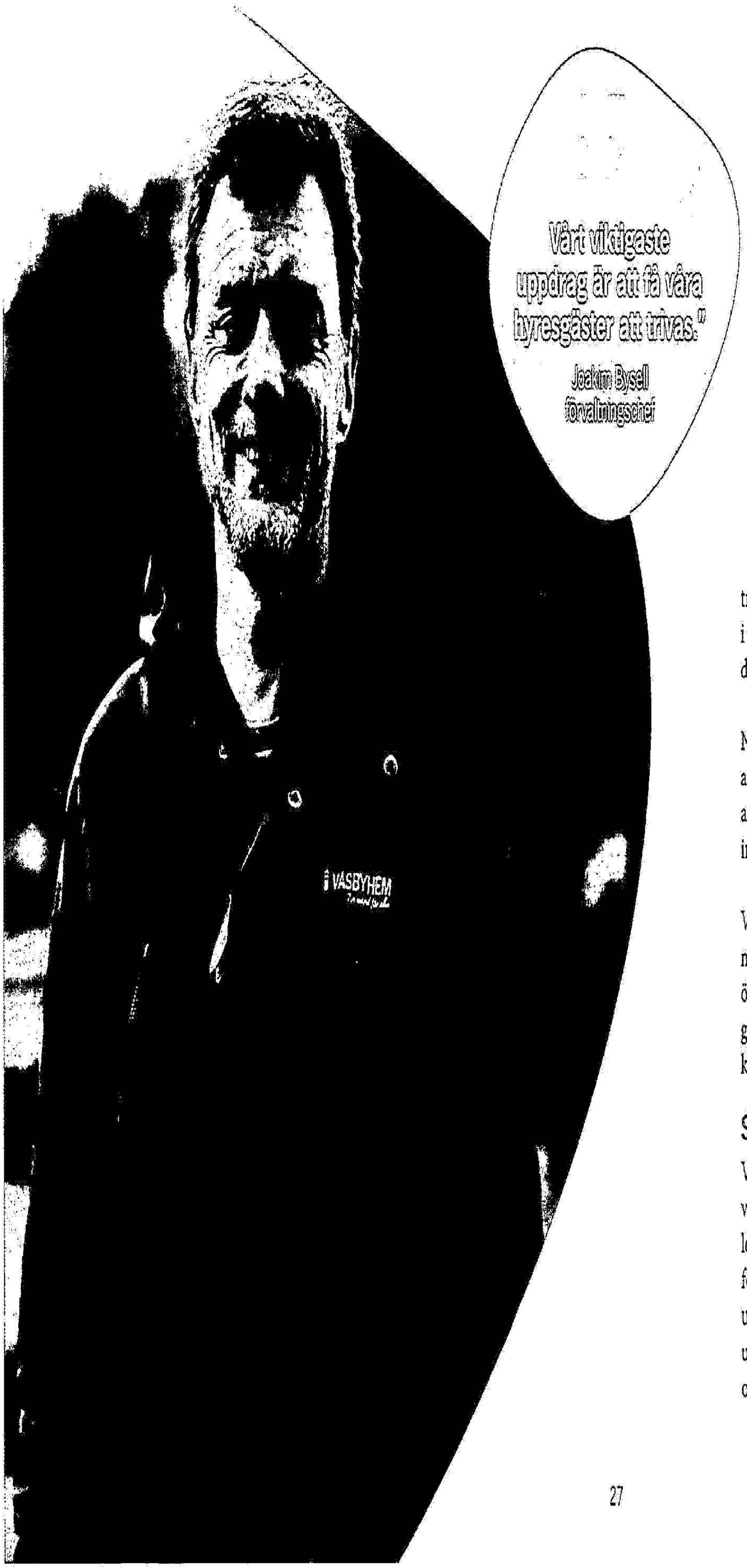
Väsbyhem delar årligen ut en kundenkät till halva beståndet genom företaget AktivBo. Inom en tvåårsperiod får därmed samtliga hyresgäster möjlighet att lämna synpunkter, tankar och idéer. Enkäten är en viktig del i bolagets arbete för att kontinuerligt förbättra och utvecklas som hyresvärd. Genom att vara lyhörda gentemot hyresgästerna kan bolaget identifiera fokusområden och få insikt om åtgärder som bör genomföras.

Resultatet i årets enkät visar att hyresgästerna fortsätter att trivas och känner sig alltmer trygga i sina boendemiljöer. Åtgärder under året har exempelvis varit ökad vuxennärvaro på kvällarna, förbättrad belysning, mer inbrottssäkra förråd, rörelsestyrd belysning i allmänna utrymmen samt farthinder och bommar för att minska störande trafik på gårdar.

I 2022 års kundundersökning gick Väsbyhem framåt inom alla områden som undersökningen mäter och under våren 2023 mottog Väsbyhem Kundkristallen för största lyft serviceindex. Kundkristallen delas årligen ut av AktivBo till de fastighetsbolag som lyckats bäst, både privata och kommunala bostads- och fastighetsbolag. Att gemensamt ha tagit fram tydliga mål utifrån tidigare kundundersökningar och att skapa engagemang som får med sig hela organisationen på resan mot nöjdare kunder har varit en viktig framgångsfaktor.

Boendeinflytande

Utöver den årliga kundenkäten är boendedialoger och gårdsträffar ett sätt för Väsbyhem att lära känna kunderna, samla in förbättringsförslag och få kunskap om kundernas boendesituation. På Väsbyhem finns ett stort samhällsengagemang och bolaget arbetar aktivt med social hållbarhet sedan många år tillbaka. I det ingår bland annat att skapa trivsel och trygghet i bostadsområdena så att hyresgästerna vill bo kvar länge. Aktiviteterna sker ofta tillsammans med lokala föreningar samt andra relevanta aktörer. Under 2023 har tre boendedialoger genomförts i Dragonområdet, Hasselnöten och Prästgårdsmarken. I samband med boendedialoger genomförs ofta en



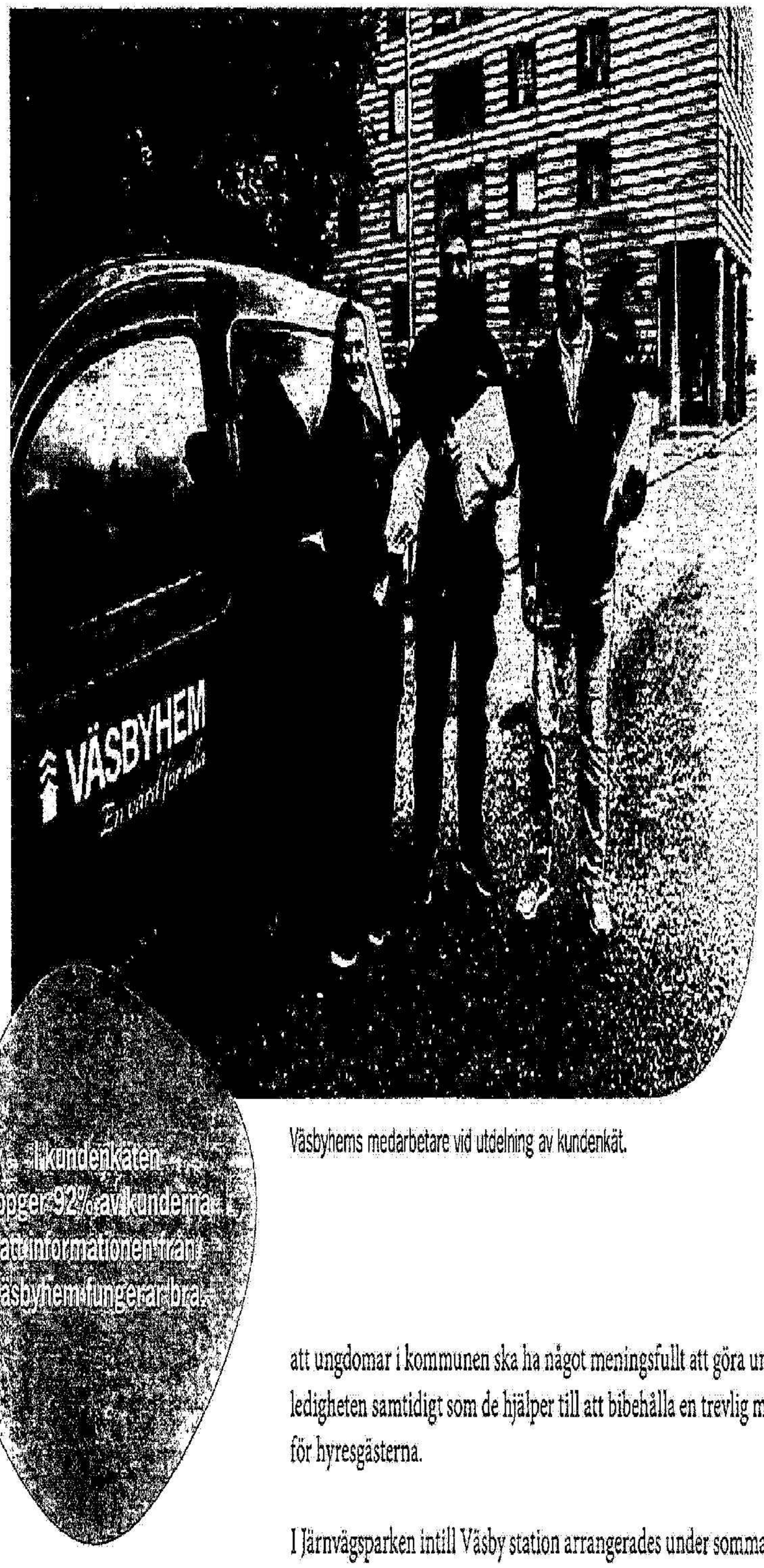
trygghetsvandring för att identifiera och diskutera eventuella åtgärder i syfte att öka trivseln och tryggheten i området. Utöver boendedialogerna har tolv gårdsträffar i olika bostadsområden hållits.

När Väsbyhem bygger nya bostadskvarter finns sociala hållbarhetsaspekter med redan i planeringsstadiet. Det kan handla om allt från att erbjuda föreningslokaler och tillgänglighetstjänster till att skapa inbjudande utemiljöer som människor vill vistas i.

Väsbyhem planerar även för ett ungdomsråd under 2024, där kommunens ungdomar ska få möjlighet att komma med synpunkter och önskemål som rör deras boendemiljö. Målet är att detta ska bli ett regelbundet mötesforum där även lokala föreningar och andra aktörer kan medverka.

Sommar- och lovjobb

Väsbyhem gör under sommaren och andra lov en satsning på aktiviteter i kommunen, ofta i samverkan med andra bostadsföretag och lokala föreningar. 2023 anlitades 75 sommarjobbare för arbete inom förvaltning, ekonomi, kundcenter och marknad. I år har 45 av dessa ungdomar samt tre arbetsledare målat, plockat skräp, vattnat och utfört andra uppdrag som bedömts aktuella för det specifika bostadsområdet. Sommarjobbarna är en viktig del av Väsbyhems bidrag till →



Väsbyhems medarbetare vid utdelning av kundenkät.

att ungdomar i kommunen ska ha något meningsfullt att göra under ledigheten samtidigt som de hjälper till att bibehålla en trevlig miljö för hyresgästerna.

I Järnvägsparken intill Väsby station arrangerades under sommaren aktiviteter likt tidigare år för Väsbybor i alla åldrar med bland annat yoga, trubadur, karaoke och föreställningar. Väsbyhem samarbetade även med kommunen och lokala föreningar för att ge barn och unga chansen att prova på bland annat basket, parkour och zumba.

Väsbyhem har samverkat med ett flertal lokala föreningar i syfte att ge unga en meningsfull fritid, erbjuda mötesplatser för äldre och på olika sätt bidra till ökad inkludering i samhället. Till exempel upplåter Väsbyhem utan kostnad lokaler till föreningar så att de kan ordna aktiviteter för hyresgäster. I samarbete med BRABO anställdes lokala ungdomar för aktiviteter i skateparken där besökare kunnat låna skateboards, kickbikes och annan utrustning.

Sommarkollo

Väsbyhem har för femte året i rad anordnat gratis sommarkollo för hyresgästernas barn i åldrarna 9-12 år. I år har två arbetsledare från Väsbyhem och tio ungdomsledare tillsammans med barnen haft inom- och utomhusaktiviteter i Väsby samt besökt Skansen, Tom Tits och Turbo.

Föreningssamverkan

Väsbyhem fortsätter samarbetet med olika lokala föreningar som verkar för att främja hälsa och gemenskap:

- Runby IF: Väsbyhem har bidragit till att Runby IF har kunnat anställa ungdomar för att ha "öppen plan" under sommaren. Runby IF vann 2023 Trygghetspriset.
- Hittaut: ett orienteringsprojekt med "Checkpoints" runt om i kommunen med syfte att upptäcka nya platser och främja utomhusaktiviteter. Väsbyhem har bidragit med val av platser där bolaget sett ett behov av att öka närvaron och flödet av människor på platsen.
- Hyresgästföreningen: Har medverkat på ett flertal aktiviteter som Väsbyhem anordnat och nyttjar även lokaler i Väsbyhems bestånd till egen verksamhet med aktiviteter såsom stickträffar, stolsgympa och mycket mer. Deras lokaler används även av andra föreningar som Väsbyhem samarbetar med och som under året bland annat erbjudit stick-café, finsk karaoke och matlagningskurser.

Systematiskt trygghetsarbete

Väsbyhem har ett systematiskt säkerhetsarbete i hela sin organisation. Det ska vara helt, rent och snyggt i alla bostadsområden. Trygghetsarbetet består av aktiv förvaltning av bostäder, arbete med oriktiga hyresförhållanden, störningar, boendeinflytande, byggprojekt och samverkan med föreningar. Tillsammans med bland annat Upplands Väsby kommun och Polisen arbetar Väsbyhem med EST, Effektiv Samverkan för Trygghet, i syfte att få en gemensam lägesbild och tillsammans driva det trygghetsskapande och brottsförebyggande arbetet i kommunen.

Vräkningsförebyggande arbete och oriktiga hyresförhållanden

Väsbyhems vräkningsförebyggande arbete fokuserar på tidiga insatser och nära samverkan med kommunen och andra aktörer. Väsbyhem arbetar främst uppsökande för att förhindra avhysningar vid hyresskulder. Beroende på hyresgästens individuella förutsättningar hanteras ärenden med målsättning att hyresgästen ska få bo kvar i sin bostad.

Väsbyhem arbetar såväl systematiskt som händelsestyrt med oriktiga hyresförhållanden. Syftet är att frigöra lägenheter som hyrs ut olovligt i andra hand för att kunna erbjuda dessa till bostadskön.

Grannsamverkan

Under året har Väsbyhem testat metoden Grannsamverkan i några fastigheter där det uppmärksammats brister kring trygghet. Grannsamverkan är ett komplement till andra trygghetsskapande åtgärder. Intresserade hyresgäster gick en utbildning hos Polisen och blev därefter kontaktombud. Kontaktombudets roll är att vara ambassadör på sin gård, uppmuntra grannar att delta och sprida information. Väsbyhem kommer utvärdera grannsamverkan som metod i ett flerfamiljshus under 2024.

Våld i nära relation

Väsbyhem arbetar även strategiskt mot våld i nära relation i enlighet med verksamhetsplanen. I samverkan med kommunen och andra aktörer gör Väsbyhem insatser under den så kallade Orange Day (FNs internationella initiativ för att uppmärksamma våld mot kvinnor och flickor) i november. En intern projektgrupp bildades 2022 med syfte att driva arbetet framåt och projektgruppen har under 2023 genomgått en webbutbildning via Nationellt Centrum för Kvinnofrid.

I Väsbyhems tvättstugor finns affischer med information på olika språk om var den som har frågor eller är utsatt för våld i nära relation kan vända sig. Dessa har uppdaterats under 2023.

Väsbyhem samverkar även regelbundet med kommunens relationsvåldsteam i konkreta ärenden och i strategiska frågor med syfte att förenkla för gruppen våldsutsatta att behålla sitt boende.

Definierade väsentliga hållbarhetsaspekter inom Sveriges nöjdaste kunder har fastställts till:

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

Mål, aktivitet och utfall

Ett av Väsbyhems övergripande långsiktiga mål är att ha Sveriges nöjdaste kunder. För att uppnå våra mål mäter vi årligen vårt serviceindex.

Nyckeltal

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

Aktiviteter för alla i Sigma

I bostadsområdet Sigma har flera initiativ tagits för att främja ett tryggt och trivsamt område. För ökad närvaro av både vuxna och barn har en lekplats rustats upp och tillgänglighetsanpassats och under loven har flera aktiviteter arrangerats för barn och unga i området. I slutet av sommaren anordnades även den årliga Väsbyhemdagen. Genom samverkan med lokala föreningar och kommunen skapas aktiviteter för alla boende att delta i, bland annat i Sigma centrum under initiativet Kultur i Sigma.

”Med aktiviteter kommer trygghet, gemenskap och en meningsfull fritid, därför är det en viktig del i vår löpande verksamhet.”

Benjamin Jolsen
trivselkoordinator

Kultur i Sigma och konsthallen

I samverkan med Upplands Väsby kommun och Väsbyhem finansieras aktiviteter och anställningar på biblioteksfilialen i Sigma centrum. Verksamheten i lokalen riktar sig mot flera åldersgrupper och alla nationaliteter.

Under året har Väsbyhem bland annat hållit föredrag om bostadskö, allmännyttan och arbetslivserfarenhet i ett samarbete med föreningen ”Tillsammans är vi starka” som har klasser för ukrainska flyktingar i svenska språket och hur svenska samhället fungerar. Forumet ”Mötesplats för kvinnor” erbjuder föreläsningar och aktiviteter där kvinnor får möjlighet att lära sig svenska språket och träffa nya människor i ett sammanhang där alla får komma till tals. Väsbyhem har bidragit med föreläsningar om bland annat bostadskön samt funnits på plats för att presentera arbetet mot våld i nära relation.

Rikshem, Tryggare Väsby, Väsby konsthall, Eon samt Väsbyhem samverkade i ett konstprojekt för unga i Konsthallen med tema ”Min drömstad” där 32 ungdomar deltog. Målningarna ställdes senare under året ut på ”Ung salong” i Väsby konsthall och under hösten folierades ett antal elskåp i Sigma, runt stationsområdet och i Väsby centrum med deras konstverk.

Samarbeten för en aktiv fritid

Under året har Väsbyhem i samarbete med kommunen och lokala aktörer bjudit in till olika aktiviteter, som förutom att gynna barn och ungdomar, även positivt påverkar områdena som de anordnas i. Aktiviteterna bidrar med gemenskap och närvaro av både vuxna och barn, för ett tryggt och trivsamt Väsby.

Aktiviteter i urval:

- Föreningsvandringar under sommaren med fotbollsklubben Parsian IF i syfte att bidra med relationsbyggande vuxennärvaro i området under kvällar och helger.

- Kvällsbasket under sommaren och tidig höst tillsammans med BSK Basket. Med en snittsiffra på 50 stycken deltagare per gång och med positiv återkoppling kring områdets gemenskap har Väsbyhem beslutat att hålla konceptet levande och har tecknat samverkansavtal som sträcker sig till hösten 2024.

- Väsbyhems boende har kostnadsfritt fått prova på basket och parkour via föreningen Player Sports Club.

- Ett samverkansavtal har tecknats med Eklunds Bowling som under hösten bjöd in boende i Sigma och Hasselgatan att under en månad prova på bowling.

- Precis som tidigare år fortsätter samarbetet med En Frisk Generation som anordnar familjeprogram i Sigma och centrala Väsby under ett läsår. 2023 deltog drygt 100 personer.

- Väsbyhem har tillsammans med En Frisk Generation samt Stena Fastigheter tagit fram ett växande koncept att samverka även under kortare lov. Aktiviteterna som hålls i Sigma och centrala Väsby kräver ingen anmälan och är kostnadsfria. Utöver aktiviteterna ges även möjlighet för ungdomar i kommunen att ta ett steg in på arbetsmarknaden genom att arbeta som aktivitetsledare. Ungdomarna som anställts som aktivitetsledare får utbildning i ledarskap och lär sig om hur En Frisk Generation arbetar med målet "Att främja en god hälsa".

- Under sommaren arrangerade Väsbyhem i samarbete med Upplands Väsby kommun och Kultursnurran aktiviteter för familjer och barn i Sigma-området, ett lyckat event som på två dagar lockade fler än 250 besökare.

- Väsbyhem har upplåtit en lokal i Sigma till kommunens kultur- och fritidskontor som blir en filial till deras verksamhet. Syftet och målet med lokalen är kopplat till hållbarhet och utlåning av sportmaterial samt relationsbyggande närvaro i Sigma.

Tillgänglighetsanpassad lekplats

Enligt FN:s Barnkonvention har alla barn rätt till lek i en stimulerande, trygg och tillgänglig miljö. I somras invigde Väsbyhem sin tillgänglighetsanpassade lekplats i Sigma. Den nya lekplatsen rustades upp för att vara till glädje för så många som möjligt genom att vara anpassad för personer med olika funktionsvariationer. Sedan den invigdes har den nyttjats frekvent av barn i området. Lekplatsen har även som syfte att bidra med ökad trivsel och gemenskap mellan grannar och boende i området genom ökad närvaro av både vuxna och barn.

Lekplatsen blev klar i början av juni 2023 och i samband med att lekplatsen färdigställdes utökades även växtligheten med buskar och träd för en ökad biologisk mångfald i området.

Väsbyhemdagen

Den 9 september hölls Väsbyhemdagen i Sigma för åttonde året i rad och det bjöds på uppträdanden och aktiviteter. Väsbyhems nyproduktion och bilpool fanns på plats för att berätta mer om projekten och föra en dialog med hyresgästerna. Genom försäljning av korv, kaffe och festis samlades över 8 000 kronor in till ideella föreningen Mivida som arbetar mot våld och för jämlikhet.

Jul i Sigma samt hundslingan

Jul i Sigma är ett firande som samtliga boende i Väsbyhems bestånd bjuds in till. På plats finns andra lokala aktörer för att berätta om sin verksamhet och det bjuds fika och aktiviteter för barn och unga.

I samband med julfirandet invigdes även Väsbyhems hundslinga. Slingan, som är cirka 1,5 kilometer, består av stationer med QR-kod som länkar till filmer med aktiva övningar hundägare kan utföra tillsammans med sin hund. Med ökad närvaro och främjandet av utomhusaktiviteter ökar flödet med människor.

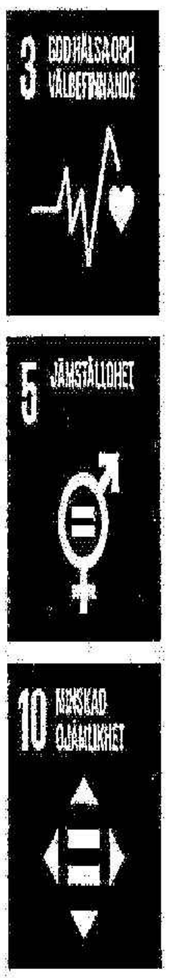


Bild från Väsbyhemdagen 2023.

En av Sveriges bästa arbetsplatser

Väsbyhem har som mål att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser genom att tillsammans bidra till en företagskultur som kännetecknas av delaktighet, stark gemenskap, stolthet och hög tillit till varandra. Årets medarbetarundersökning påvisar rekordhögt resultat där 100 procent av medarbetarna anser att allt sammantaget är det här är en mycket bra arbetsplats. En fortsatt tydlig satsning på medarbetarskap och arbetsgivarvarumärke är grunden i det personalstrategiska arbetet.

Fokus på följande globala mål:



Kompetens och utveckling

Väsbyhems medarbetare är bolagets främsta tillgång och en viktig framgångsfaktor är förutsättningar till kontinuerlig utveckling. Under de årliga utvecklingssamtalen lägger chef och medarbetare tillsammans upp en kompetensutvecklingsplan som löpande följs upp. Utöver detta tas en plan fram för gemensamma utvecklingsinsatser. Under året har medarbetarna bland annat erbjudits utbildning i projektledning, möteseffektivisering, informationssäkerhet och fått ökad kännedom om olika funktioner i digitala verktyg genom veckovisa nanolearnings.

Arbetet med kompetenskartläggning har påbörjats och ska mynna ut i en kompetensförsörjningsplan under 2024, en hjälp för bolaget att arbeta i linje med framtagen analys och strategisk inriktning. Insatsen kommer också främja medarbetarnas individuella kompetensutvecklingsplan.

Under 2023 har 14 medarbetare fått nya roller inom bolaget. Väsbyhem ser positivt på intern karriärutveckling då det ger medarbetare möjlighet att utvecklas genom att ta sig an nya utmaningar och ansvarsområden inom organisationen.

Great Place to Work

För åttonde året i rad har Väsbyhem certifierats som en utmärkt arbetsplats genom Great Place To Works medarbetarundersökning. Med en svarsfrekvens på 100 procent och återkommande höjningar i medarbetarnöjdhet, trots höga nivåer, bekräftas tesen att bolagets gedigna arbete inom medarbetarområdet ger effekt. Certifieringen bygger på globala standarder från Great Place to Work© Institute och visar att de anställda upplever hög trovärdighet, respekt, rättvisa, stolthet och kamratskap. Resultatet på 96 procent i nöjdhet är inte en isolerad händelse utan snarare ett resultat av ett långsiktigt arbete för en hälsosam och givande arbetsmiljö.

På Väsbyhem värderas medarbetares synpunkter och en kultur av öppenhet och samarbete. Den höga svarsfrekvensen i medarbetarundersökningen vittnar om aktiv delaktighet och en genuin vilja från medarbetarna att dela sina upplevelser och åsikter. Väsbyhems ständiga strävan efter förbättring har bidragit till ett arbetsklimat där medarbetarna känner sig uppskattade och respekterade. Det är tydligt att fokuset på att främja en sund balans mellan arbete och privatliv, samt att erbjuda utvecklingsmöjligheter och stöd, har skapat en positiv arbetsplatskultur.

Att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser är en framstående prestation och bekräftar att engagemanget för medarbetarna och arbetsplatskulturen ger hållbara resultat. Väsbyhem är stolta över att vara en del av detta sammanhang och kommer fortsätta att sträva efter att skapa en arbetsmiljö som främjar trivsel, tillväxt och gemenskap för bolagets medarbetare.

Hälsa och säkerhet

Medarbetarnas hälsa och välmående har stor betydelse för att nå verksamhetens mål. Bolagets hälsoarbete leds internt av en hälsogrupp och omfattar varierande hälsofrämjande aktiviteter inom fysisk, social och mental hälsa. Gemensamma cirkelträningspass, Blodomloppet och "tillbaka från semestern-kickoff" är exempel på aktiviteter som arrangerats under året.

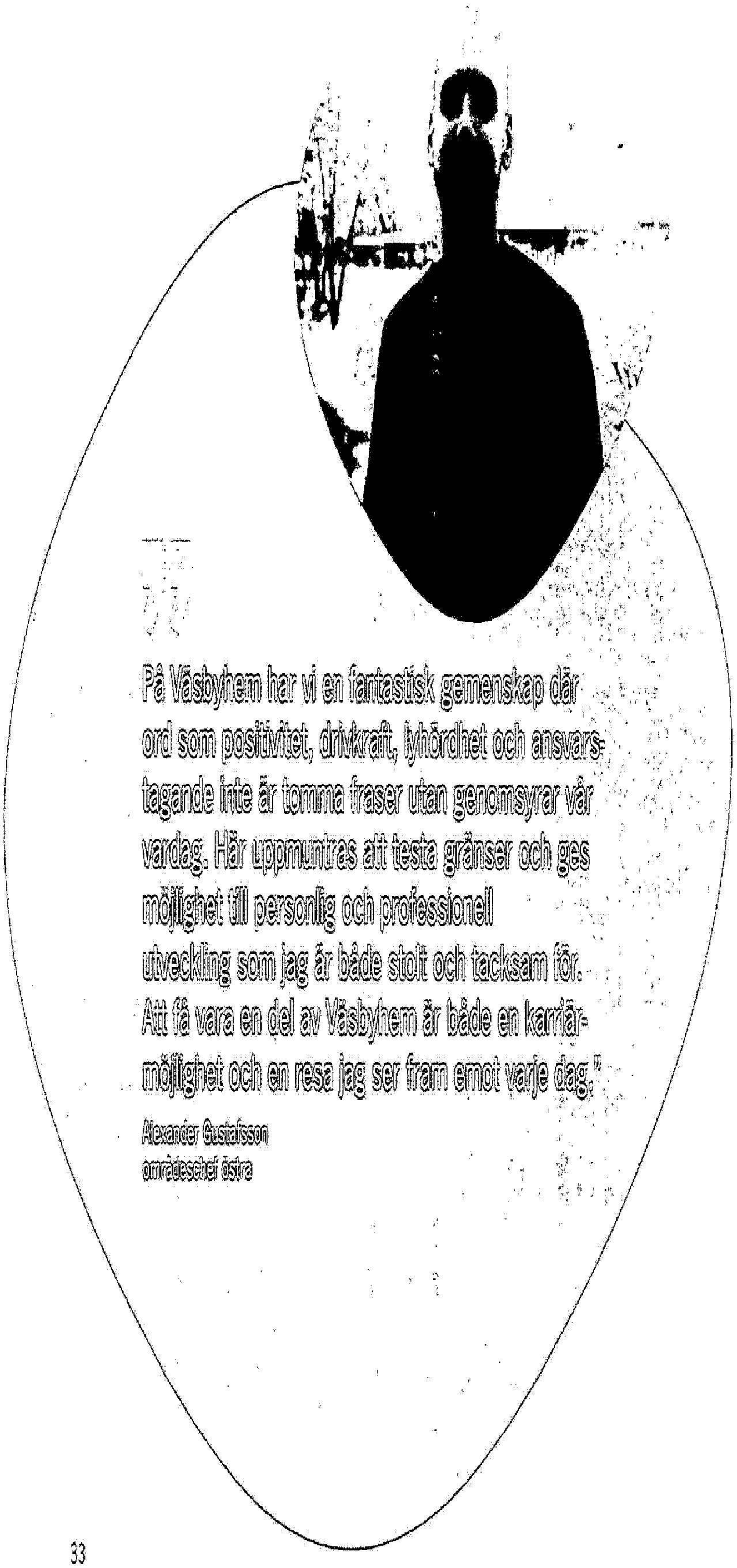
Arbetsmiljöarbetet bedrivs systematiskt utifrån ett gemensamt framtaget årshjul och medarbetarna har under året bland annat erbjudits utbildningar i arbete på hög höjd, heta arbeten och tunga lyft. En ergonomikonsult har anlitats för individuellt anpassade arbetsplatser. Årliga riskbedömningar har genomförts och eventuellt inkomna olycksfall samt tillbud följs upp i IA-systemet. 99 procent av medarbetarna anser att Väsbyhem är en fysiskt säker arbetsplats enligt årets medarbetarundersökning.

Väsbyhem har som mål att minst 80 procent av medarbetarna ska uppleva arbetsplatsen som psykiskt hälsosam. Att genomförda åtgärder har gett effekt syns i årets medarbetarundersökning, där 92 procent upplever att arbetsplatsen är psykiskt hälsosam. Det är en ökning med 17 procentenheter från föregående år.

Väsbyhem har beslutat att under 2024 slopa karensavdraget med syfte att underlätta för medarbetare att stanna hemma från första sjukdomssymptom. Förutom att inkomstbortfallet inte blir lika stort så minimeras också risken för smittspridning på kontoret. Under året har också mötesfria dagar införts vilket underlättar för såväl distansarbete som tid för arbetsuppgifter som kräver fokus och reflektion.

Ledarskap

Att ledarskap kännetecknas av tillit, rättvisa och respekt är avgörande för verksamheten. Väsbyhem har en stark kultur som bygger på värderingar och ger medarbetarna stor frihet under ansvar. 95 procent av medarbetarna känner tillit till ledarskapet. En framgångsfaktor är att arbetsgrupperna är små, oftast cirka tre till tio medarbetare. Det bidrar →



till att cheferna har möjlighet att vara tillgängliga och har tid att lyssna och se varje medarbetares behov.

Som en del av ledarskapsprogrammet har många nya chefer gått utbildningen "Ny som chef" och de med några års erfarenhet har fått gå UGL-utbildningen med tema självinsikt, gruppdynamik, feedback och kommunikation. Under året har det också anordnats två chefskonferenser med fokus på aktivt lyssnande och kommunikationsövningar. Chefsforum hålls en gång i månaden i syfte att höja kvaliteten i ledarskapet och skapa samsyn. Ett sätt att göra detta är genom att diskutera framtagna dilemman för att tydliggöra vilka värderingar som är vägledande i situationen. Dessa har därefter diskuterats med medarbetarna för att även där skapa en samsyn kring vår värdegrund.

Feedback är ett viktigt verktyg för att förstärka ett beteende och utveckla varandra. Samtliga chefer har under året haft feedback-kompisar och walk-and-talk för att öva på att ge och ta emot feedback. Individuella handlingsplaner har efter detta upprättats.

Under året har även utbildning inom arbetsmiljö samt arbetsrätt anordnats. Varje chef tillsammans med HR arbetar aktivt med handlingsplaner med utgångspunkt i resultatet från föregående års medarbetarundersökning.

Mångfald och inkludering

På Väsbyhem är det en självklarhet att mångfald berikar och att det är viktigt att ta vara på människors olikheter, såväl vad gäller medarbetare som hyresgäster. Väsbyhem ser ett enormt värde i att aktivt jobba med mångfalds- och inkluderingsfrågor och har en intern arbetsgrupp vars syfte är att driva och utveckla detta viktiga arbete utifrån framtagen strategi. Genom kunskapsinhämtning, erfarenhetsutbyte, studiebesök och nätverksträffar ska mångfalds- och inkluderingsgruppen bidra till att Väsbyhem når mångfalds- och inkluderingsmålen som ett led i att leva upp till Väsbyhems vision "En värd för alla".

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

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



"Väsbyhem är en fantastisk arbetsplats, här är jobbet inte bara någonting som jag utför. Det är kombinationen av ansvar, kamratskap och den familjära atmosfären som gör Väsbyhem så speciellt för mig och varje dag meningsfull."

Fride Boqvist
Driftassistent

Under 2022 blev Väsbyhem som första bostadsbolag medlemmar i världens största nätverk för mångfald och inkludering, Diversity Charter Sweden. Detta uppmärksammades 2023 under Signatory Event som var årets största event för mångfalds- och inkluderingsfrågor. Genom medlemskapet kan bolaget inspireras av andras framsteg och engagemang såväl som att dela med sig av vad som uppnåtts så här långt.

Under året har studiebesök gjorts hos andra bolag som aktivt arbetar med mångfalds- och inkluderingsfrågor. Internt har en mångfaldsmånad anordnats med olika aktiviteter för medarbetare som bland annat fått smaka på mat från olika kulturer som är representerade på bolaget.

De senaste åren har Väsbyhem systematiskt arbetat för att utjämna osakliga skillnader i olika kollektivavtal. Från och med 2023 har alla medarbetare oavsett kollektivavtalstillhörighet väsentligen lika villkor vilket är unikt för ett bolag i den här branschen.

Väsbyhem har även som mål att vara en familjevänlig arbetsplats och har därför anpassat mötestider för att underlätta hämtning och lämning av barn. Konferenser med övernattning förläggs också inom en timmes avstånd från kontoret så att möjlighet ska finnas att åka hem för de medarbetare som önskar det.

Det är numera även obligatoriskt att använda mikrofon vid större event för att vara mer inkluderande utifrån hörselnedsättningar. Ett arbete med att ta fram en handbok för inkluderande kommunikation kommer att startas upp och färdigställas under 2024.

99 procent av medarbetarna känner att de kan vara sig själva på arbetsplatsen, vilket är också inkluderingsmålet som bolaget tagit fram som nyckeltal att följa upp och arbeta aktivt med kommande år. Utöver det anser 100 procent att medarbetarna behandlas likvärdigt oavsett etniskt ursprung och sexuell läggning. 99 procent anser att medarbetarna behandlas likvärdigt oavsett ålder och 97 procent anser att medarbetarna behandlas likvärdigt oavsett kön.

Mål, aktivitet och utfall

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

	Mål	Aktivitet	Utfall
Personalomsättning	Max 10% (+/- 2%)	Great Place to Work och pulsmätningar – systematiskt arbete utifrån resultat i medarbetarenkäter.	2023: 10,2%
Mångfald:		Mångfalds- och inkluderingsarbete	
◦ Mål för könsfördelning	40% kvinnor 60% män		2023: Könsfördelning 51% kvinnor, 49% män Könsfördelning ledningsgruppen är 33% kvinnor, 67% män och bland chefer 47% kvinnor, 53% män
◦ Mål för utländsk bakgrund	20% med utländska bakgrund bland medarbetare och i ledande positioner		2023: 21%
Nöjda kandidater	Mål för kandidatnöjdhet i rekryteringsprocesser: Minst 50%	Fortsatt arbete med att utvärdera och utveckla rekryteringsprocessen i syfte att bibehålla en hög kandidatnöjdhet vid mätning.	2023: 58%

Långsiktigt hållbar tillväxt

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

Trots den ekonomiska situation som råder fortsätter Väsbyhem arbeta med förädling av fastighetsbeståndet såväl som produktion av nya bostäder. Det är en balansakt som kräver god planering, kunskap, väl avvägda prioriteringar och en 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 långsiktigt hållbar tillväxt med stark affärsmässighet såväl som kundfokus.

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 2024 i och med att nyproduktionen av de sista etapperna i Eds Allé har startat och kräver extern lånefinansiering. I affärsplanen för 2023 har Väsbyhems styrelse beslutat att bolaget ska eftersträva grön finansiering i all kommande nyproduktion och att det långsiktiga målet är att uppnå en andel om 100 procent i skuldportföljen.

Lån för social hållbarhet

Väsbyhem arbetar målmedvetet och med framgång inom social hållbarhet och kvalificerar sig väl för möjligheten att genomföra upplåning för investeringar som främjar att sociala mål kan uppnås. Planerad renovering av fastigheter vid Dragonvägen har identifierats som lämpliga att användas för detta ändamål. En första upplåning för social hållbarhet beräknas kunna genomföras under 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 2023 var 4,05 procent för lägenheter med bruksvärdeshyra och 2,025 procent för lägenheter med presumtionshyra. I den senaste kundenkäten uppger 77,1 procent av Väsbyhems kunder att de tycker att de får valuta för hyran.

Fokus på följande globala mål:





Visionsbild
Eds Allé etapp 2

Samarbete och partnerskap med intressenter

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

Motverka korruption, mutor och jäv

Väsbyhem har tydliga styrdokument såsom mutpolicy, jävspolicy, uthyrningspolicy samt attest- och beställningsreglemente. Inom området finns även ett antal ytterligare styrdokument, till exempel rutin för inköp, bisysslor samt mot mutor och jäv. 2021 genomgick ett flertal av dessa dokument en större revidering och översyn av policys sker årligen. Samtliga dokument finns tillgängliga för alla medarbetare på Väsbyhems intranät.

Samtliga nyanställda genomgår en utbildning om bland annat korruption, mutor, jäv och informeras om visselblåsarfunktionen. Årliga påminnelser går ut till alla anställda vid informationsmöten eller digitalt.

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

Därutöver genomför Väsbyhem stickprov av hyresavtal för bostäder enligt fastställd internkontrollplan. Det kontrolleras att den som →

Definierade väsentliga hållbarhetsaspekter inom Långsiktigt hållbar tillväxt har fastställts till:

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

tilldelats lägenhet har högst antal köpoäng och uppfyller övriga krav enligt uthyrningspolicyn. Hyresavtal för bostäder signeras alltid av två uthyrare för att motverka korruption, mutor och jäv.

Väsbyhem har en anställd på heltid som arbetar med olovliga andrahandsuthyrningar. Över 58 lägenheter har "återtagits" under 2023 och har kunnat erbjudas till bostadskön.

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

För närvarande har Väsbyhem 1 030 miljoner kronor i Gröna lån av en total skuldportfölj om 2 260 miljoner kronor.

Mänskliga rättigheter

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

Krav på leverantörer och entreprenörer

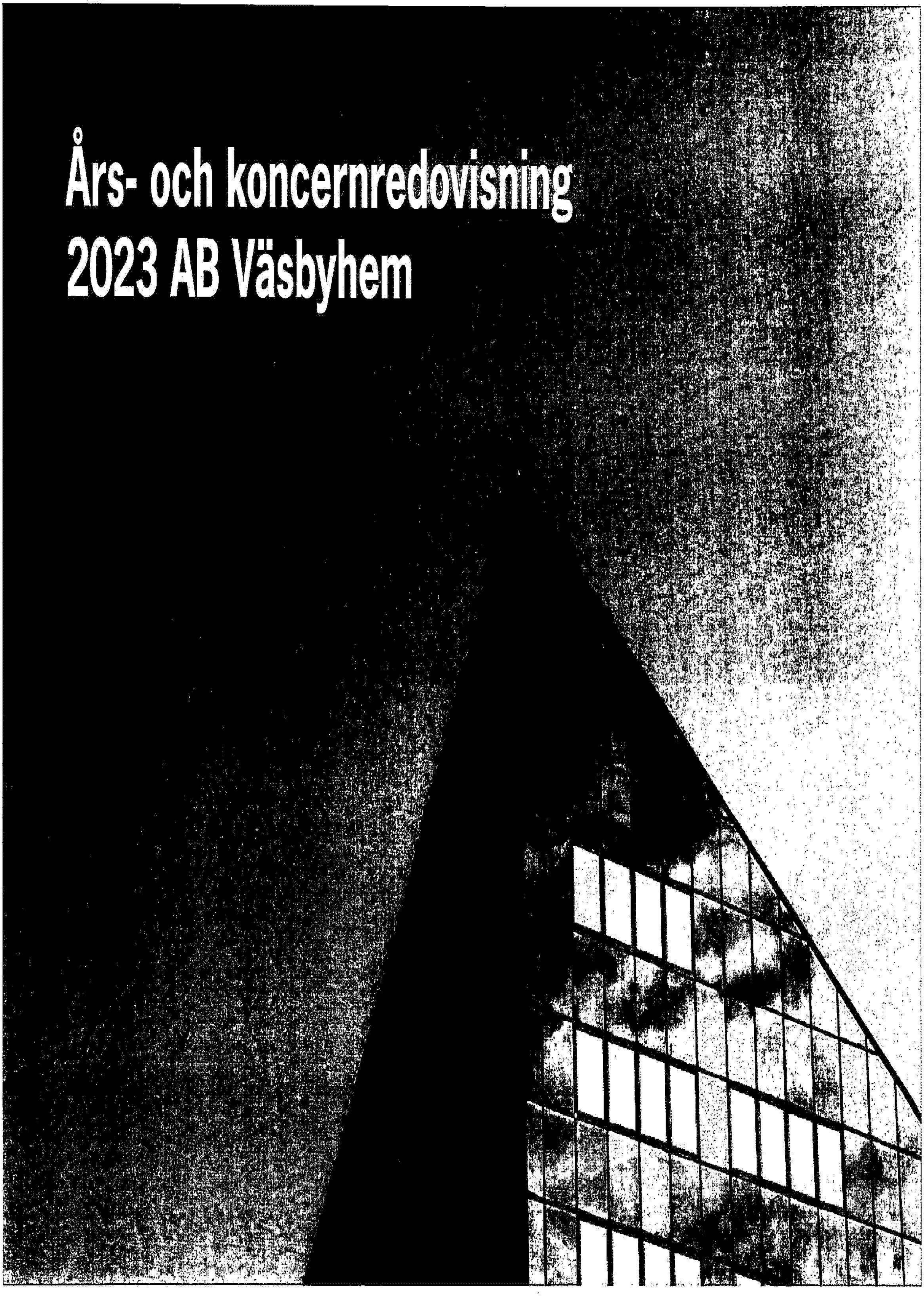
Som ett led i Väsbyhems långsiktiga satsning på social och ekonomisk utveckling ställs krav vid upphandlingar där så är möjligt, exempelvis kring arbetsrättsliga villkor, mänskliga rättigheter, användning av kemikalier och krav på transporter. Alla upphandlingar har också villkorat att leverantören betalar skatter och avgifter till stat, kommun, landsting och statliga myndigheter och att de har F-skatt, vilket kontrolleras genom kreditupplysning. Att använda upphandlingar på detta sätt är ett effektivt verktyg för att bidra till en positiv 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 bolagets 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 entreprenörsträff med genomgång av bolagets entreprenörsfolder innefattande regler och förhållningssätt. Målsättningen är att detta ska leda till högre kundnöjdhet.

Nyckeltal

Mål	Utfall 2022	Utfall 2023
Direktavkastning 3%	1,9%	2,5%
Soliditet 30%	42%	44%
Bolaget ska, i genomsnitt över en treårsperiod, ha ett driftnetto som överstiger snittet i Stockholmsregionen i Sveriges Allmännyttas mätning	Väsbyhem 494 kr/kvm och Stor-Stockholm 565 kr/kvm	Resultatet för 2023 fastställs under juni 2024, Väsbyhem har goda möjligheter att nyckeltalet nås

Års- och koncernredovisning 2023 AB Väsbyhem



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelse 2023 AB Väsbyhem

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning för AB Väsbyhem org.nr. 556476-7233 för räkenskapsåret 2023.

AB Väsbyhem är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs i sin helhet av Upplands Väsby kommun. Väsbyhem äger och förvaltar cirka 4 899 (4 899) lägenheter och 38 481 (39 952) 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+, senior/trygghetsbostäder 60+, studentbostäder, kompisbostäder, korttidskontrakt, tjänstebo och rökfria bostäder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En fortsatt snabb ränteuppgång och ihållande inflation har påverkat förutsättningarna för såväl Sveriges ekonomi som fastighetsmarknaden. Ett försämrat geopolitiskt läge i omvärlden har bidragit till ökad osäkerhet och en svårnavigerad miljö. Bolagets strategi att agera långsiktigt och proaktivt har visat sig fungera väl och har bidragit till att bolagets ekonomi fortsatt är stabil.

Inom Väsbyhemskoncernen har ett förvärv av ett bostadsprojekt i bolagsform (Vilunda Stadsutveckling AB) genomförts till ett överenskommet fastighetsvärde om 257,5 mkr. Förvärvande bolag är Vilundavägen Stadsutveckling Holding AB som är ett helägt dotterbolag till AB Väsbyhem. Tillträdet har ägt rum och produktionen av 97 bostäder i tre byggnader har påbörjats med beräknad första inflytt vid årsskiftet 2024/2025. Resterande inflytt sker under 2025.

I november signerades ett aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av fastigheten Vilunda 6:86 som innehåller 54 vårdbostäder för demens till ett överenskommet fastighetsvärde om 257,5 mkr. Kommunfullmäktige beslutade om förvärvet i december och tillträde till bolaget beräknas genomföras i februari 2024. Även här är Vilundavägen Stadsutveckling Holding AB det förvärvande bolaget. Finansiering sker via aktieägartillskott från Upplands Väsby kommun till Väsbyhemskoncernen.

Kommunfullmäktige fattade i december beslut om att godkänna likvidation om fyra bolag (Väsbyhem Övra Runby AB, Nadislos AB, Sparängen AB samt Sparängen Holding AB) i Väsbyhemskoncernen. Dessa beräknas kunna genomföras senast under andra kvartalet 2024 via snabbavveckling.

Marknad

Den ekonomiska utvecklingen i Sverige och omvärlden har bromsat in och lågkonjunktur råder. För bostadsbyggandet är det en rejäl inbromsning sett till antalet påbörjade bostäder i jämförelse med föregående år. 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. Väsbyhem har en egen bostadskö som per sista december innehöll 49 925 personer (39 368 personer). Cirka 17 procent av dessa bor i kommunen (28 procent).

För lokaler så finns fortsatt efterfrågan som gör att vakansläget inte har försämrats nämnvärt. Den ekonomiska vakansgraden jämfört med föregående år har stigit till 4 procent på lokalsidan i förhållande till 3,5 procent under 2022.

Fastighetsbeståndet

Väsbyhemkoncernen fortsätter att expandera och planeringen för ytterligare projekt fortsätter alltjämt och är med denna byggtakt fortfarande ett av de bostadsföretag som bygger mest i förhållande till sin storlek och rådande konjunkturläge.

En fortsatt hög produktionstakt och nyproduktion kommer att belasta bolaget och kommunkoncernen finansiellt. De investeringar som Väsbyhemkoncernen genomför måste därför vara långsiktigt hållbara. Tillsammans med finansieringen kommer även den stora utmaningen vara att utveckla dessa projekt så att alla inblandade parter, det vill säga 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 inflation och högre räntenivåer gör att kassaflöden förväntas påverkas negativt under de kommande åren.

Under året har nyproduktion av 158 lägenheter i Eds Allé påbörjats med planerad inflytt under 2025-2026. Stigande direktavkastningskrav, viss osäkerhet kring ökning av presumtionshyror över tid samt fortsatt höga

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

byggkostnader föranleder en nedskrivning i projektet om 45 mkr som påverkar årets resultat. Utöver det projektet så pågår nyproduktion i det förvärvade bolaget Vilundavägen Stadsutveckling AB.

Hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen landade i en genomsnittlig hyreshöjning på 4,05 procent från och med 1 februari 2023. Gällande nästkommande år blev hyresförhandlingen klar i december 2023 och landade i en genomsnittlig hyreshöjning på 4,84 procent. Från den 1 januari 2025 höjs hyran med i genomsnitt 4,5 procent och ett extra påslag med 1,7 procent på grund av ökade kostnader för fjärrvärme.

Översikt över resultat och ställning

Moderbolaget AB Väsbyhem har fem helägda dotterbolag: Väsbyhem Fastighets AB, Väsbyhems Parkerings AB, Väsbyhem Övra Runby AB, Vilundavägen Stadsutveckling Holding AB och Sparängen Holding AB. Väsbyhem Övra Runby AB äger dotterbolaget Nadislos AB, Vilundavägen Stadsutveckling Holding AB äger dotterbolaget Vilunda Stadsutveckling AB och Sparängen Holding AB äger Sparängen AB. Årets resultat för koncernen uppgick till 30 883 tkr (39 136 tkr). Moderbolagets resultat uppgick till 44 243 tkr (37 140 tkr).

Väsbyhem har lämnat koncernbidrag på 26 tkr till Väsbyhem Fastighets AB, 8 tkr till Väsbyhem Övra Runby AB, 34 tkr till Nadislos AB, 22 tkr till Sparängen AB samt 42 tkr till Sparängen Holding AB. Totalt är koncernbidrag om 132 tkr lämnade från AB Väsbyhem (moderbolaget). Väsbyhem Parkerings AB har lämnat koncernbidrag på 652 tkr till AB Väsbyhem.

I resultatet för moderbolaget ingår anteciperad utdelning om 13 500 tkr från Väsbyhem Övra Runby AB och 18 000 tkr från Väsbyhem Fastighets AB.

Fastigheternas bokförda värde uppgick till 3 959 531 tkr (4 030 115 tkr). Vid en intern värdering av fastighetsbeståndet genom analysverktyget Datscha per 31 december 2023, bedöms fastigheternas marknadsvärde till cirka 8 796 mkr (9 211 mkr). Det ger ett övervärde om cirka 4 837 mkr (ej skattejusterat) jämfört med de bokförda värdena. Det bedömda marknadsvärdet har i likhet med fastighetsmarknaden i övrigt sjunkit i takt med ökande direktavkastningskrav.

Den externa låneskulden är oförändrad och är 2 260 mkr vid årsskiftet. Belåningsgrad i förhållande till bedömt marknadsvärde på bolagets fastighetsportfölj är 25,7 procent (24,5 procent) och självfinansieringsgrad av årets investeringar är 100 procent (31 procent). Snitträntan i låneportföljen per 31 december är 1,78 procent (1,08 procent).

Utfallet för årets investeringar är totalt cirka 194 mkr (144 mkr) i AB Väsbyhem inklusive de investeringar som görs inom ramen för planerat underhåll. För Väsbyhemskoncernen är årets investeringar totalt cirka 234 mkr (144 mkr). Pågående och ej avslutade projekt är 305 mkr (195 mkr) i moderbolaget och 384 mkr (195 mkr) på koncernnivå och avser bland annat nyproduktion i Hasselnöten och Eds Allé. Vid genomgång av bolagets projektportfölj har förgäveskostnader om totalt cirka 2 761 tkr (22 694 tkr) identifierats och bokförts i resultaträkningen.

Avkastningen mätt på fastigheternas marknadsvärde per 31 december visar en direktavkastning på 2,5 procent (1,9 procent). Justerad soliditet med redovisade marknadsvärden skulle uppgå till 79 procent på koncernnivå. Det visar att bolaget har en god avkastningsnivå och fortsatt har en finansiellt mycket stark ställning.

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapport har upprättats som en separat rapport skild från års- och koncernredovisningen och ingår i detta dokument på sidorna 4-38. Styrelsen har det övergripande ansvaret för förvaltningen av AB Väsbyhem vilket även innefattar frågor till hållbart företagande.

Förslag till vinstdisposition (i kr) i moderbolaget

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	1 336 267 843
Årets vinst	44 243 204
	1 380 511 047

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

- att till aktieägarna utdelas	2 018 400
- att till bostadssociala ändamål överföra	11 000 000
- att i ny räkning balanseras	1 367 492 647
	1 380 511 047

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 mäter 33 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).

FINANSIELLA RAPPORTER

Femårsöversikt moderbolaget

	2023	2022	2021	2020	2019
Allmänt (tkr)					
Rörelsens intäkter	538 701	507 889	482 135	468 490	446 746
Balansomslutning	4 650 245	4 294 439	4 213 206	4 001 253	3 684 175
Fastigheternas bokförda värden inkl. mark/markanläggning	3 959 531	4 030 115	3 783 087	3 480 212	3 217 301
Taxeringsvärden	6 569 678	6 431 778	5 051 565	4 964 766	4 634 919
Genomsnittligt ägd och förvaltad bostads- och lokalyta	358 992	359 140	352 205	348 350	339 993
Medeltal årsanställda	88	82	81	77	79
Från resultaträkningar (tkr)					
Hyror bostäder brutto	469 457	452 343	429 916	414 139	392 404
Hyresbortfall bostäder	-3 437	-5 212	-6 143	-5 328	-4 221
Underhåll	37 966	49 486	48 267	44 661	66 433
Driftkostnader	262 849	272 479	256 308	213 256	204 639
Driftnetto	217 401	172 464	162 515	197 032	162 977
Finansnetto	-35 467	-14 478	-33 576	-34 319	-31 474
Resultat efter finansiella poster	30 363	49 266	86 750	72 217	275
Nyckeltal - kr/kvm					
Fastigheternas bokförda värden inkl. mark	11 030	11 222	10 741	9 991	9 463
Hyror bostäder brutto	1 469	1 430	1 373	1 337	1 296
Hyresbortfall bostäder	11	16	20	17	14
Underhåll	106	138	137	128	195
Driftkostnader	732	759	728	612	602
Driftnetto	606	480	461	566	479
Finansnetto	-99	-40	-95	-99	-93
Resultat efter finansiella poster	85	137	246	207	1
Nyckeltal - %					
Direktavkastning bokfört värde fastigheter	5,44	4,41	4,47	5,88	5,33
Direktavkastning marknadsvärde fastigheter	2,47	1,87	1,78	2,58	2,34
Genomsnittlig skuldränta netto	2,38	1,37	1,21	1,33	1,34
Soliditet	33,05	29,05	29,00	29,38	31,41
Soliditet koncern*	44,04	41,56	41,72	42,73	45,69

* Se förvaltningsberättelse för justerad soliditet

Definitioner

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

Hyresbortfall bostäder – Hyresbortfall på grund av vakanser och rabatter.

Driftnetto – Rörelseresultat exklusive central-administration före avskrivningar och fastighets-försäljningar.

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.

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning (tkr)

		Koncernen		Moderbolaget	
	Not	2023	2022	2023	2022
Rörelsens intäkter					
Hyresintäkter	3	522 592	499 304	521 761	498 607
Övriga förvaltningsintäkter	4	16 985	9 222	16 940	9 282
Summa rörelsens intäkter		**539 577**	**508 526**	**538 701**	**507 889**
Rörelsens kostnader					
Underhåll	5	-37 966	-49 486	-37 966	-49 486
Taxebundna kostnader	6	-41 012	-41 328	-41 012	-41 328
Uppvärmning		-38 174	-34 351	-38 174	-34 351
Fastighetsskatt		-10 051	-9 465	-9 998	-9 465
Övriga externa kostnader	7	-115 208	-134 554	-113 892	-134 306
Personalkostnader	8	-74 199	-66 469	-74 199	-66 469
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12, 14-16	-157 843	-108 740	-157 630	-108 740
Summa rörelsens kostnader		**-474 453**	**-444 393**	**-472 871**	**-444 145**
Rörelseresultat		**65 124**	**64 133**	**65 830**	**63 744**
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	9	2	21 348	31 502	25 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 461	591	2 014	352
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-51 110	-34 412	-68 983	-39 830
Summa finansiella poster		**-47 647**	**-12 473**	**-35 467**	**-14 478**
Resultat efter finansiella poster		**17 477**	**51 660**	**30 363**	**49 266**
Bokslutsdispositioner	10	-	-	520	389
Skatt på årets resultat	11	13 406	-12 524	13 360	-12 515
ÅRETS RESULTAT		**30 883**	**39 136**	**44 243**	**37 140**

FINANSIELLA RAPPORTER

Balansräkning (tkr)

		Koncernen		Moderbolaget	
	Not	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	12	3 598 470	3 659 083	3 598 470	3 659 083
Mark	13	233 595	233 595	233 595	233 595
Markanläggningar	14	127 466	137 437	127 466	137 437
Inventarier	15	22 863	27 581	22 863	27 581
Pågående nyanläggningar	16	383 764	194 976	304 914	194 976
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	17	-	-	2 225	300
Långfristiga värdepappersinnehav	17	40	40	40	40
Långfristiga fordringar	17	797	577	52 176	693
Summa anläggningstillgångar		**4 366 995**	**4 253 289**	**4 341 749**	**4 253 705**
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		1 510	3 019	1 482	2 979
Fordran på koncernföretag och ägaren	18	257 500	-	289 652	25 607
Övriga fordringar	18	3 097	4 350	2 912	2 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	3 967	2 210	3 934	2 015
Kassa och bank					
Kassa och bank		180 291	174 304	10 516	7 236
Summa omsättningstillgångar		**446 365**	**183 883**	**308 496**	**40 734**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 813 360**	**4 437 172**	**4 650 245**	**4 294 439**

		Koncernen		Moderbolaget	
	Not	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	20				
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		1 963 729	1 687 772	1 380 511	1 091 194
Summa eget kapital		**2 119 912**	**1 843 956**	**1 536 695**	**1 247 378**
Avsättningar mm					
Uppskjuten skatt	22	98 763	109 290	96 073	109 290
Summa avsättningar		**98 763**	**109 290**	**96 073**	**109 290**
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	21	2 260 000	2 260 000	2 260 000	2 260 000
Skulder till koncernföretag	21	-	-	450 000	454 150
Övriga långfristiga skulder	21	3 257	3 257	3 257	3 257
Summa långfristiga skulder		**2 263 257**	**2 263 257**	**2 713 257**	**2 717 407**
Kortfristiga skulder					
Skuld till ägaren		157 868	99 920	140 568	99 920
Leverantörsskulder		84 983	42 152	75 751	42 152
Skuld till koncernföretag		-	-	131	245
Skatteskuld		429	-	340	-
Övriga kortfristiga skulder		2 310	2 602	2 291	2 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	85 838	75 995	85 139	75 480
Summa kortfristiga skulder		**331 428**	**220 669**	**304 220**	**220 364**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 813 360**	**4 437 172**	**4 650 245**	**4 294 439**

FINANSIELLA RAPPORTER

Rapport över förändringar i eget kapital (tkr)

Koncernen 2023	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2023-01-01	130 000	26 183	1 687 772	1 843 955
Årets resultat			30 883	30 883
Aktieägartillskott från ägaren			257 500	257 500
Värdeöverföring till ägaren för bostadssociala ändamål			-11 000	-11 000
Utdelning till ägaren			-1 427	-1 427
Eget kapital 2023-12-31	**130 000**	**26 183**	**1 963 728**	**2 119 912**

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
Moderbolaget 2023	Aktiekapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2023-01-01	130 000	26 183	1 091 194	1 247 378
Årets resultat			44 243	44 243
Aktieägartillskott från ägaren			257 500	257 500
Värdeöverföring till ägaren för bostadssociala ändamål			-11 000	-11 000
Utdelning till ägaren			-1 427	-1 427
Eget kapital 2023-12-31	**130 000**	**26 183**	**1 380 511**	**1 536 695**

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 2024.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Upplands Väsby den 12 juni 2024

Amra Barlov Lindqvist

FINANSIELLA RAPPORTER

Kassaflödesanalys (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före finansiella poster	65 124	64 133	65 830	63 744
Justering för avskrivningar	112 843	110 777	112 630	110 777
Övriga justeringar för bl.a. nedskrivningar	64 455	-2 037	48 050	-2 037
Erhållen ränta	3 461	591	2 014	352
Erhållna utdelningar	2	-	31 502	25 000
Erlagd ränta	-51 110	-34 412	-68 983	-39 830
	194 775	**139 052**	**191 043**	**158 006**
Betald inkomstskatt	582	-725	483	-716
	195 357	**138 327**	**191 526**	**157 290**
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**195 357**	**138 327**	**191 526**	**157 290**
Ökning-/minskning+ av kundfordringar	1 510	-1 525	1 497	-1 535
Ökning-/minskning+ av övriga kortfristiga fordringar	-504	-423	-8 384	-25 751
Ökning+/minskning- av leverantörsskulder	42 831	-33 016	33 599	-33 016
Ökning+/minskning- av övriga kortfristiga skulder	9 551	5 214	9 306	5 181
	248 745	**108 577**	**227 544**	**102 169**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-288 034	-157 276	-195 316	-157 276
Förvärvade andelar i dotterbolag	-25	-	-1 925	-
Sålda andelar i dotterbolag	-	21 348	-	-
Ökning-/minskning+ av långfristiga finansiella placeringar	-220	-185	-51 483	-185
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-288 279**	**-136 113**	**-248 724**	**-157 461**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagna lån	-	100 000	-4 150	100 000
Förändring av skuld till ägaren	57 948	-28 198	40 648	-28 198
Mottaget koncernbidrag	-	-	557	557
Lämnat koncernbidrag	-	-	-168	-168
Värdeöverföring från eget kapital	-11 000	-11 000	-11 000	-11 000
Utbetald utdelning	-1 427	-673	-1 427	-673
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**45 521**	**60 129**	**24 460**	**60 518**
Årets kassaflöde	**5 987**	**32 593**	**3 280**	**5 226**
Likvida medel vid årets början	174 304	141 711	7 236	2 010
Likvida medel vid årets slut	**180 291**	**174 304**	**10 516**	**7 236**

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Noter och tilläggsupplysningar

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäkter

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Markanläggning	Livslängd
Markanläggning	20 år

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

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

Nedskrivningar

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

Finansiella instrument

Avtal om ränteswappar ingås i syfte att uppnå önskad räntebindningstid samt att minimera ränterisker. Intäkter och kostnader för ränteswappar nettoredovisas under räntekostnader. Redovisning av finansiella instrument sker enligt kapitel 11 i K3 vilket innebär tillämpning av säkringsredovisning.

Marknadsvärdeförändringar under swapavtalens löptid redovisas inte i resultatet. Ändamålsenlig dokumentation, ekonomisk relation mellan säkringsinstrument och säkrad post samt effektiv säkring är krav som skall uppfyllas för säkringsredovisning.

Säkringsredovisning		
Nominell nettovolym säkringsinstrument	1 275	78%
Lånevolym med rörlig ränta	1 640	
Ej säkrad volym	365	22%

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

I not 21 redovisas räntebindning inklusive finansiella instrument och genomsnittlig räntebindningstid är 4,9 år. På balansdagen fanns ränteswappar på nominellt 2 425 tkr varav 1 150 tkr forward swappar.

Marknadsvärdet har beräknats som de kostnader/intäkter som har uppstått om kontrakten stängts på balansdagen. Marknadsvärden har erhållits från respektive

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

bank där derivatkontrakt finns. Swapportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till 45 689 tkr (144 753 tkr) exkl. ränta och 43 396 tkr (142 001 tkr) inkl. upplupen ränta.

Fordringar och skulder

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

Inkomstskatter

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

Koncernredovisning

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

Kassaflödesanalys

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

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

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättningar efter avslutad anställning

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

Ersättningar vid uppsägning

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

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Bokslutsdispositioner

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

Andelar i dotterbolag

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

Eget kapital

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

Obeskattade reserver

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

Not 2. Uppskattningar och bedömningar

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

Not 3. Hyresintäkter (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Bostäder	469 457	452 343	469 457	452 343
Lokaler	37 723	35 350	37 718	35 346
Övriga objekt	21 516	19 723	20 481	18 851
Hyresintäkter, brutto	**528 696**	**507 416**	**527 656**	**506 540**
Hyresbortfall/rabatter bostäder	-3 479	-5 212	-3 437	-5 212
Hyresbortfall/rabatter lokaler	-1 725	-2 188	-1 721	-2 186
Hyresbortfall övriga objekt	-900	-712	-737	-535
Summa hyresbortfall/rabatter	**-6 104**	**-8 112**	**-5 895**	**-7 933**
Summa hyresintäkter	**522 592**	**499 304**	**521 761**	**498 607**

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

	2023	2022
Hyreskontrakt inom ett år	17,8%	24,6%
Hyreskontrakt senare än ett år men inom fem år	33,4%	57,0%
Hyreskontrakt senare än fem år	28,8%	0,5%
Vakanta lokaler	10,4%	3,7%
Egna lokaler	9,6%	14,2%
Totalt	**100,0%**	**100,0%**

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4. Övriga förvaltningsintäkter (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ersättning från hyresgäster	2 206	1 884	2 191	1 870
Övrig extern försäljning	8 391	6 844	8 361	6 918
Övriga rörelseintäkter	6 304	494	6 304	494
Summa övriga förvaltningsintäkter	**16 901**	**9 222**	**16 856**	**9 282**
Vinst vid avyttring av inventarier	-	-	-	-
Vinst vid avyttring av byggnader	84	-	84	-
	84	**-**	**84**	**-**
Summa övriga förvaltningsintäkter	**16 985**	**9 222**	**16 940**	**9 282**

Not 5. Underhåll (tkr)

	2023	2022	2023	2022
Förnyelse/planerat underhåll	19 834	31 542	19 834	31 542
Löpande underhåll	18 132	17 944	18 132	17 944
Summa underhåll	**37 966**	**49 486**	**37 966**	**49 486**

Not 6. Taxebundna kostnader (tkr)

	2023	2022	2023	2022
El	14 828	13 144	14 828	13 144
Vatten	14 896	14 242	14 896	14 242
Sophantering	11 288	13 942	11 288	13 942
Summa taxebundna kostnader	**41 012**	**41 328**	**41 012**	**41 328**

Not 7. Övriga externa kostnader (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Reparationer	20 979	27 095	20 979	27 095
Skötsel	42 509	41 474	42 509	41 474
Administration	32 463	32 315	31 937	32 067
Riskkostnader	5 484	5 181	5 484	5 181
Kundförluster	4 330	911	4 330	911
HGF-medel	3 395	3 469	3 395	3 469
Kabel-TV	994	903	994	903
Övriga kostnader	5 044	23 206	4 254	23 206
Summa övriga externa kostnader	**115 198**	**134 554**	**113 882**	**134 306**
Förlust vid avyttring inventarier	10	-	10	-
	10	**-**	**10**	**-**
Summa övriga externa kostnader	**115 208**	**134 554**	**113 892**	**134 306**

I övriga kostnader ingår:

HGF-medel	2023	2022	2023	2022
Fritidsverksamhet, Boinflytande	2 386	2 460	2 386	2 460
Kostnader för lokaler mm	1 009	1 009	1 009	1 009
Summa HGF-medel	3 395	3 469	3 395	3 469

Ersättning till revisorer:

PwC	2023	2022	2023	2022
Revisionsuppdraget	717	691	463	510
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	38	19	38	19
Skatterådgivning	866	443	782	443
Övriga tjänster	98	-	98	-
Summa ersättning till revisorer	1 719	1153	1381	972

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7. Övriga externa kostnader *(forts.)*

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.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	551	686	551	686
Förfaller till betalning senare än om ett men inom fem år	889	355	889	355
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-	-	-
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	1 196	1 037	1 196	1 037

Not 8. Personalkostnader (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
Medeltal årsanställda kvinnor och män	2023	2022	2023	2022
Kvinnor	42	35	42	35
Män	46	47	46	47
Totalt medeltal årsanställda	88	82	88	82
Löner, ersättningar och sociala kostnader				
Styrelse, vd	3 509	3 242	3 509	3 242
Övriga anställda	46 467	41 192	46 467	41 192
Sociala kostnader exklusive pension	15 626	14 712	15 626	14 712
Pensionskostnader styrelse och vd	772	735	772	735
Pensionskostnader övriga anställda	3 582	3 098	3 582	3 098
Summa löner, ersättningar och sociala kostnader	**69 956**	**62 979**	**69 956**	**62 979**
Styrelsen och andra ledande befattningshavare består av				
Styrelseledamöter och suppleanter i moderbolag 18 st varav 7 kvinnor	38,9%	42,9%	38,9%	42,9%
Ledningsgrupp 6 st, varav 2 kvinnor	33%	50%	33%	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 (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Utdelningar	2	-	31 502	25 000
Resultat sålda andelar dotterbolag	-	21 348	-	-
Summa resultat från andelar i dotterbolag	**2**	**21 348**	**31 502**	**25 000**
Ränteintäkter	3 461	591	2 014	352
Summa ränteintäkter mm	**3 461**	**591**	**2 014**	**352**
Fastighetsräntor	-38 802	-22 709	-38 802	-22 709
Övriga räntekostnader	-12 308	-11 703	-30 181	-17 121
Summa räntekostnader mm	**-51 110**	**-34 412**	**-68 983**	**-39 830**
Summa resultat från finansiella poster	**-47 647**	**-12 473**	**-35 467**	**-14 478**

Not 10. Bokslutsdispositioner (tkr)

	2023	2022	2023	2022
Erhållet Koncernbidrag	-	-	651	557
Lämnat Koncernbidrag	-	-	-131	-168
Summa bokslutsdispositioner	**-**	**-**	**520**	**389**

Not 11. Skatt på årets resultat (tkr)

	2023	2022	2023	2022
Akutell skatt	153	-9	143	-
Uppskjuten skatt	13 253	-12 515	13 217	-12 515
Summa bokfört värde	**13 406**	**-12 524**	**13 360**	**-12 515**

Not 12. Byggnader (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 807 270	4 559 442	4 806 968	4 559 140
Årets investering	-	24 429	-	24 429
Omklassificering från pågående nyanläggningar	31 272	255 687	31 272	255 687
Omklassificering från underhåll	120	-	120	-
Avyttring/utrangering av fastighet	-4 831	-32 288	-4 831	-32 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 833 831	4 807 270	4 833 529	4 806 968
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 121 101	-1 064 076	-1 120 799	-1 063 774
Avyttring/utrangering	1 737	32 288	1 737	32 288
Årets avskrivning	-92 090	-89 313	-92 090	-89 313
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 211 454	-1 121 101	-1 211 152	-1 120 799
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-27 086	-29 123	-27 086	-29 123
Årets nedskrivning	-	-23 907	-	-23 907
Årets återföring av tidigare nedskrivning	3 179	25 944	3 179	25 944
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-23 907	-27 086	-23 907	-27 086
Summa bokfört värde	**3 598 470**	**3 659 083**	**3 598 470**	**3 659 083**

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 13. Mark (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	233 595	176 498	233 595	176 498
Årets investering	-	12 241	-	12 241
Omklassificering från pågående nyanläggningar	-	44 856	-	44 856
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233 595	233 595	233 595	233 595
Summa bokfört värde	**233 595**	**233 595**	**233 595**	**233 595**

Not 14. Markanläggning (tkr)

	2023	2022	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	204 310	197 356	204 310	197 356
Omklassificering från pågående nyanläggningar	-	6 954	-	6 954
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 310	204 310	204 310	204 310
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-66 611	-56 748	-66 611	-56 748
Årets avskrivning	-9 971	-9 863	-9 971	-9 863
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-76 582	-66 611	-76 582	-66 611
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-262	-262	-262	-262
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-262	-262	-262	-262
Summa bokfört värde	**127 466**	**137 437**	**127 466**	**137 437**

Not 15. Inventarier (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	82 085	70 793	82 085	70 793
Årets investering	1 399	524	1 399	524
Omklassificering från pågående nyanläggningar	4 462	12 370	4 462	12 370
Avyttring/utrangering	-1 166	-1 602	-1 166	-1 602
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 780	82 085	86 780	82 085
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-54 504	-44 505	-54 504	-44 505
Avyttring/utrangering	1 156	1 602	1 156	1 602
Årets avskrivning	-10 569	-11 601	-10 569	-11 601
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-63 917	-54 504	-63 917	-54 504
Summa bokfört värde	**22 863**	**27 581**	**22 863**	**27 581**

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 16. Pågående nyanläggningar (tkr)

	2023	2022	2023	2022
Ingående pågående nyanläggningar	194 976	394 761	194 976	394 761
Årets nedlagda kostnader	233 994	120 082	193 917	120 082
Genom förvärv av dotterbolag	38 986	-	-	-
Omklassificering till byggnad	-31 272	-255 687	-31 272	-255 687
Omklassificering till mark	-	-44 856	-	-44 856
Omklassificering till markanläggningar	-	-6 954	-	-6 954
Omklassificering till kostnad/underhåll	-3 245	-	-3 245	-
Omklassificering till inventarier	-4 462	-12 370	-4 462	-12 370
Utgående pågående nyanläggningar	428 977	194 976	349 914	194 976
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-	-	-
Årets avskrivning	-213	-	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-213	-	349 914	194 976
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-	-	-	-
Omklassificering till nedskrivning	-45 000	-	-45 000	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-45 000	-	-45 000	-
Summa bokfört värde	**383 764**	**194 976**	**304 914**	**194 976**

Not 17. Finansiella anläggningstillgångar (tkr)

Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2023	2022
Ingående balans	300	300
Förvärv *	1 925	-
Utgående balans	**2 225**	**300**

*Av förvärvet avses ovillkorat aktieägartillskott till dotterbolag med en summa om 1 900 tkr

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 %
Vilundavägen Stadsutveckling Holding AB	559429-5957	Upplands Väsby	100 %
Vilundavägen Stadsutveckling AB	559130-5239	Upplands Väsby	100 %

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 17. Finansiella anläggningstillgångar (forts.)

				Redovisat värde	Redovisat värde
Andelar i koncernföretag					
Moderbolaget	Kapitalandel	Röstandel	Antal aktier	2023	2022
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
Vilundavägen Stadsutveckling Holding AB	100 %	100 %	25 000	1 925	-
Summa				**2 225**	**300**

Långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	40	40	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**40**	**40**	**40**	**40**

Långfristiga fordringar

	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	577	392	693	508
Tillkommande fordringar	521	185	51 900	185
Avgående fordringar	-301	-	-	-
Utgående redovisat värde	**797**	**577**	**52 176**	**693**

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 18. Fordran på koncernföretag och övriga fordringar (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Fordran på koncernföretag och ägaren				
Mottaget koncernbidrag	-	-	652	557
Övrig kortfristig fordran	-	-	-	50
Aktieägartillskott från ägaren	257 500	-	257 500	-
Anteciperad utdelning från koncernföretag	-	-	31 500	25 000
Summa bokfört värde	**257 500**	**-**	**289 652**	**25 607**
Övriga fordringar				
Momsfordran	-	-	-	-
Skattekonto avräkning	2 115	3 695	2 095	2 252
Övriga fordringar	982	655	817	645
	3 097	4 350	2 912	2 897
Summa bokfört värde	**3 097**	**4 350**	**2 912**	**2 897**

Not 19. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (tkr)

	2023	2022	2023	2022
Förutbetalda övriga kostnader	3 967	2 210	3 763	2 015
Upplupna räntor	-	-	171	-
Upplupna övriga intäkter	-	-	-	-
Summa bokfört värde	**3 967**	**2 210**	**3 934**	**2 015**

Not 20. Eget kapital

Aktiekapital

Per den 31 december 2023 omfattade det registrerade aktiekapitalet 130 000 stamaktier (130 000) med ett kvotvärde om 1 000 kr.

Not 21. Långfristiga skulder (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Skulder som förfaller till betalning mellan 1 och 5 år efter balansdagen:				
Skulder till kreditinstitut	2 260 000	2 260 000	2 260 000	2 260 000
Skulder till koncernföretag	-	-	450 000	454 150
Övrig långfristiga skulder	3 257	3 257	3 257	3 257
Inga skulder förfaller senare än 5 år				
Summa bokfört värde	**2 263 257**	**2 263 257**	**2 713 257**	**2 717 407**

Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid inklusive finansiella instrument och checkkredit

Räntebindning till	Lånebelopp	Lånebelopp	Lånebelopp	Lånebelopp
2021	-	-	-	-
2022	-	-	-	-
2023	276 000	564 920	276 000	564 920
2024	-100 000	-30 000	-100 000	-30 000
2025	150 000	-	150 000	-
2026-2033	2 075 000	1 825 000	2 075 000	1 825 000
Totalt	**2 401 000**	**2 359 920**	**2 401 000**	**2 359 920**

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 22. Uppskjuten skattefordran/-skuld (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ingående skattefordran/-skuld	109 290	96 775	109 290	96 775
Förändring av skattefordran/-skuld	-10 527	12 515	-13 217	12 515
Uppskjuten skattefordran/-skuld som redovisas i BR	**98 763**	**109 290**	**96 073**	**109 290**

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	-470 597	-490 883	-470 597	-490 883
Temporär skillnad mark	-44 646	-44 646	-44 646	-44 646
Temporär skillnad markanläggning	163	180	163	180
Temporär skillnad balanslånepost	3 703	4 814	3 703	4 814
Temporär skillnad pågående projekt	29 045	-	45 000	-
Summa temporära skillnader	**-482 332**	**-530 535**	**-466 377**	**-530 535**

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (tkr)

	2023	2022	2023	2022
Upplupna räntor	13 824	11 041	13 824	11 041
Upplupna löner, semester ersättning/ sociala avgifter	7 153	6 335	7 153	6 335
Upplupna övriga kostnader	19 174	14 434	18 814	14 226
Förutbetalda hyresintäkter	45 687	44 185	45 348	43 878
Summa bokfört värde	**85 838**	**75 995**	**85 139**	**75 480**

Not 24. Ställda säkerheter (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
För egna avsättningar och skulder	2023	2022	2023	2022
Avseende skuld till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	400 169	400 169	400 169	400 169
Summa ställda säkerheter	**400 169**	**400 169**	**400 169**	**400 169**

Not 25. Eventualförpliktelser (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ansvarsbelopp Fastigo	**869**	**843**	**869**	**843**

Not 26. Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition (i kr) i moderbolaget

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	1 336 267 843
Årets resultat	44 243 204
	1 380 511 047
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
- att till aktieägarna utdelas	2 018 400
- att till bostadssociala ändamål överföra	11 000 000
- att i ny räkning balanseras	1 367 492 647
	1 380 511 047

UNDERSKRIFTER

Upplands Väsby 2024-02-29

Jakob Gustafsson
Styrelseordförande

Roland Storm

Christine Hanefalk

Thomas Fäldt

Nils Eriksson

Ann-Marie Johansson Sahlin

Per Erik Kanström

Dag Roslund

Fredric Tibblin

Amra Barlov Lindqvist
VD

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits 2024-03-05
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lena Hasselborn
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Richard Moëll Vahul
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 39-58 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 2023 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 4-38 och 62-65. 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 →

REVISIONSBERÄTTELSE

ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Väsbyhem för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 5 mars 2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lena Hasselborn
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Richard Moëll Vahul
Auktoriserad revisor

YTTRANDE HÅLLBARHETSRAPPORT

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 2023 på sidorna 4-38 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 5 mars 2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lena Hasselborn
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Richard Moëll Vahul
Auktoriserad revisor

FASTIGHETSTABELL

Fastighetstabell 2023-12-31

Fastighets-beteckning		Nybygg-nadsår	Förny-elseår	Bostäder 1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok + större	antal	m2	Lokaler antal	m2	Varmgarage antal	m2	Övr. bil-plats	Totalt bokfört restvärde	Taxeringsvärde (omräknat) Totalt Tkr	Grund-medelhyra bostäder i kr/år	Grund medel-hyra bost kr/m2
Gamla Väsby Björkvallav, Centralv, Genv, Finspångsv																			
Vilunda	1:255	1951		13	27	9			49	2 518	6	189				10 695 451	40 296	3 361 979	1 335
Vilunda	10:1	1958		12	15	30	3		60	3 645	8	654	13	192	36	11 723 155	60 736	4 819 308	1 322
Vilunda	6:4	1955	2001	18	27	9			54	2 835	5	184	4	64	31	7 014 032	45 149	4 014 646	1 416
Vilunda	1:320															12 240 668			
Summa område 11				**43**	**69**	**48**	**3**		**163**	**8 998**	**19**	**1 027**	**17**	**256**	**67**	**41 673 306**	**146 181**	**12 195 933**	**4 073**
Runby Allév, Runbyv, Oxundav, Hagv, Trädgårdsv																			
Övra Runby	1:74	1950	2006-07	10	12	20			42	2 613	4	147				19 644 995	76 020	3 636 550	1 392
Övra Runby	1:74	2013		1	1	8	7		17	1 479					43	29 773 040		2 538 115	1 716
Övra Runby	2:242	1964	2007-08	17	31	49	6		103	6 359	24	473	8	152	63	45 637 763	113 559	9 276 292	1 459
Övra Runby	4:1	1964	2008-09		45	55	20		120	8 904	32	336	56	1 064	79	71 558 014	172 853	12 382 291	1 391
Övra Runby	2:231	1964	2008	33	31	32			96	5 500	13	483			79	59 507 663	114 894	7 809 631	1 420
Övra Runby	2:231	1985			10				10	590						2 703 366		687 730	1 166*
Övra Runby	11:1 & 2:243	1965	2009-10	6	74	117			197	14 048	53	980			117	94 721 370	274 220	20 448 265	1 456
Nedra Runby	1:25	-													42	158 529			
Övra Runby	2:27	1960	2005-06	19	16	17	3		56	2 847	29	293	5	87	16	19 820 091	45 745	4 032 069	1 416
Summa område 12				**86**	**220**	**298**	**36**		**640**	**42 340**	**155**	**2 712**	**69**	**1 303**	**439**	**343 524 831**	**797 301**	**60 810 943**	**1 436**
Apotekskogen I Hammarbyvägen, Hjortvägen																			
Vilunda	28:8	2015			53	33	8	1	95	6 068					11	140 468 983	155 000	11 370 075	1 874
Vilunda	28:11	1966-67	2015	38	66	28	26	5	163	9 623	24	3 878	17	238	58	231 244 743	247 201	16 927 046	1 759
Vilunda	28:28	1967	2011-12	10	33	51	21	6	121	8 943	57	840	16	276	124	103 189 223	176 363	13 457 345	1 505
Vilunda	28:16	1968	2012-13	15	8	36	46	1	107	7 864	4	159	16	313	62	168 789 313	176 503	12 776 552	1 625
Vilunda	28:15	1967	2010	4	6	48	18	6	82	6 617	28	606	14	268	46	61 854 992	135 510	9 787 297	1 479
Vilunda	28:32	-													25	15 544			
Summa område 13				68	166	196	119	19	568	39 115	113	5 483	63	1 095	326	705 562 798	890 577	64 318 315	1 644

*varme ingår ej i dessa medelhyror

FASTIGHETSTABELL

				Bostäder								Lokaler		Varmgarage						
Fastighets-beteckning		Nybygg-nings-år	Förny-else-år	1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok + större	antal	m2	antal	m2	antal	m2	Övr. bil-plats	Totalt bokfört restvärde	Taxeringsvärde (omräknat) Totalt Tkr	Grund-medelhyra bostäder i kr/år	Grund medel-hyra bost kr/m2
Väsbyskogen Hasselgatan, Hammarbyvägen																				
Hammarby	8:62(fd 8:4)	2015		25	44	3	25		97	6 504	1	2 790			32	185 972 840	164 400	11 738 187	1 805
Hammarby	8:6	1974		42	85	103	30		260	17 513	9	249				161 519 858	237 515	23 135 552	1 321
Hammarby	8:8	1976		31	64	134	31		260	18 241	12	148			42	153 241 541	252 139	23 622 409	1 295
Hammarby	8:7	-									5	325			279	14 586 859			
Hammarby	8:5	1988													91	262 228	6 400		
Hammarby	8:2	1975														1 508 717			
Summa område 16				**98**	**193**	**240**	**86**		**617**	**42 258**	**27**	**3 512**			**444**	**517 092 043**	**660 454**	**58 496 148**	**4 421**
Hagängen Hagängsvägen, Lövängsvägen																			
Hammarby	2:2	1967		42	50	1	26		119	6 599	5	188				108 231 712	95 206	9 264 490	1 404
Hammarby	1:3	1955		2	11	7	12	1	33	2 475	10	218				17 024 180	33 907	2 927 943	1 183
Hammarby	1:5	1984			48	35	20		103	6 440					232	31 853 751	84 573	7 095 515	1 102*
Summa område 20				**44**	**109**	**43**	**58**	**1**	**255**	**15 514**	**15**	**406**			**232**	**157 109 643**	**213 686**	**19 287 948**	**1 243**
Prästgårdsmarken Prästgårdsvägen, Prästgårdsallén																			
Eds Prästgård	1:101	1983		1	56	28	28		113	8 016	5	107			115	22 681 479	122 059	10 196 814	1 272
Eds Prästgård	1:99	1984		11	42	32	16		101	6 095	3	58			81	24 455 683	94 956	7 976 936	1 309
Eds Prästgård	1:98	1984		13	42	40	16		111	6 667	5	58			115	26 715 960	104 612	8 736 542	1 310
Eds Prästgård	1:97 & 1:102	1983		19	36	37	16	2	110	6 632	7	650			100	28 941 593	103 454	8 731 606	1 317
Eds Prästgård	1:104	1983													22	719 343			
Eds Prästgård	1:100	2004			12	4	4		20	1 116					9	9 770 594	23 946	1 796 538	1 610
Eds Prästgård	1:110	2004			14	6	2		22	1 168						10 059 901	24 600	1 905 324	1 631
Summa område 21				**44**	**202**	**147**	**82**	**2**	**477**	**29 694**	**20**	**873**			**442**	**123 344 553**	**473 627**	**39 343 760**	**1 325**
Zamoras Kulle Edsvägen																			
Nedra Runby	1:60	1993			18	18			36	1 890					29	11 551 527	31 600	2 495 253	1 320*
Summa område 22					**18**	**18**			**36**	**1 890**					**29**	**11 551 527**	**31 600**	**2 495 253**	**1 320**
Vilunda II Dragonvägen, Himmelsgränd																			
Vilunda	6:22 & 6:24	1971	2015	37	95	328	84	24	568	41 238	61	3 334			300	226 557 706	695 200	49 925 117	1 211
Vilunda	6:57	1971		12	18	6			36	2 118	3	2 410				109 897 152	73 200	3 535 542	1 669
Summa område 25				**49**	**113**	**334**	**84**	**24**	**604**	**43 356**	**64**	**5 744**			**300**	**336 454 858**	**768 400**	**53 460 659**	**1 233**

*värme ingår ej i dessa medelhyror

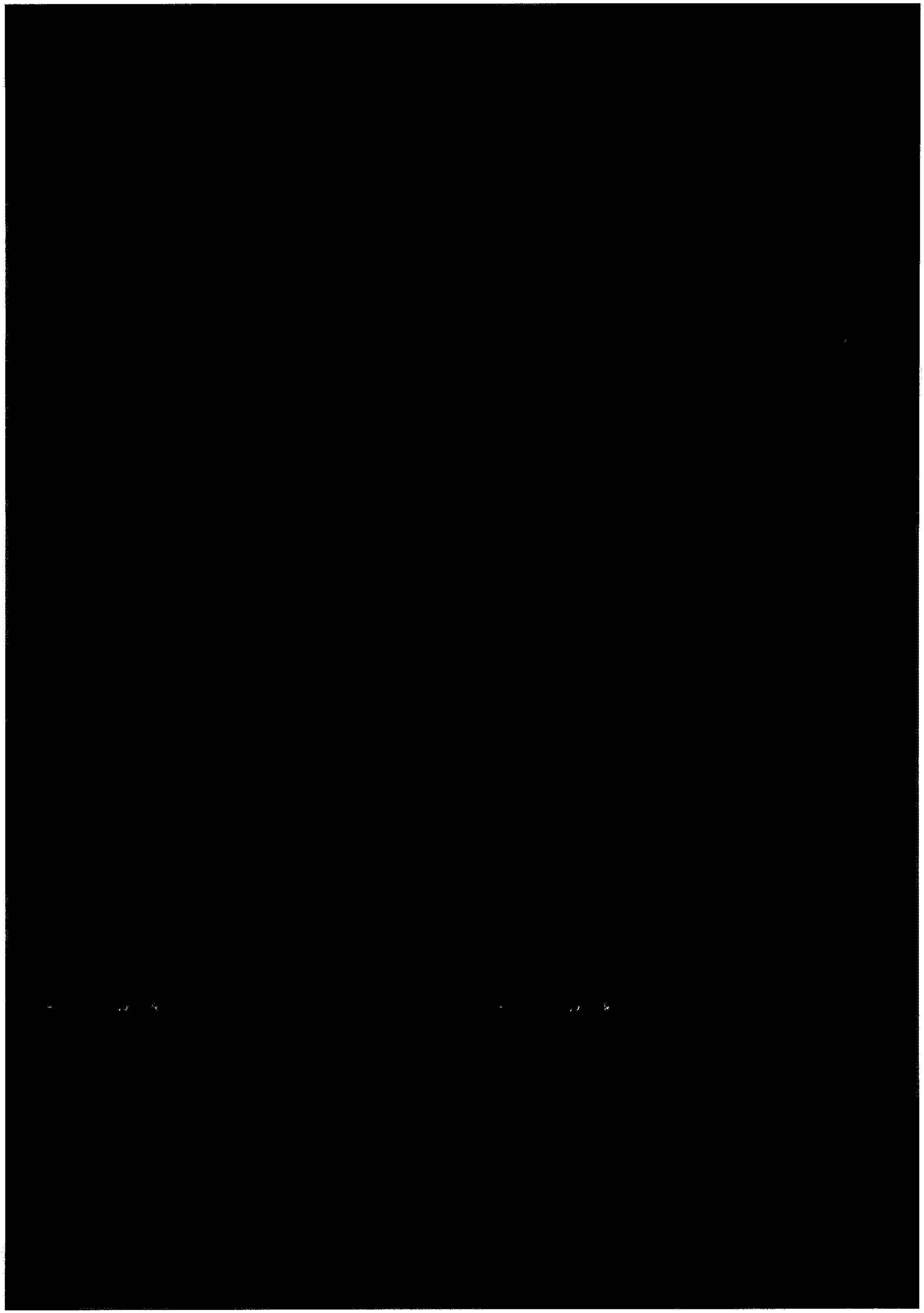
FASTIGHETSTABELL

			Bostäder							Lokaler		Varmgarage							
Fastighetsbeteckning		Nybyggnadsår	Förnyelseår	1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok + större	antal	m2	antal	m2	antal	m2	Övr. bilplats	Totalt bokfört restvärde	Taxeringsvärde (omräknat) Totalt Tkr	Grundmedelhyra bostäder i kr/år	Grund medelhyra bost kr/m2
Odensgården Odenvägen, Rosendalsvägen, Lokevägen																			
Odenslunda	1:598	1992		1	14	8	7		30	2 217	4	1 164			37	26 322 499	38 015	3 062 468	1 381
Odenslunda	1:163	2014		12	13	2			27	1 419					11	64 733 285	30 967	3 046 862	2 147
Summa område 27				**13**	**27**	**10**	**7**		**57**	**3 636**	**4**	**1 164**			**48**	**91 055 784**	**77 215**	**6 109 330**	**1 680**
Smedby II Sadelgatan, Ryttargatan																			
Ekebo	8:9	1976			40	39	5		84	6 107					127	21 182 089	105 331	8 421 269	1 379
Ekebo	8:10	1976		4	28	38	5		75	5 428						17 692 617	91 400	7 469 826	1 376
Hammarby Smedby	1:125	1977		4	14	23	12		53	4 001						13 170 036	65 400	5 444 082	1 361
Summa område 28				**8**	**82**	**100**	**22**		**212**	**15 536**					**127**	**52 044 742**	**262 131**	**21 335 177**	**1 373**
Hammarby Smedby	1:130	1978		2	36	44	11		93	6 905	2	192			184	30 153 812	119 374	9 447 918	1 368
Hammarby Smedby	1:128	1978		2	38	43	11		94	6 950	1	98				23 405 090	117 464	9 485 382	1 365
Hammarby Smedby	1:127	1977		6	24	35	10		75	5 457					120	18 147 870	92 400	7 534 387	1 381
Summa område 29				**10**	**98**	**122**	**32**		**262**	**19 312**	**3**	**290**			**304**	**71 706 772**	**329 238**	**26 467 687**	**1 371**
Kompkulla Centralvägen																			
Vilunda	16:30	1990									28	7 298	15	315	18	56 966 502	102 000		
Summa område 31											**28**	**7 298**	**15**	**315**	**18**	**56 966 502**	**102 000**		
Sandagipen Sandavägen																			
Sanda	1:127	2004			40				40	1 760	1	15			29	18 969 709	35 800	2 783 600	1 582
Summa område 37					**40**				**40**	**1 760**	**1**	**15**			**29**	**18 969 709**	**35 800**	**2 783 600**	**1 582**
Smedby III Travgatan																			
Hammarby-Smedby	1:4	2004															9 600		
Summa område 38																	**9 600**		
Folkparksberget Vilundavägen																			
Vilunda	1:231	1988			10	12			22	1 394	1	60			12	10 431 292	36 766	1 653 355	1 186*
Summa område 41					**10**	**12**			**22**	**1 394**	**1**	**60**			**12**	**10 431 292**	**36 766**	**1 653 355**	**1 186**

*värme ingår ej i dessa medelhyror

FASTIGHETSTABELL

				Bostäder								Lokaler		Varmgarage						
Fastighetsbeteckning		Nybyggnadsår	Förnyelseår	1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok + större	antal	m2	antal	m2	antal	m2	Övr. bilplats	Totalt bokfört restvärde	Taxeringsvärde (omräknat) Totalt Tkr	Grundmedelhyra bostäder i kr/år	Grundmedelhyra bost kr/m2
Eds Allé Mälarvägen, Älvsundavägen																				
Eds Prästgård	1:99	2018						25	25	2529						77 825 691	56 565	5 008 785	1 981
Eds Prästgård	1:98	2018		6	44	41	27	1	119	7673	3	1785			32	319 694 730	214 755	15 882 638	2 070
Eds Prästgård	1:97	2020			62	13			75	3991	1	708			10	169 366 894	122 682	8 540 770	2 140
Summa område 42				**6**	**106**	**54**	**27**	**26**	**219**	**14 193**	**4**	**2 493**			**42**	**566 887 315**	**394 002**	**29 432 193**	**2 074**
Carlslund III Solbergsvägen																				
Brunnby	1:269	1992		15	156	60	10		241	15 384	50	1 179			254	146 544 462	271 400	20 217 180	1 314
Summa område 44				**15**	**156**	**60**	**10**		**241**	**15 384**	**50**	**1 179**			**254**	**146 544 462**	**271 400**	**20 217 180**	**1 314**
Hästhagen Hästhagsvägen																				
Ödenslunda	1:644	2005			18	4	10		32	1 768					33	21 955 202	36 800	2 886 996	1 633
Summa område 47					**18**	**4**	**10**		**32**	**1 768**					**33**	**21 955 202**	**36 800**	**2 886 996**	**1 633**
Brunnby Park Solbergsvägen																				
Brunnby	1:269	2006		21	31				52	2 282	19	248			51	32 839 029	128 368	3 732 074	1 635
Brunnby	1:269	2010			36	6	30		72	4 938					22	79 450 203		8 439 300	1 709
Summa område 54				**21**	**67**	**6**	**30**		**124**	**7 220**	**19**	**248**			**73**	**112 289 232**	**128 368**	**12 171 374**	**1 686**
Norr om Kyrkvägen Kyrkv, Dragonv, Centralv																				
Vilunda	25:3	2010			17	26	8	6	57	4 342	8	1 933			5	97 703 315	119 590	7 879 581	1 815
Summa område 65					**17**	**26**	**8**	**6**	**57**	**4 342**	**8**	**1 933**			**5**	**97 703 315**	**119 590**	**7 879 581**	**1 815**
Messingen Upplysningensv, Centralv																				
Vilunda	19:3	2011		36	20	14	9		79	3 714	7	2 875				114 547 890	104 939	7 649 317	2 060
Summa område 71				**36**	**20**	**14**	**9**		**79**	**3 714**	**7**	**2 875**				**114 547 890**	**104 939**	**7 649 317**	**2 060**
Vilunda Lergropsvägen, Tegelvägen																				
Vilunda	1:615	2021		86	87		21		194	8 201	6	1 169			3	362 305 347	270 634	19 151 727	2 335
Summa område 81				**86**	**87**		**21**		**194**	**8 201**	**6**	**1 169**			**3**	**362 305 347**	**270 634**	**19 151 727**	**2 335**
Summa totalt				**627**	**1 818**	**1 732**	**644**	**78**	**4 899**	**319 625**	**544**	**38 481**	**164**	**2 969**	**3 227**	**3 959 531 427**	**6 160 309**	**468 146 476**	**36 804**



VÄSBYHEM

En värd för alla

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

20240620032529

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Väsbyhem för år 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 39-58 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 2023 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 4-38 och 62-65. 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.

20240620325330

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Väsbyhem för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

20240620325 31

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 5 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lena Hasselborn
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Richard Moëll Vahul
Auktoriserad revisor

20240620032532

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 2023 på sidorna 4-38 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 5 mars 2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lena Hasselborn
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Richard Moëll Vahul
Auktoriserad revisor

20240620325333

Lekmannarevisorerna
i Väsbyhem AB

Till fullmäktige i Upplands Väsby kommun

Till årsstämman i Väsbyhem AB
org nr 556476-7233

Granskningsrapport för år 2023

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

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

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

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

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

Upplands Väsby den 6 mars 2024

Malin Lybecker
Lekmannarevisor

Joe Frans
Lekmannarevisor

Penneo dokumentnyckel: O2K0J-2IFQN-WU5AU-73Z34-8V4MZ-FFN8L

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

20240620032534

Malin Kristina Lybecker
Lekmannarevisor
Serienummer: 19670319xxxx
IP: 192.176.xxx.xxx
2024-03-07 08:21:59 UTC

BankID

JOE FRANS
Lekmannarevisor
Serienummer: 19630909xxxx
IP: 155.4.xxx.xxx
2024-03-07 08:55:43 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: O2K0J-2IFQN-WU5AU-73Z34-8V4MZ-FFN8L

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com.** Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

20240620032535

Revisors rapport i enlighet med 7 § lag om insyn i vissa finansiella förbindelser

Till årsstämman och styrelsen för Aktiebolaget Väsbyhem, org.nr 556476-7233.

Vi har i egenskap av revisorer i Aktiebolaget Väsbyhem granskat "Redovisning enligt lagen om insyn i vissa finansiella förbindelser" för 2023, upprättad enligt lag (2005:590) om insyn i vissa finansiella förbindelser m.m. (nedan benämnd insynslagen).

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att tillse att redovisningsskyldigheten enligt insynslagen att upprätta en öppen redovisning och en separat redovisning fullgörs.

Enligt insynslagen får regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer meddela föreskrifter om redovisning och revision. Eftersom sådana föreskrifter inte utfärdats har bolaget gjort sin egen tolkning av insynslagen och upprättat sin redovisning i enlighet därmed.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att göra våra uttalanden på grundval av vår granskning. Vi har utfört en översiktlig granskning enligt ISAE 3000. Denna rekommendation kräver att vi följer yrkesetiska krav och planerar och utför granskningen för att uppnå begränsad säkerhet att Aktiebolaget Väsbyhem fullgjort redovisningsskyldigheten enligt insynslagen.

En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

På grund av avsaknad av föreskrifter från regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan vi inte entydigt uttala oss om huruvida bolaget fullgjort sin skyldighet i enlighet med lagstiftningens intentioner. Bolaget har gjort sin egen tolkning av insynslagen och upprättat sin redovisning i enlighet därmed. Sålunda kan det inte uteslutas att en annan tolkning än bolagets kan gälla.

Slutsats

Det har inte kommit fram några omständigheter som tyder på att bolaget inte, i allt väsentligt, fullgjort sin skyldighet i enlighet med insynslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lena Hasselborn
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Richard Moëll Vahul
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2024-03-05 06:49:36 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lena Viktoria Hasselborn — Datum

Lena Hasselborn
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2024-03-05 06:52:25 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Richard Sebastian Moëll Vahul — Datum

Richard Moëll Vahul
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post