

2016 ÅRSREDOVISNING







INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDANDE ORD	3
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	4
FEMÅRSÖVERSIKT	7
RESULTATRÄKNING	8
BALANSRÄKNING	9
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	11
KASSAFLÖDESANALYS	12
NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	13
REVISIONSBERÄTTELSE	26
GRANSKNINGSRAPPORT	28
FASTIGHETSTABELL	30
KARTA ÖVER FASTIGHETSINNEHAV	36

LEDNING

VD	AMRA BARLOV LINDQVIST
AFFÄRSUTVECKLINGSCHEF	JENNY RUD SEL
FÖRVALTNINGSCHEF	JOAKIM BYSELL
FASTIGHETSUTVECKLINGSCHEF	TOMAS WESTERBERG

STYRELSE

ORDFÖRANDE	JOHAN THIDELL
1:E VICE ORDFÖRANDE	LENNART OLSEN
2:E VICE ORDFÖRANDE	PER-ERIK KANSTRÖM
	BÜLENT CURCU
	PÄIVI VERDIER
	OLA AMPHAN
	JOHAN MAGNUSSON



» PERSONAL SOM TRIVS TILLSAMMANS OCH MED SITT ARBETE ÄR
EN FÖRUTSÄTTNING I MÅLET ATT FÅ SVERIGES NÖJDASTE KUNDER

SOMMARAVSLUTNING

VIKTIG AKTÖR I SAMHÄLLSUTVECKLINGEN

Under år 2016 har målet för Väsbyhem varit att expandera och utveckla bostadsmarknaden. Med året inräknat, samt de kommande två åren, är planen att genom nyproduktion expandera med drygt 1 000 lägenheter. Nya markförvärv och kontinuerlig påfyllning av projektportföljen genomförs även löpande i syfte att möjliggöra fortsatt nyproduktion.

EXPANSIV FAS

Väsbyhem är en viktig aktör i samhällsutvecklingen och agerar motor för kommunens tillväxt samtidigt som vi fortsätter vår tradition om att våga sticka ut. Detta arbete är extra viktigt i rådande bostadsbrist i kommunen. Under 2016 har vi arbetat med ett flertal detaljplaner för att kunna bidra med nya lägenheter till bostadsförsörjningen. Eftersom Upplands Väsby är en tillväxtkommun och därmed i stort behov av nya bostäder är vi stolta över att kunna säga att vi under år 2017 och 2018 kommer att påbörja produktionen av cirka 630 bostäder. Vi har även avslutat sista etappen i tre stora projekt; Sigma, Hasselbladen och Brf Solvändan där vi har bidragit med ytterligare 159 lägenheter under 2016.

FASTIGHETSUTVECKLING OCH FÖRÄDLING

Vi fortsätter att rusta upp våra befintliga fastigheter med tonvikt på 60- och 70-talsfastigheter. Under året avslutades ett förnyelseprojekt på Dragonvägen 2-20 i centrala Väsby där vi genomfört en omfattande ombyggnad och upprustning av 144 lägenheter. Våra blickar ligger nu riktade mot Hasselgatan där vi kommer att genomföra stamreoveringar av våra fastigheter samt även mot Hagängen där vi kommer att arbeta med förnyelse av fastigheter under de tre kommande åren.

HÅLLBART VÄSBY

Väsbyhem fortsätter att ta ett stort miljöansvar vid produktion av nya bostäder. Som ett ytterligare led i det arbetet satsar vi på miljövänlig el och har installerat vår första solcellsanläggning i Sigma. Med sina 1 400 kvm är det den största anläggningen i Upplands Väsby kommun gällande produktion av förnyelsebar energi genom solceller. Våra fem solcellsanläggningar har under 2016 producerat sammanlagt 165 431 kwh. Vi ser fram emot att se vad anläggningarna kan åstadkomma under 2017. Vi planerar även för att spetsa till en del av våra nyproduktionsprojekt ytterligare genom radhus vid Prästgårdsallén samt flerbostadshus i kvarteret Hasselnöten i absolut framkant för energi och miljö. Förutom ett stort miljöansvar tar vi också ett stort socialt ansvar. Under 2016 startade Väsbyhem upp ett samarbete med den ideella organisationen Just Arrived som hjälper nyanlända att integreras i samhället. Vi kan stolt säga att vi är Just Arriveds största uppdragsgivare. Vi har även varit en stor drivkraft för kommunen genom att hjälpa till med att 138 nyanlända har fått en bostad och en framtid i kommunen.

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

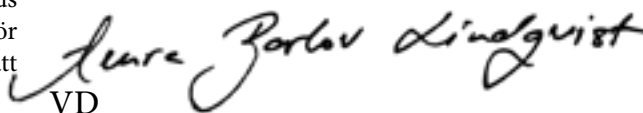
Väsbyhem har för andra året i rad arbetat med organisationen och mätverktyget Great Place To Work i arbetet för att bygga en företagskultur där varje enskild medarbetare bidrar till att utveckla vårt arbetssätt och tar personligt ansvar. Vi kan stolt berätta att vi har uppnått kriterierna och därmed blivit certifierade som en utmärkt arbetsplats! Under året har vi även fortsatt att arbeta med våra ledord som är en vägvisare i hur vi förhåller oss till våra kunder och till varandra. Våra ledord är; 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". Målsättningen är att förstärka en kultur av delaktighet och som stimulerar motivation och engagemang hos medarbetarna.

SVERIGES NÖJDASTE KUNDER

Vi är mycket nöjda med att det historiskt låga ränteläget under 2016 tillsammans med bolagets stabila ekonomi medgett en ökad satsning på kundnöjdhet samtidigt som vi kunde hålla oförändrade hyresnivåer. När man har siktet inställt på att ha Sveriges nöjdaste kunder är den viktigaste uppgiften att erbjuda sina kunder ett bra boende och utmärkt service. Därför mäter vi varje år hur nöjda våra kunder är. När vi genomförde den årliga kundundersökningen 2015 insåg vi att tryggheten är något som måste ökas och valde därför att under 2016 satsa extra på trygghetsskapande åtgärder. Vi anställde bland annat en Trygghetssamordnare vars fokus ligger på att skapa boendemiljöer där våra kunder kan trivas och känna sig trygga att vistas i.

FRAMÅTBlickar

När vi nu blickar framåt kan vi konstatera att vi står väl rustade för framtiden. Med starka finanser, välunderhållet bostadsbestånd, nöjda kunder och motiverade medarbetare är vi redo att ta oss an de utmaningar vi står inför. Jag vill avslutningsvis rikta ett stort tack till alla duktiga medarbetare på Väsbyhem och till Styrelsen för ett bra samarbete under året.



VD

Amra Barlov Lindqvist

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning för AB Väsbyhem org.nr. 556476-7233 för räkenskapsåret 2016.

VERKSAMHET

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

Företagets ägda och förvaltade bostads- och lokalyta uppgick vid årsskiftet till 331 553 kvm. Antalet lägenheter i beståndet var 4 482 st och antalet lokaler 516 st.

ÄGARE

Samtliga aktier i bolaget ägs av Upplands Väsby kommun.

VERKSAMHETEN

BOLAGETS MÅL

Väsbyhem styrs av bolagets styrelse och genom ägardirektiv. Av ägardirektivet, som uppdaterades av kommunfullmäktige i december 2015, framgår bland annat att bolaget ska ha nöjda kunder, öka byggtakten till minst 100 lägenheter i snitt per år, arbeta med förädling av fastighetsbeståndet och vara ISO 14 001 – certifierat. Bolaget ska i sin förvaltning uppnå en direktavkastning om minst 3,0 % på fastigheternas marknadsvärde och sträva efter en soliditet på koncernnivå om 30 %.

ORGANISATION

Den organisatoriska förändring som genomfördes 2015 har varit avgörande i skapandet av en effektiv organisation med tydligt kundfokus. Bolaget har idag tre avdelningar med egna ansvarsområden; Fastighetsutveckling (tar ansvar för nya och förnyade bostäder i Väsbyhems fastighetsbestånd, vilka produceras med ekonomisk -, miljö- och förvaltningsmässig hållbarhet), Affärsutveckling (driver Väsbyhems utveckling framåt, säkerställer att vi ligger i framkant och har en långsiktig lönsamhet) och Förvaltning (säkerställer kundnöjdhet genom positivt bemötande, lyhördhet för kundens behov och effektiv förvaltning). Organisationsstrukturen ger oss förutsättningar att kunna optimera den dagliga förvaltningen, höja servicenivån mot kund, höja kvaliteten i våra ombyggnads- och nyproduktionsprojekt samt kunna tillmötesgå ägarens krav om att producera minst 100 st. lägenheter per år.

Antalet heltidsanställda tjänster uppgick vid årsskiftet till 63 (62) tjänster. Väsbyhem ingår i kommunkoncernen.

UTHYRNING OCH MARKNADEN

Väsbyhem har de senaste åren genomfört omfattande förnyelse och nyproduktion i kommunen. I Sigmaområdet har vi under 2016 färdigställt nyproduktion av fem byggnader om totalt 190 lägenheter och sista inflyttning skedde i februari 2016. På tidigare parkeringsyta vid Hammarbyvägen byggdes fem nya punkthus (Hasselbladen) med sista inflyttning i april 2016. Totalt ger det 287 nya lägenheter. Visningslägenheter som funnits i projekten har varit mycket uppskattade och välbesökta. Uthyrningen har skett i etapper och till inflyttningsdatumerna var alla lägenheter uthyrda.

Ytterligare ett projekt som är i bostadsrättsform färdigställdes på Holmvägen (Solvändan), med 83 lägenheter, där första etappen flyttade in under hösten 2015 och resterande under 2016. Förnyelsen i Sigmaområdet är avklarad vilket innebär att totalt 1 700 lägenheter har upprustats när bostadsområdena Runby och

Smedby inräknas. Det omfattar cirka 2/3 av miljonprogramslägenheterna i Väsbyhems bostadsbestånd. Under 2015-2016 har två av de blå husen på Dragonvägen förnyats. Totalt har Väsbyhem uppfört 159 färdigställda och inflyttningsklara lägenheter under 2016.

Under kommande år fortsätter Väsbyhem att upprätthålla en hög nyproduktionstakt för att i möjligaste mån tillmötesgå behovet av bostäder i kommunen. Bland annat sker nyproduktion av cirka 380 lägenheter i flerfamiljshus och parhus i Eds Allé med första inflytt under 2018. I projektet Fyrklövern planerar Väsbyhem att uppföra cirka 85 lägenheter med tänkbar byggstart 2018. I Åhusen vid Järnvägsparken planeras det för 170 student- och ungdomsbostäder med byggstart 2018. De kommande fem åren prognostiseras en total produktionsvolym om cirka 1 000 lägenheter.

Väsbyhem har en egen bostadskö som per sista december innehåller 25 566 personer (2015: 28 040, 2014: 28 855 personer). Cirka 36 % av dessa bor i kommunen (2015: 38 %, 2014: 44 %). Inga uthyrningsbara bostadslägenheter var vakanta vid årsskiftet och efterfrågan på bostäder beräknas vara fortsatt stark under 2017.

På lokalhyresmarknaden är efterfrågan god. Marknadsnivåer för kontor och butiker visar en svagt uppåtgående trend. Väsbyhems ekonomiska vakansgrad var 4,5 % (3,3 %). Med justering för ombyggnadsvakanser är vakansgraden 2,3 % (2,5 %).

Förhandlingarna med Hyresgästföreningen blev klara i december 2015. Vi träffade en tvåårigöverenskommelse som innebar att bostadshyrorna för 2016 blev oförändrade och för 2017 höjs de med i snitt 1,25 %. Parkeringsplatser höjs med 10 kr per månad från och med 1 januari 2017. Garage samt parkeringsplatser med el höjs inte under 2017.

KUNDEN

Att erbjuda våra kunder en god service med hög kvalitet och samtidigt ha en optimal drift och skötsel av våra fastigheter, det är en av Väsbyhems viktigaste strategier.

I slutet på sommaren genomförde bolaget den årliga kundenkäten där hälften av hyresgästerna tillfrågades. Närmare 60 % av de tillfrågade har besvarat enkäten och resultatet visar att bolaget fortsatt har nöjda kunder. Bland annat har bolaget förbättrat resultatet gällande städningen och när det gäller information till kunderna ligger bolaget fortfarande bland de bästa i landet. Hela 94,8 % trivs i lägenheten och 90,2 % trivs med Väsbyhem. Vi ser även att våra kunder har uppskattat den satsning vi gjort på hyresrätten som boende – valuta för pengarna har ökat med närmare 10 procentenheter.

Vi är en kunddriven fastighetsförvaltare, en hyresvärd som bryr sig om sina kunder och vår ambition är att göra detta ännu tydligare de kommande åren. Målet är att ha Sveriges nöjdaste kunder år 2018, kunder som känner sig viktiga, prioriterade och att deras åsikter har betydelse. I resan mot Sveriges nöjdaste kunder behöver bolaget fortsätta att utveckla den upplevda servicenivån och arbeta ytterligare för att höja kundens upplevda trygghet.

Kundnöjdheten mäts genom indextal, något som är vanligt i fastighetsbranschen. Utfall 2016 och mål 2018 inom parentes. Serviceindex uppgick till 80,3 (88) och produktindex till 79,6 (84).

FASTIGHETERNA OCH FÖRÄDLING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Totalt har 97 nya hyresrättslägenheter färdigställts varav 38 lägenheter i Sigmaprojektet där tidigare två huskroppar rivits. 59 nya lägenheter har byggts och inflyttats i projektet Hasselbladen, där en tidigare parkeringsyta använts för att uppföra fem punkthus



BOMÖTE I SMEDBY



JUST ARRIVED JOBBAR



NYPLANTERAT



SOMMARJOBB



DRAGONVÄGEN



INVIGNING SIGMA 2

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

med underliggande garage. I bostadsrättsprojektet Solvändan har de sista 62 lägenheterna färdigställt under året.

Ett omfattande underhålls- och ombyggnadsprojekt av totalt 144 lägenheter på Dragonvägen 2-20 som startade 2014 har slutförts under året. Projektet genomfördes i två etapper med 72 lägenheter per etapp. Den första av dessa färdigställdes under sommaren 2015 och de återstående 72 lägenheterna var färdiga innan sommaren 2016. Även en stor mängd mindre omfattande underhållsprojekt har genomförts på flertalet fastigheter, såsom införandet av RCO, byte till säkerhetsdörrar samt byte av entrédörrar.

Totalt nedlagda utgifter i om- och till- och nybyggnad under året var 151 908 (475 580) tkr. Ingående pågående nyanläggningar var 253 824 (237 865) tkr. Av detta har 277 002 (428 421) tkr omklassificerats till byggnad, 0 (0) tkr till mark och 2 494 (0) tkr kostnadsförts som underhåll. 22 458 (31 200) tkr har omklassificerats till markanläggning samt 10 953 (0) tkr har reglerats mot Brf Solvändan. Kvarstående 92 825 (253 824) tkr har balanserats som pågående arbete. Årets anskaffning av maskiner och inventarier uppgick till 1 307 (3 070) tkr.

MILJÖ

Väsbyhem är ISO 14001-certifierat. Samtliga hyresgäster har nu möjlighet att sortera ut sitt matavfall. För att få bort hushålls- och matavfall från källsorteringsrummen, och därmed göra rummen fräschare och trevligare, har vi påbörjat installation av nedgrävda markbehållare för hushålls- respektive matavfall där detta är möjligt. Det arbetet kommer att pågå under några år.

ÖVERSIKT ÖVER RESULTAT OCH STÄLLNING

Moderbolaget AB Väsbyhem har tre dotterbolag, Väsbyhem Moderbolaget AB Väsbyhem har tre helägda dotterbolag, Väsbyhem Fastighets AB, Väsbyhems Parkerings AB och Väsbyhem Övra Runby AB. Årets resultat för koncernen uppgick till 65 615 (44 935) tkr. Moderbolagets resultat uppgick till 49 826 (43 060) tkr. I detta belopp ingår ett koncernbidrag med 412 (2 472) tkr från dotterbolaget Väsbyhems Fastighets AB.

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

Organisationen har fortsatt arbetet med att förbättra driftresultaten då man aktivt arbetat med att öka intäkterna och minska kostnaderna. Arbetet innefattar att med hjälp av nyckeltal genomföra befintliga fastigheter mot varandra, men även att jämföra oss med andra bolag.

Fastigheternas bokförda värde uppgick till 2 936 038 (2 702 830) tkr. Vid en intern värdering av fastighetsbeståndet genom analysverktyget Datscha per 31 december 2016, bedöms fastigheternas marknadsvärde till ca 5,7 mdr (5,2 mdr). Det ger ett övervärde om ca 2,8 mdr (ej skattejusterat) jämfört med de bokförda värdena. Förändringen jämfört med tidigare år beror främst på färdigställda nyproduktioner. Lån till kreditinstitutet har under året minskat med 235 miljoner och bolaget utnyttjar 245 miljoner kr av sin checkräkningskredit vid årsskiftet. Snitträntan i låneportföljen uppgick till 1,44 % vid årets utgång.

Avkastningen mätt på fastigheternas marknadsvärde visar med justering för centraladministration (cirka 15,2 mkr) en nivå om 3,15 %. Justerad soliditet med redovisade marknadsvärden skulle uppgå till cirka 73 % på koncernnivå. Det visar att bolaget har en god avkastningsnivå och fortsatt har en finansiellt mycket stark ställning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG SAMT FRAMTIDA VIKTIGA HÄNDELSE

Bolaget har under januari 2017 förvärvat tillbaka Nadislos AB från bostadsrättsföreningen som förvärvade Nadislos AB i samband med ombildningen.

Eds Allé, Soltäppan, Smedsgårdstomten, Väsby Entré, studentbostäder vid Järnvägsparken och Paradisängen är andra projekt som kommer att påverka 2017 och även tiden fram över. Produktionen i Eds Allé förväntas starta under våren 2017 och planeras innehålla cirka 380 lägenheter. Total produktionsvolym beräknas bli cirka 1 000 lägenheter de kommande fem åren.

Som beskrivet finns planer på en kraftigt ökad nyproduktion. Det är stor efterfrågan på arbetskraft i Sverige och prisbilden för att producera bostäder har ökat i högre takt än inflation och index. Sverige är nu Europas näst dyraste land att producera bostäder i. En ökad nyproduktion kommer att belasta bolaget och även koncernkoncernen finansiellt. De investeringar som bolaget genomför måste därför vara långsiktigt hållbara. Tillsammans med finansieringen kommer den stora utmaningen vara att utveckla dessa projekt så att alla inblandade parter, hyresgäst, hyresvärd och entreprenör, kan bli nöjda samtidigt som projekten är ekonomiskt hållbara.

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

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (I KR) I MODERBOLAGET

Till bolagsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	794 154 035
Årets vinst	49 826 330
	843 980 365

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

• att till aktieägarna utdelas	777 200
• att i ny räkning balanseras	843 203 165

YTTERLIGARE VÄRDEÖVERFÖRINGAR

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

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA UTDELNINGEN

Den föreslagna utdelningen och de överföringar som bolaget genomfört ökar bolagets soliditet till 32,34 %. Soliditeten är, mot bakgrund av bolagets verksamhet betryggande, särskilt om hänsyn tas till den justerade soliditeten. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen och överföringarna inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt och inte heller från att genomföra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

FEMÅRSÖVERSIKT MODERBOLAGET

	2016	2015	2014	2013	2012
Allmänt (tkr)					
Omsättning	410 712	375 140	390 447	363 316	374 958
Balansomslutning	3 075 700	3 027 564	2 616 766	2 490 031	3 023 514
Fastigheternas bokförda värden inkl. mark/markanläggning	2 936 038	2 702 830	2 311 695	2 311 647	2 079 470
Taxeringsvärden	3 533 849	2 968 918	2 970 996	2 965 605	2 867 591
Genomsnittligt ägd och förvaltd bostads- och lokalyta	328 530	313 695	312 542	322 927	348 688
Medeltal årsanställda	63	62	61	64	78
Från resultaträkningar (tkr)					
Hyror bostäder brutto	360 096	331 048	324 460	319 168	320 206
Hyresbortfall bostäder	-3 912	-5 455	2 677	5 932	8 267
Underhåll***	68 089	58 082	65 331	58 335	183 248
Driftkostnader	186 105	166 270	161 531	161 670	192 735
Driftnetto*	165 041	154 809	168 289	147 019	-170
Finansnetto	-29 680	-39 801	-46 926	-33 238	-34 588
Resultat efter finansiella poster	50 494	41 408	35 051	34 005	61 937
Nyckeltal - kr/kvm					
Fastigheternas bokförda värden inkl. mark	8 937	8 616	7 396	7 158	5 964
Hyror bostäder brutto	1 212	1 170	1 151	1 105	1 025
Hyresbortfall bostäder	13	19	10	21	26
Underhåll	207	185	209	181	526
Driftkostnader	566	530	517	501	553
Driftnetto*	502	494	538	455	0
Finansnetto	-90	-127	-150	-103	-99
Resultat efter finansiella poster	154	132	112	105	178
Nyckeltal - %					
Direktavkastning bokfört värde fastigheter	5,85	6,17	7,28	6,70	-0,47
Direktavkastning marknadsvärde fastigheter	2,90	2,95	3,51	3,20	0,00
Genomsnittlig skuldränta netto	1,54	1,96	3,03	3,12	2,77
Soliditet	32,34	31,42	34,63	35,31	26,89
Soliditet koncern**	49,25	48,09	51,91	52	41,29

Uppgifterna för året 2012 är inte omräknat efter bytet av redovisningsprincip

* År 2012, 2013 och 2014 reducerat med resultat fastighetsförsäljning

** Se förvaltningsberättelse för justerad soliditet

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

DEFINITIONER

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

Hyresbortfall bostäder – Hyresbortfall på grund av vakanser och rabatter.

Driftnetto – Rörelseresultat exklusive centraladministration, före avskrivningar och fastighetsförsäljningar.

Finansnetto – Ränteintäkter minus räntekostnader.

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

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

Genomsnittlig skuldränta, netto – Räntekostnader i relation till genomsnittlig

lånevolym. Exkluderas engångseffekter från försäljning av bostadsobligationer blir räntan 2,68% (2013)

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

RESULTATRÄKNING (TKR)

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2016	2015	2016	2015
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	1	403 007	374 336	400 730	370 018
Resultat vid försäljning av koncernföretag		14 786	-	-	-
Övriga förvaltningsintäkter	2	9 989	5 511	9 982	5 122
Summa rörelsens intäkter		427 782	379 847	410 712	375 140
Rörelsens kostnader					
Underhåll	3	-68 089	-58 082	-68 089	-58 082
Taxebundna kostnader	4	-29 958	-29 120	-29 958	-29 120
Uppvärmning		-29 731	-27 858	-29 732	-27 858
Fastighetsskatt		-6 073	-7 238	-6 044	-7 183
Övriga externa kostnader	5	-80 341	-62 515	-79 685	-61 457
Förlust vid avyttring av fastigheter/inventarier	5	-488	-14	-488	-14
Personalkostnader	6	-46 730	-47 835	-46 730	-47 835
Avskrivning av materiella anlägg.n.tillgångar	10,12,13	-68 028	-60 363	-67 865	-59 524
Återföring/nedskrivning av materiella anlägg.n.tillgångar	10	-580	-	-580	-
Utrangering av materiella anlägg.n.tillgångar	5	-1 486	-2 858	-1 367	-2 858
Summa rörelsens kostnader		-331 504	-295 883	-330 538	-293 931
Rörelseresultat		96 278	83 964	80 174	81 209
Resultat från finansiella poster					
Nedskrivning av andelar i dotterföretag		-	-	-	-77
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 776	825	1 776	503
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-31 080	-38 505	-31 456	-40 227
Summa finansiella poster		-29 304	-37 680	-29 680	-39 801
Resultat efter finansiella poster		66 974	46 284	50 494	41 408
Bokslutsdispositioner	8	-	-	412	2 472
Skatt på årets resultat	9	-1 359	-1 349	-1 080	-820
ÅRETS RESULTAT		65 615	44 935	49 826	43 060

BALANSRÄKNING (TKR)

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader	10	2 682 154	2 552 821	2 682 154	2 466 027
Mark	11	167 383	196 096	167 383	167 955
Markanläggning	12	86 501	68 848	86 501	68 848
Inventarier	13	3 623	3 931	3 623	3 931
Pågående nyanläggningar	14	92 825	253 824	92 825	253 824
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	15	-	-	250	250
Långfristiga värdepappersinnehav	15	130	130	130	130
Långfristiga fordringar	15	27 365	24 892	27 365	24 892
Summa anläggningstillgångar		3 059 981	3 100 542	3 060 231	2 985 857
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		2 668	1 285	2 651	1 262
Skattefordran			-		185
Fordran på koncernföretag	16	-	-	412	1 181
Övriga fordringar	16	129 741	47 761	7 648	37 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	3 645	1 161	3 546	1 102
Övriga kortfristiga placeringar		263	263	263	263
<i>Kassa och bank</i>					
Kassa och bank		9 715	9 201	949	336
Summa omsättningstillgångar		146 032	59 671	15 469	41 707
SUMMA TILLGÅNGAR		3 206 013	3 160 213	3 075 700	3 027 564

BALANSRÄKNING (TKR)

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	Not	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	18				
Aktiekapital		130 000	130 000	130 000	130 000
Övrigt tillskjutet kapital		26 183	26 183	26 183	26 183
Annat eget kapital inkl.årets resultat		1 422 882	1 363 583	838 580	795 070
Summa eget kapital		1 579 065	1 519 766	994 763	951 253
Avsättningar mm					
Avsättningar för pensioner		230	484	230	484
Uppskjuten skatt	20	24 534	40 508	24 534	23 454
Summa avsättningar		24 764	40 992	24 764	23 938
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	19	1 245 000	1 480 000	1 245 000	1 480 000
Skulder till koncernföretag	19	-	-	454 150	454 150
Övriga långfristiga skulder	19	3 257	3 257	3 257	3 257
Summa långfristiga skulder		1 248 257	1 483 257	1 702 407	1 937 407
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		245 449	725	245 449	725
Leverantörsskulder		58 648	73 718	58 268	73 718
Skuld till koncernföretag		-	-	77	77
Skatteskuld		-	461	-	-
Övriga kortfristiga skulder		1 594	1 896	1 936	1 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	48 236	39 398	48 036	38 600
Summa kortfristiga skulder		353 927	116 198	353 766	114 966
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 206 013	3 160 213	3 075 700	3 027 564

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

KONCERNEN	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2016-01-01	130 000	26 183	1 363 583	1 519 766
Årets resultat			65 615	65 615
Värdeöverföring till ägaren för bostadssociala ändamål			-5 400	-5 400
Utdelning till ägarna			-916	-916
Eget kapital 2016-12-31	130 000	26 183	1 422 882	1 579 065

MODERFÖRETAGET	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
	Aktie- kapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	
Eget kapital 2016-01-01	130 000	26 183	795 070	951 253
Årets resultat			49 826	49 826
Värdeöverföring till ägaren för bostadssociala ändamål			-5 400	-5 400
Utdelning till ägarna			-916	-916
Eget kapital 2016-12-31	130 000	26 183	838 580	994 763

KASSAFLÖDESANALYS (TKR)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	66 974	46 284	50 494	41 408
Avskrivningar	68 028	60 363	67 865	59 525
Förändring pensionsskuld	-253	-55	-253	-55
Nedskrivningar fastigheter	645	-	645	-
Återföring av nedskrivningar	-65	-	-65	-
Skillnad mellan kostnadsförd ränta och betald ränta	470	-1 805	165	-
Utrangering av fastighet	1 367	2 858	1 367	2 858
Realisationsförlust sålda fastigheter	488	-	488	-
Realisationsvinst sålda fastigheter	-1 698	-	-1 698	-
Realisationsförlust sålda inventarier	-	14	-	14
Realisationsvinst sålda inventarier	-311	-	-311	-
Realisationsvinst sålda koncernbolag	-14 786	-	-	-
	120 859	107 659	118 697	103 750
Betald skatt	-1 787		-970	
	119 072	107 659	117 727	103 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	119 072	107 659	117 727	103 750
Ökning-/minskning+ kundfordringar	-1 380	344	-1 389	346
Ökning-/minskning+ av kortfristiga fordringar	25 894	-35 476	24 650	-534
Ökning-/minskning+ av leverantörsskulder	-15 071		-15 450	-19 078
Ökning+/minskning- av kortfristiga skulder	8 065	4 209	10 634	22 156
	17 508	-30 923	18 445	2 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten	136 580	76 736	136 172	106 640
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-155 736	-479 487	-155 736	-479 487
Investeringar i dotterbolag	-	-60 883	-	-
Försäljning av anläggningstillgångar	113 262	-	15 544	-
Försäljning av koncernbolag	14 786	-	-	-
Ökning-/minskning+ långfristiga finansiella placeringar	43	100 000	43	288
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-27 645	-440 370	-140 149	-479 199
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Ökning av skuld	-235 000	300 000	-235 000	300 000
Förändring av skuld till kreditinstitut	244 724	-37 222	244 724	-37 222
Erhållet koncernbidrag	-	-	414	2 472
Förändring koncernmellanhavanden	-	-	768	112 868
Värdeöverföring från eget kapital enl not 18	-5 400	-5 400	-5 400	-5 400
Utbetald utdelning	-916	-1 515	-916	-1 515
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 408	255 863	4 590	371 203
Årets kassaflöde	112 343	-107 771	613	-1 356
Likvida medel inkl. koncernkonto vid årets början	19 729	127 500	599	1 955
Likvida medel inkl. koncernkonto vid årets slut	132 072	19 729	1 212	599

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

VÄRDERINGS- OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

FÖLJANDE AVSKRIVNINGSTIDER TILLÄMPAS:

Komponenter Byggnad	Livslängd
Stomme	100 år
Fasad - Tegel, plåt, betong, sten	75 år
Fasad - Trä, puts	50 år
Yttertak	50 år
Ventilation	25 år
El, Va, Vs	40 år
Fönster, portar	50 år
Badrum	30 år
Restpost	50 år
Markanläggning	Livslängd
Markanläggning	20 år
Maskiner och Inventarier	Livslängd
Maskiner och Inventarier	5 år

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, utträngas eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

NEDSKRIVNINGAR

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

LEASINGAVTAL

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

Operationell leasing AB Väsbyhem som leasingtagare

Hyres-/leasingavgifter (avtalslängd längre än 3 år)	2016-12-31	2015-12-31
Hyreskostnad inom ett år	615	1 207
Hyreskostnad senare än ett år men inom fem år	81	342

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Säkringsredovisning	
Nominell nettovolym säkringsinstrument	725
Lånevolym med rörlig ränta	1045
Ej säkrad volym	320

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

I not 19 redovisas räntebindning inklusive finansiella instrument och genomsnittlig räntebindningstid är 3,33 år. På balansdagen fanns ränteswappar på nominellt 725 mkr. Marknadsvärdet har beräknats som de kostnader/intäkter som hade uppstått om kontrakten stängts på balansdagen. Marknadsvärden har erhållits från respektive bank där derivatkontrakt finns. Swapportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till -34 451 tkr (-24 351 tkr) exkl. ränta och -37 602 tkr (-26 810 tkr) inkl. ränta netto.

FORDRINGAR OCH SKULDER

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

INKOMSTSKATTER

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt och förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Den temporära skillnaden är hänförlig till anläggningstillgångar samt balansläneposter. Uppskjuten skattefordran redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga resultat kommer att kunna kvittas mot de temporära skillnaderna.

KONCERNREDOVISNING

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

ANTAGANDEN OCH BERÄKNINGAR

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

ANTAGANDEN OCH BERÄKNINGAR

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget,

förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Spärrade medel klassificeras inte som likvida medel. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten. Koncernen och moderbolaget har även medel på koncernkonto hos Upplands Väsby Kommun. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen och som likvida medel i kassaflödesanalysen. Om 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.

Erstättningar 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 antäld 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.



HAGVÄGEN 4 A-D

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

Not 1 Hyresintäkter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Bostäder	362 086	334 582	360 096	331 048
Lokaler	31 027	31 365	31 014	31 354
Övriga objekt	17 537	17 085	16 631	16 081
Hyresintäkter, brutto	410 650	383 032	407 741	378 483
Hyresbortfall/rabatter bostäder	-4 079	-5 527	-3 912	-5 455
Hyresbortfall/rabatter lokaler	-2 127	-1 620	-2 118	-1 617
Hyresbortfall övriga objekt	-1 438	-1 549	-981	-1 393
Summa hyresbortfall/rabatter	-7 644	-8 696	-7 011	-8 465
Summa hyresintäkter	403 006	374 336	400 730	370 018

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

	2016	2015
Hyreskontrakt inom ett år	18,8%	26,1%
Hyreskontrakt senare än ett år men inom fem år	58,1%	51,0%
Hyreskontrakt senare än fem år	6,5%	6,8%
Vakanta lokaler	4,5%	3,3%
Egna lokaler	12,1%	12,8%
Totalt	100%	100%

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter	2016	2015	2016	2015
Ersättning från hyresgäster	5 483	2 437	5 476	2 411
Övrig extern försäljning	2 173	2 906	2 173	2 552
Övriga rörelseintäkter	2 333	168	2 333	159
Summa övriga förvaltningsintäkter	9 989	5 511	9 982	5 122

Not 3 Underhåll				
Förnyelse/planerat underhåll	51 156	46 808	51 156	46 808
Löpande underhåll	16 933	11 274	16 933	11 274
Summa underhåll	68 089	58 082	68 089	58 082

Not 4 Taxebundna kostnader				
El	10 005	10 810	10 005	10 810
Vatten	12 898	11 467	12 898	11 467
Sophantering	7 055	6 843	7 055	6 843
Summa taxebundna kostnader	29 958	29 120	29 958	29 120

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Not 5 Övriga externa kostnader	2016	2015	2016	2015
Reparationer	25 566	14 442	25 566	14 442
Skötsel	32 983	28 441	32 983	28 441
Administration	15 218	11 125	14 567	11 204
Risikkostnader	1 667	1 290	1 667	1 290
Kundförluster	864	1 448	864	1 448
HGF-medel	2 077	2 108	2 072	2 108
Kabel-TV	852	1 280	852	1 280
Övriga kostnader	1 114	2 381	1 114	1 244
Summa övriga externa kostnader	80 341	62 515	79 685	61 457
Förlust vid avyttring av inventarier	-	14	-	14
Förlust vid avyttring av fastigheter	488	-	488	-
Förlust vid utrangering av fastigheter	1367	2 858	1367	2 858
Förlust vid försäljning av andelar i DB	119	-	-	-
	1 974	2 872	1 855	2 872
I övriga kostnader ingår:				
HGF-medel				
Förhandlingsersättning,				
Fritidsverksamhet, Boinflytande	1 010	1 051	1 005	1 051
Kostnader för lokaler mm	1 067	1 057	1 067	1 057
	2 077	2 108	2 072	2 108
Arvoden till Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB - PWC (ingår i administrationen)				
Revisionsuppdrag	438	353	397	313
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	5	22	5	22
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga tjänster	60	81	60	81
Totalt ersättning till PWC	503	456	462	416

Not 6 Personalkostnader

Medeltal årsanställda kvinnor och män

Kvinnor	26	24	26	24
Män	37	38	37	38
Totalt medeltal årsanställda	63	62	63	62

Löner, ersättningar och sociala kostnader

Styrelse, vd	2 533	2 412	2 533	2 412
Övriga anställda	26 670	26 780	26 670	26 780
Sociala kostnader exklusive pension	12 086	12 165	12 086	12 165
Pensionskostnader styrelse och vd	553	508	553	508
Pensionskostnader övriga anställda	2 089	3 337	2 089	3 337
Summa löner, ersättningar och sociala kostnader	43 931	45 202	43 931	45 202

Styrelsen och andra ledande befattningshavare består av

Styrelseledamöter och suppleanter				
i moderbolag 14 st varav 4 kvinnor	28,6%	42,8 %	28,6%	42,8 %
Ledningsgrupp 4 st, varav 2 kvinnor	50 %	50 %	50 %	50 %
Vd, 1 st kvinna	100%	100%	100%	100%

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

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

Not 7 Resultat från finansiella poster	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2105
Ränteintäkter	1 776	825	1 776	503
Summa ränteintäkter mm	1 776	825	1 776	503
Fastighetsräntor	-24 243	-32 133	-24 243	-32 133
Övriga räntekostnader	-6 837	-6 372	-7 213	-8 094
Summa räntekostnader mm	-31 080	-38 505	-31 456	-40 227
Summa resultat från finansiella poster	-29 304	-37 680	-29 680	-39 724

Not 8 Bokslutsdispositioner				
Erhållet Koncernbidrag	-	-	412	2 472
Summa bokfört värde	-	-	412	2 472

Not 9 Skatt på årets resultat				
Akutell skatt	279	-	-	-
Uppskjuten skatt	1 080	-1 349	1 080	-820
Summa bokfört värde	1 359	-1 349	1 080	-820

Not 10 Byggnader				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 271 202	2 758 830	3 183 569	2 758 830
Förvärv av fastighet	-	87 633	-	-
Omklassificering från pågående till nyanläggningar	277 002	428 421	277 002	428 421
Omklassificering från underhåll	2 521	837	2 521	837
Avyttring/utrangering av fastighet	-89 006	-4 519	-1 675	-4 519
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 461 719	3 271 202	3 461 417	3 183 569
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-655 500	-602 062	-654 661	-602 062
Avyttring/utrangering av fastighet	1 007	1 661	307	1 661
Årets avskrivning	-61 611	-55 099	-61 448	-54 260
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-716 104	-655 500	-715 802	-654 661
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-62 881	-62 881	-62 881	-62 881
Årets nedskrivningar	-10 388	-	-10 388	-
Årets återföringar av tidigare nedskrivningar	9 808	-	9 808	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-63 461	-62 881	-63 461	-62 881
Summa bokfört värde	2 682 154	2 552 821	2 682 154	2 466 027

Not 11 Mark	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	196 096	167 955	167 955	167 955
Förvärv av mark	-	28 141	-	-
Avyttring av mark	-28 713	-	-572	-
Förvärv av mark	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 383	196 096	167 383	167 955
Summa bokfört värde	167 383	196 096	167 383	167 955

Not 12 Markanläggning

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	85 623	54 423	85 623	54 423
Omklassificering från pågående nyanläggningar	22 457	31 200	22 457	31 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 080	85 623	108 080	85 623
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 775	-13 547	-16 775	-13 547
Avyttring/utrangering	-	-	-	-
Årets avskrivning	-4 804	-3 228	-4 804	-3 228
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 579	-16 775	-21 579	-16 775
Summa bokfört värde	86 501	68 848	86 501	68 848

Not 13 Inventarier

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	22 189	20 708	22 189	20 708
Årets investering	1 307	3 070	1 307	3 070
Avyttring/utrangering	-5 688	-1 589	-5 688	-1 589
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 808	22 189	17 808	22 189
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 258	-17 797	-18 258	-17 797
Avyttring/utrangering	5 686	1 575	5 686	1 575
Årets avskrivning	-1 613	-2 036	-1 613	-2 036
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 185	-18 258	-14 185	-18 258
Summa bokfört värde enligt plan	3 623	3 931	3 623	3 931

Not 14 Pågående nyanläggningar

Ingående pågående nyanläggningar	253 824	237 865	253 824	237 865
Årets nedlagda kostnader	151 908	475 580	151 908	475 580
Omklassificering till byggnad	-277 002	-428 421	-277 002	-428 421
Omklassificering till markanläggning	-22 458	-31 200	-22 458	-31 200
Omklassificering till kostnad/underhåll	-2 494	-	-2 494	-
Omklassificering reglering BRF Solvändan	-10 953	-	-10 953	-
Utgående pågående nyanläggningar	92 825	253 824	92 825	253 824
Summa bokfört värde	92 825	253 824	92 825	253 824

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

Not 15 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET	2016	2015
Ingående balans	250	250
Utgående balans	250	250

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%

MODERBOLAGET	Kapitalandel	Röstandel	Antal aktier	Redovisat värde 2016	Redovisat värde 2015
Väsbyhem Fastighets AB	100%	100%	1 000	100	100
Väsbyhem Parkerings AB	100%	100%	1 000	100	100
Väsbyhem Övra Runby AB	100%	100%	500	50	50
Summa				250	250

Långfristiga värdepappersinnehav

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	130	130	130	130
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130	130	130	130

Långfristiga fordringar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	24 892	125 180	24 892	25 180
Tillkommande fordringar	2 517	-	2 517	-
Avgående fordringar	-44	-100 288	-44	-288
Utgående redovisat värde	27 365	24 892	27 365	24 892

Not 16 Fordran på koncernföretag och övriga fordringar	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
<i>Fordran på koncernföretag</i>				
Avser likvidavräkning till dotterbolag	-	-	-	-1 291
Mottaget koncernbidrag	-	-	412	2 472
Summa bokfört värde	-	-	412	1 181
<i>Övriga fordringar</i>				
Fordran BRF Solvåndan	-	1 275	-	1 275
Momsfordran	4 209	5 192	4 209	5 171
Skattekonto avräkning	1 047	-	1 047	-
Fordringar kreditinstitut	122 095	10 362	-	-
Övriga fordringar	2 392	30 932	2 392	30 932
	129 743	47 761	7 648	37 378
Summa bokfört värde	129 743	47 761	7 648	37 378

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader avseende Systemupphandling	1789	-	1789	-
Förutbetalda övriga kostnader	518	871	419	812
Upplupna övriga intäkter	1 338	290	1 338	290
Summa bokfört värde	3 645	1 161	3 546	1 102

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

Not 18 Eget kapital

Aktiekapital

Per den 31 december 2016 omfattade det registrerade aktiekapitalet 130 000 stamaktier (130 000) med ett kvotvärde om 1 000 kr. Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie. Alla aktier har samma rätt till AB Väsbyhems kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av bolaget själv eller dess dotterbolag.

Not 19 Skulder till kreditinstitut	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder som förfaller till betalning mellan 1 och 5 år efter balansdagen:				
Skulder till kreditinstiut	1 245 000	1 420 000	1 245 000	1 420 000
Skulder till koncernföretag	-	-	454 150	454 150
Övrig långfristiga skulder	3 257	3 257	3 257	3 257
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen:				
Skulder till kreditinstitut	-	60 000	-	60 000
Summa bokfört värde	1 248 257	1 483 257	1 702 407	1 937 407
Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid inklusive finansiella instrument				
Räntebindning till	Lånebelopp	Lånebelopp	Lånebelopp	Lånebelopp
2016	-	360 725	-	360 725
2017	445 449	275 000	445 449	275 000
2018	160 000	160 000	160 000	160 000
2019	150 000	150 000	150 000	150 000
2020-2025	735 000	535 000	735 000	535 000
Totalt	1 490 449	1 480 725	1 490 449	1 480 725

Not 20 Uppskjuten skattefordran/-skuld	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Ingående skattefordran/-skuld	40 508	22 633	23 454	22 633
Uppskjuten skatt vid förvärv av dotterbolag	-	17 054	-	-
Korr uppskjuten skatt vid avyttring av dotterbolag	-17 054	-	-	-
Förändring av skattefordran/-skuld	1 080	821	1 080	821
Uppskjuten skattefordran/-skuld som redovisas i BR	24 534	40 508	24 534	23 454

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	-78 351	-152 071	-78 351	-74 553
Temporär skillnad mark	-44 646	-44 646	-44 646	-44 646
Temporär skillnad balanslånepost	11 481	12 592	11 481	12 592
Summa temporära skillnader	-111 516	-184 125	-111 516	-106 607

Not 21 Upplupna kostnader

och förutbetalda intäkter	2016	2015	2016	2015
Upplupna räntor	5 122	4 536	5 122	4 541
Upplupna löner, semester ersättning/sociala avgifter	3 551	3 444	3 551	3 444
Upplupna övriga kostnader	8 868	8 649	8 777	8 467
Förutbetalda hyresintäkter	30 695	22 769	30 586	22 148
Summa bokfört värde	48 236	39 398	48 036	38 600

Not 22 Eventualförpliktelser

	2016	2015	2016	2015
Ansvarsbelopp Fastigo	583	551	583	551

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har under januari 2017 förvärvat tillbaka Nadislos AB från bostadsrättsföreningen som förvärvade Nadislos AB i samband med ombildningen.

Eds Allé, Soltäppan, Smedsgårdstomten, Väsby Entré, studentbostäder vid Järnvägsparken och Paradisängen är andra projekt som kommer att påverka 2017 och även tiden fram över. Produktionen i Eds Allé förväntas starta under våren 2017 och planeras innehålla cirka 380 lägenheter. Total produktionsvolym beräknas bli cirka 1 000 lägenheter de kommande fem åren.

Som beskrivet finns planer på en kraftigt ökad nyproduktion. Det är stor efterfrågan på arbetskraft i Sverige och prisbilden för att producera bostäder har ökat i allt högre takt än inflation och index. Sverige är nu Europas näst dyraste land att producera bostäder i. En ökad nyproduktion kommer att belasta bolaget och även kommunkoncernen finansiellt. De investeringar som bolaget genomför måste därför vara långsiktigt hållbara. Tillsammans med finansieringen så kommer den stora utmaningen bli att utveckla dessa projekt så att alla inblandade parter, hyresgäst, hyresvärd, och entreprenör, kan bli nöjda samtidigt som projekten är ekonomiskt hållbara.

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

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (TKR)

Noter och tilläggsupplysningar (tkr)

Not 24 Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition (i kr) i moderbolaget

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	794 154 035
Årets resultat	49 826 330
	843 980 365

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

- att till aktieägarna utdelas	777 200
- att i ny räkning balanseras	843 203 165

För 2016 beslutades om utdelning till ägarna om 777 200 kr.

Ytterligare värdeöverföringar

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

Upplands-Väsby 2017-02-21

Johan Thidell


Lennart Olsen


Per-Erik Kanström


Bülent Curku


Päivi Verdier


Ola Ampham


Johan Magnusson


Amra Barlov Lindqvist
VD

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2017-02-24


Lars Wallén
Auktoriserad revisor

VÄSBYHEMDAGEN



BOMÖTE HAGÄNGEN



RENOVERING HAGV.



TEATER



INVIGNING SIGMA



JUST ARRIVED



SOMMARJOBB



KUNDEVENT



BRF SOLVÄNDAN



REVISIONSBERÄTTELSE



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Väsbyhem för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Väsbyhem för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 24 februari 2017

Lars Wallén
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Lekmannarevisorerna i Väsbyhem AB

Till fullmäktige i Upplands Väsby kommun

Till årsstämman i Väsbyhem AB
org nr 556476-7233

Granskningsrapport för år 2016

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

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente och god 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 22 februari 2017

Kent Hjalmarsson
Lekmannarevisor

Anna-Lena Edwinson
Lekmannarevisor



SOMMARJOBBARE

FASTIGHETSTABELL 2016-12-31

Fastighetsbeteckning	Nybyggn. år	Förnyelse år	1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok + större	antal	Bostäder m2	Lokaler antal m2	Varmgarage antal m2	Övr. bilplats
Gamla Väsby Björkvallav. Centralv. Genv. Finspångsv.												
Vilunda	1:255	1951		13	27	9		49	2518	6	189	
Vilunda	10:1	1958		12	15	30	3	60	3645	8	654	13
Vilunda	6:4	1955	2001	18	27	9		54	2835	5	184	4
Summa område 11				43	69	48	3	163	8 998	19	1 027	17
Runby Allév. Runbyv. Oxundav. Hagv. Trädgårdsv.												
Övra Runby	1:74	1960	2006-07	10	12	20		42	2 613	4	147	
Övra Runby	1:74	2013		1	1	8	7	17	1 479			44
Övra Runby	2:242	1964	2007-08	17	31	49	6	103	6 359	24	473	8
Övra Runby	4:1	1964	2008-09		45	55	20	120	8 904	32	336	56
Övra Runby	2:231	1964	2008	29	31	32		92	5 500	13	483	
Övra Runby	2:231	1985			10			10	590			
Övra Runby	2:243	1965	2009-10	6	74	117		197	14 048	52	979	
Nedra Runby	1:25	-										42
Övra Runby	2:27	1960	2005-06	19	16	17	3	55	2 847	29	290	5
Nedra Runby	1:23											16
Summa område 12				82	220	298	36	636	42 340	154	2 708	69
Apotekskogen I Hammarbyvägen, Hjortvägen												
Vilunda	28:8	2015			53	33	8	95	6 068			12
Vilunda	28:11	1966-67	2015	38	66	28	26	5	9 623	22	4 015	17
Vilunda	28:28	1967	2011-12	10	33	51	21	6	8 943	47	740	16
Vilunda	28:16	1968	2012-13	16	8	36	46	1	7 864	4	156	16
Vilunda	28:15	1967	2010	4	6	48	18	6	6 617	24	540	14
Vilunda	28:32	-										25
Summa område 13				68	166	196	119	19	568	39 115	97	5 451
Väsbykogen Hasselgatan												
Hammarby	8:4)	2015		25	44	3	25	97	6 504			32
Hammarby	8:6	1974		42	85	103	30	260	17 513	7	229	6
Hammarby	8:8	1976		31	64	134	31	260	18 241	12	148	51
Hammarby	8:7	-								2	300	279
Hammarby	8:5	1988										143
Hammarby	8:2	1975								6	1 403	
Summa område 16				73	149	237	61	617	42 258	27	2 080	511
Hagängen Hagängsvägen, Lövängsvägen												
Hammarby	2:2	1967		42	50	1	26	119	6 599	5	188	7
Hammarby	1:3	1955		2	11	7	12	1	2 475	10	218	
Hammarby	1:5	1984			48	35	20	103	6 440			250
Summa område 20				44	109	43	58	1	255	15	406	257

*= Värme ingår ej i dessa medelhyror

Mark ansk.värde	Byggnad ansk.värde	Markanl. ansk.värde	Byggnad totalt ansk.värde	Byggnad ack.avskr.	Markanl. ack.avskr.	Totalt bokfört restvärde	Taxeringsvärde (omräknat)			Grundmedel- hyra bostäder i kr/år	Grund medelhyra bost kr/m2	Marknads- värde
Mark	Byggnad						(tkr)	Byggnad (tkr)	Totalt Tkr			
195472	5930718		5930718	1993443		4132747	7288	18903	26191	2780100	1104	37 160
814150	4440719		4440719	1289259		3965610	10746	27999	38745	3989412	1 094	52 544
221070	7352368	1544725	8897093	2220511	745599	6152053	7400	22563	29963	3337272	1177	45 486
1 230 692	17 723 805	1 544 725	19 268 530	5 503 213	745 599	14 250 410	25 434	69 465	94 899	10 106 784	1 123	135 190
3 336 776	20 937 421	2 873 878	23 811 299	4 437 006	10 043	22 701 026	7 162	21 747	28 909	3 151 296	1 206	76 240
	33 874 684	5 962 000	39 836 684	2 390 418	1 093 034	36 353 232	3 638	17 600	21 238	2 250 012	1 521	
3 493 784	59 365 369	457 023	59 822 392	11 141 481	141 867	52 032 828	17 925	57 373	75 298	8 032 740	1 263	109 606
5 139 209	95 938 198	457 023	96 395 221	18 192 101	141 867	83 200 462	25 223	83 789	109 012	10 670 688	1 198	161 965
3 862 236	82 158 492	457 023	82 615 515	16 320 812	141 867	70 015 072	14 773	54 084	68 857	6 721 452	1 222	111 858
	5 856 068		5 856 068	2 468 603		3 387 465	1 540	4 141	5 681	594 600	1 008	*
7 714 351	122 208 416	761 705	122 970 121	21 850 952	236 445	108 597 075	38 885	135 384	174 269	17 554 680	1 250	273 297
74 232						74 232						
1 489 601	11 699 583	152 341	11 851 924	3 025 609	47 289	10 268 627	7 995	22 826	30 821	3 368 400	1 183	36 589
	15 400 743		15 400 743	15 400 743		0						
25 110 189	447 438 974	11 120 993	458 559 967	95 227 725	1 812 412	386 630 019	117 141	396 944	514 085	52 343 868	1 236	769 555
2 081 785	157 864 741	9 872 625	167 737 366	4 538 779	752 840	164 527 532	20 000	83 000	103 000	10 332 708	1 703	171 214
4 550 784	273 838 466	18 689 854	292 528 320	28 571 590	3 199 366	265 308 148	29 192	130 478	159 670	15 058 428	1 565	316 401
7 233 779	126 959 183	2 317 699	129 276 882	18 368 357	443 194	117 699 110	24 400	86 849	111 249	11 321 580	1 266	164 195
2 344 469	210 295 210	756 125	211 051 335	17 753 190	41 062	195 601 552	21 969	89 999	111 968	11 278 020	1 434	196 211
3 211 249	80 972 579		80 972 579	12 891 184		71 292 644	18 000	66 899	84 899	8 243 160	1 246	135 237
15 544			0			15 544						
19 437 610	849 930 179	31 636 303	881 566 482	82 123 100	4 436 462	814 444 530	113 561	457 225	570 786	56 233 896	1 438	983 258
304 176	199 289 350	13 011 533	212 300 883	3 141 561	605 504	208 857 994	15 000	79 000	94 000	10 667 400	1 640	144 074
765 786	48 197 807	4 850 001	53 047 808	17 927 053	1 232 703	34 653 838	43 353	115 746	159 099	17 381 916	993	192 204
880 907	53 987 966	6 002 499	59 990 465	19 538 644	1 640 880	39 691 848	46 163	119 191	165 354	17 773 356	974	193 119
394 946	2 900 000		2 900 000	222 572		3 072 374						665
262 156	8 314 364	332 000	8 646 364	8 314 364	51 966	542 190						18 990
1 508 717	1 652 583		4 831 383	1 753 276		1 408 024						
4 116 688	314 342 070	24 196 033	341 716 903	50 897 470	3 531 053	288 226 268	104 516	313 937	418 453	45 822 672	1 084	549 052
2 992 694	19 516 608		19 516 608	8 301 685		14 207 617	17 571	46 692	64 263	6 843 456	1 037	80 369
2 433 024	6 035 820		6 035 820	2 634 460		5 834 384	6 259	16 484	22 743	2 428 776	981	26 720
13 340 265	37 731 266	537 166	38 268 432	15 708 571	339 368	35 560 758	7 200	20 400	27 600	6 164 136	957	83 669
18 765 983	63 283 694	537 166	63 820 860	26 644 716	339 368	55 602 759	31 030	83 576	114 606	15 436 368	995	190 758

FASTIGHETSTABELL 2016-12-31

Fastighetsbeteckning	Nybyggn. år	Förnyelse år	1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok +	Bostäder antal	Lokaler m2	antal	Varmgarage m2	antal	Övr. bilplats
Prästgårdsmarken	Prästgårdsvägen, Prästgårdsallén												
Eds Prästgård	1:101	1983	1	56	28	28		113	8 016	4	93		129
Eds Prästgård	1:99	1984	11	42	32	16		101	6 095	3	58		92
Eds Prästgård	1:98	1984	13	42	40	16		111	6 667	3	54		123
	1:97 &												
Eds Prästgård	1:102	1983	19	36	37	16	2	110	6 632	7	630		122
Eds Prästgård	1:104	1983											22
Eds Prästgård	1:100	2004		12	4	4		20	1 116				9
Eds Prästgård	1:110	2004		14	6	2		22	1 168				
Summa område 21			44	202	147	82	2	477	29 694	17	835		497
Zamoras Kulle	Edsvägen												
Nedra Runby	1:60	1993		18	18			36	1 890				34
Summa område 22				18	18			36	1 890				34
Vilunda II	Dragonvägen												
	6:22 &												
Vilunda	6:24	1971	2015	37	95	328	84	24	568	41 238	64	3 465	339
Vilunda	6:57	1971		12	18	6		36	2 118	3	2 410		
Summa område 25				49	113	334	84	24	604	43 356	67	5 875	339
Odensgården	Odenvägen, Rosendalsvägen, Lokevägen												
Odenslunda	1:598	1992	1	14	8	7		30	2 217	4	1 164		37
Odenslunda	1:163	2014	12	13	2			27	1 419				13
Summa område 27			13	27	10	7		57	3 636	4	1 164		50
Smedby II	Sadelgatan, Ryttagatan												
Ekebo	8:9	1976		40	39	5		84	6 107				137
Ekebo	8:10	1976	4	28	38	5		75	5 428				
Hammarby Smedby	1:125	1977	4	14	23	12		53	4 001				
Summa område 28			8	82	100	22		212	15 536				137
Hammarby Smedby	1:130	1978	2	36	44	11		93	6 905	2	192		202
Hammarby Smedby	1:128	1978	2	38	43	11		94	6 950	1	98		
Hammarby Smedby	1:127	1977	6	24	35	10		75	5 457				133
Summa område 29			10	98	122	32		262	19 312	3	290		335
Korpkulla	Centralvägen												
Vilunda	16:30	1990								27	7 365	16	336
Summa område 31										27	7 365	16	336
Sandagipen	Sandavägen												
Sanda	1:127	2004		40				40	1 760	1	15		37
Summa område 37				40				40	1 760	1	15		37
Smedby III	Travgatan												
Hammarby-Smedby	1:4	2004											
Summa område 38													

*= Värme ingår ej i dessa medelhyror

Mark ansk.värde	Byggnad ansk.värde	Markanl. ansk.värde	Byggnad totalt ansk.värde	Byggnad ack.avskr.	Markanl. ack.avskr.	Totalt bokfört restvärde	Taxeringsvärde (omräknat)			Grundmedel- hyra bostäder i kr/år	Grund medelhyra bost kr/m2	Marknads- värde
Mark	Byggnad	Markanl.	Byggnad totalt	Byggnad	Markanl.	Totalt	Mark	Byggnad	Totalt	hyra bostäder	Grund	Marknads
ansk.värde	ansk.värde	ansk.värde	ansk.värde	ack.avskr.	ack.avskr.	bokfört	(tkr)	(tkr)	Tkr	i kr/år	medelhyra	värde
						restvärde					bost kr/m2	
1 914 421	45 497 413		45 497 413	20 369 912		27 041 922	19 800	59 000	78 800	8 805 264	1 098	107 550
755 691	47 946 988	1 001 026	48 948 014	19 651 854	41 797	30 010 054	15 678	46 212	61 890	6 798 420	1 115	83 644
1 503 841	51 748 103	1 017 382	52 765 485	21 463 090	41 797	32 764 439	17 083	50 232	67 315	7 437 276	1 116	91 616
1 728 946	54 444 135	1 015 747	55 459 882	21 850 081	41 798	35 296 949	18 158	50 344	68 502	7 434 696	1 121	91 956
63 001	80 449		80 449	6 021		137 429						
394 100	14 235 874	3 400 000	17 635 874	3 675 638	2 161 562	12 192 774	3 069	12 000	15 069	1 580 088	1 416	22 777
245 000	15 525 933	3 900 000	19 425 933	3 763 593	2 496 000	13 411 340	3 212	12 800	16 012	1 673 136	1 432	24 229
6 605 000	229 478 895	10 334 155	239 813 050	90 780 189	4 782 954	150 854 907	77 000	230 588	307 588	33 728 880	1 136	421 772
322 692	21 894 069		21 894 069	8 377 926		13 838 835	5 400	15 200	20 600	2 183 544	1 155	33 672 *
322 692	21 894 069		21 894 069	8 377 926		13 838 835	5 400	15 200	20 600	2 183 544	1 155	33 672
6 607 697	278 522 194	14 531 277	293 053 471	55 758 545	567 627	243 334 996	114 488	334 000	448 488	42 631 140	1 034	469 837
	117 863 218		117 863 218	16 832 113		101 031 105	12 200	61 000	73 200	3 221 856	1 521	113 343
6 607 697	396 385 412	14 531 277	410 916 689	72 590 658	567 627	344 366 101	126 688	395 000	521 688	45 852 996	1 058	583 180
2 770 000	41 232 929		41 232 929	14 096 227		29 906 702	6 000	18 842	24 842	2 690 052	1 213	46 671
3 100 000	44 756 807	5 000 000	49 756 807	2 738 836	666 666	49 451 305	3 902	21 800	25 702	2 721 276	1 918	48 457
5 870 000	85 989 736	5 000 000	90 989 736	16 835 063	666 666	79 358 007	6 000	18 842	24 842	5 411 328	1 488	95 128
3 404 965	25 027 002	432 293	25 459 295	6 013 558	82 412	22 768 290	15 400	51 000	66 400	7 259 880	1 189	94 166
1 934 177	23 607 458		23 607 458	6 089 406		19 452 229	13 600	45 000	58 600	6 451 728	1 189	83 686
1 799 634	16 975 530		16 975 530	4 102 255		14 672 909	10 000	33 000	43 000	4 703 412	1 176	60 579
7 138 776	65 609 990	432 293	66 042 283	16 205 219	82 412	56 893 428	39 000	129 000	168 000	18 415 020	1 185	238 431
3 720 020	36 850 482	774 934	37 625 416	9 870 775	156 578	31 318 083	17 642	57 705	75 347	8 154 660	1 181	105 918
2 750 810	32 890 051		32 890 051	9 327 893		26 312 968	17 600	57 000	74 600	8 203 152	1 180	105 801
2 574 189	26 079 498	465 853	26 545 351	8 396 142	91 154	20 632 244	13 800	45 000	58 800	6 504 636	1 192	84 513
9 045 019	95 820 031	1 240 787	97 060 818	27 594 810	247 732	78 263 295	49 042	159 705	208 747	22 862 448	1 184	296 232
15 748 700	61 036 300		61 036 300	19 449 622		57 335 378	15 600	51 000	66 600			101 518
15 748 700	61 036 300		61 036 300	19 449 622		57 335 378	15 600	51 000	66 600			101 518
900 000	45 535 350	3 625 000	49 160 350	24 570 102	2 331 024	23 159 224	2 640	18 400	21 040	2 397 600	1 362	33 627
900 000	45 535 350	3 625 000	49 160 350	24 570 102	2 331 024	23 159 224	2 640	18 400	21 040	2 397 600	1 362	33 627
	8 573 596		8 573 596	8 573 596		0		5 800	5 800			
	8 573 596		8 573 596	8 573 596		0		5 800	5 800			

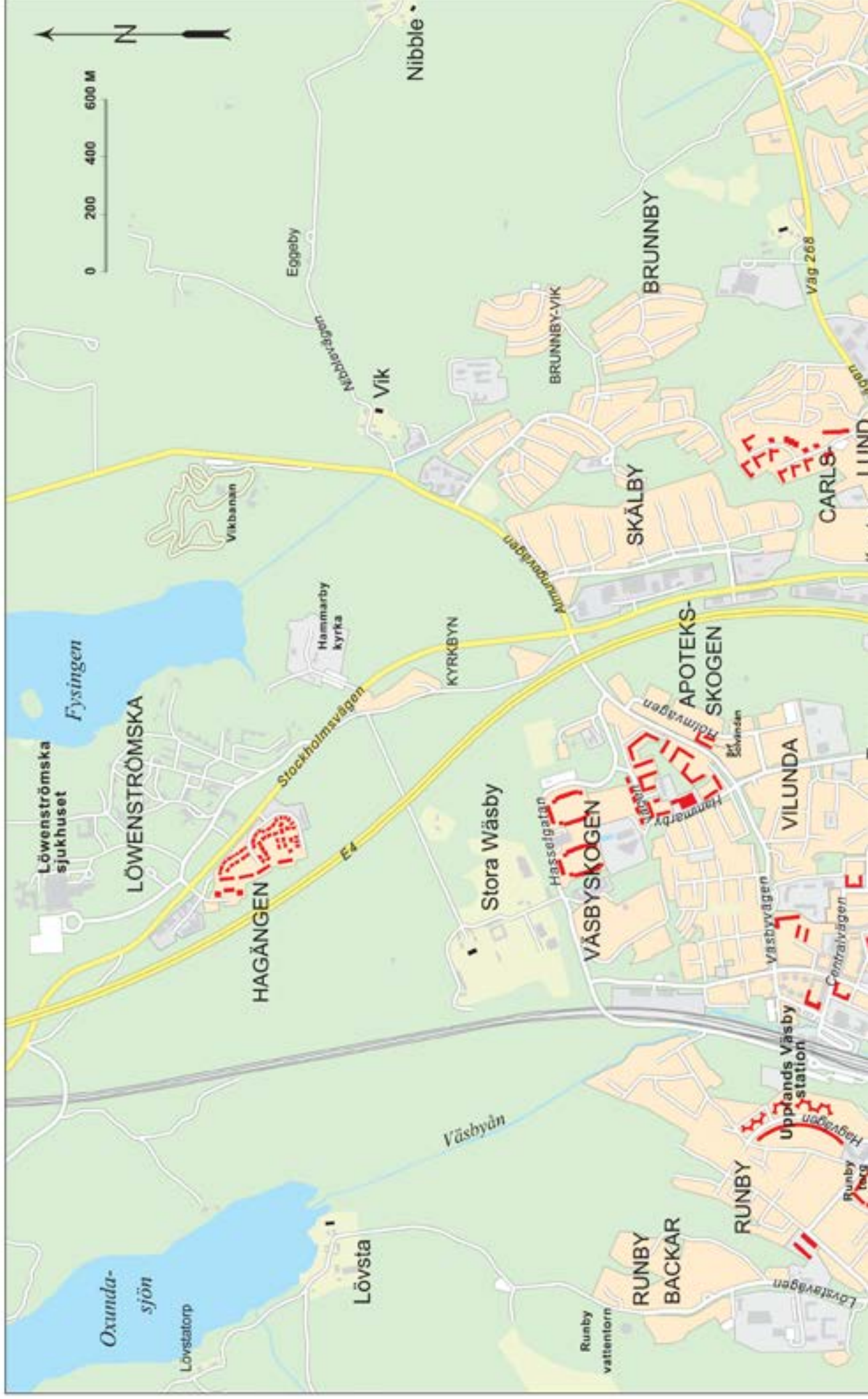
FASTIGHETSTABELL 2016-12-31

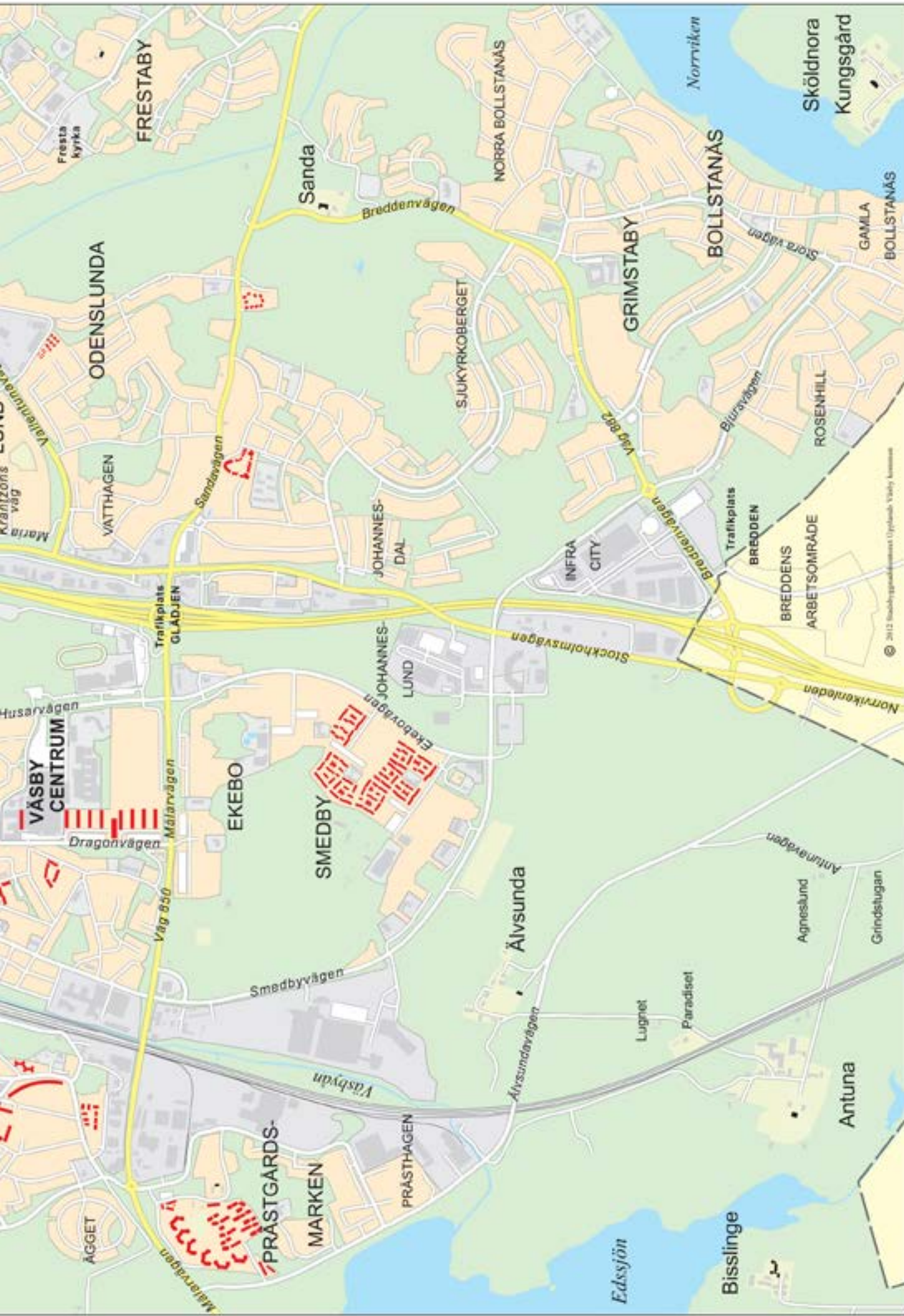
Fastighetsbeteckning		Nybyggn. år	Förnyelse år	1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok + större	Bostäder antal	Lokaler m2	antal	Varmgarage m2	antal	m2	Övr. bilplats	
Folkparksberget		Vilundavägen														
Vilunda		1:231	1988		10	12			22	1 394	1	60			17	
Summa område 41					10	12			22	1 394	1	60			17	
Carlslund III		Solbergsvägen														
Brunnby		1:269	1992		15	156	60	10	241	15 384	50	1 182			292	
Summa område 44					15	156	60	10	241	15 384	50	1 182			292	
Hästhagen		Hästhagsvägen														
Odenslunda		1:644	2005		18	4	10		32	1 768					42	
Summa område 47					18	4	10		32	1 768					42	
Brunnby Park		Solbergsvägen														
Brunnby		1:269	2006		21	31			52	2 282	19	248			52	
Brunnby		1:269	2010			36	6	30	72	4 938					30	
Summa område 54					21	67	6	30	124	7 220	19	248			82	
Norr om Kyrkvägen		Kyrkv. Dragonv. Centralv.														
Vilunda		25:3	2010		17	26	8	6	57	4 342	8	1 933			5	
Summa område 65					17	26	8	6	57	4 342	8	1 933			5	
Messingen		Upplysningensv. Centralv.														
Vilunda		19:3	2011		36	20	14	9	79	3 714	7	2 875				
Summa område 71					36	20	14	9	79	3 714	7	693				
Vilunda		6:65	2012													
Summa totalt					506	1 581	1 675	571	52	4 482	297 231	516	31 332	165	2 990	3 546

*= Värme ingår ej i dessa medelhyror

Mark ansk.värde	Byggnad ansk.värde	Markanl. ansk.värde	Byggnad totalt ansk.värde	Byggnad ack.avskr.	Markanl. ack.avskr.	Totalt bokfört restvärde	Taxeringsvärde (omräknat)			Grundmedel- hyra bostäder i kr/år	Grund medelhyra bost kr/m2	Marknads- värde
Mark	Byggnad	Markanl.	Byggnad totalt	Byggnad	Markanl.	Totalt	Mark	Byggnad	Totalt	hyra bostäder	Grund	Marknads-
ansk.värde	ansk.värde	ansk.värde	ansk.värde	ack.avskr.	ack.avskr.	bokfört	(tkr)	(tkr)	Tkr	i kr/år	medelhyra	värde
						restvärde					bost kr/m2	
2 000 000	17 384 454		17 384 454	7 079 465		12 304 989	14 288	9 030	23 318	1 455 924	1 044	*
2 000 000	17 384 454		17 384 454	7 079 465		12 304 989	14 288	9 030	23 318	1 455 924	1 044	
16 947 500	208 365 301		208 365 301	68 972 660		156 340 141	47 445	135 086	182 531	17 513 244	1 138	335 814
16 947 500	208 365 301		208 365 301	68 972 660		156 340 141	47 445	135 086	182 531	17 513 244	1 138	335 814
900 000	31 613 727	3 476 105	35 089 832	6 928 287	1 909 984	27 151 561	4 862	19 200	24 062	2 512 824	1 421	40 675
900 000	31 613 727	3 476 105	35 089 832	6 928 287	1 909 984	27 151 561	4 862	19 200	24 062	2 512 824	1 421	40 675
3 636 000	43 723 155	406 973	44 130 128	8 929 530	127 181	38 709 417	6 200	25 561	31 761	3 308 604	1 450	157 824
	106 664 311		106 664 311	13 162 804		93 501 507	13 400	60 000	73 400	7 585 920	1 536	
3 636 000	150 387 466	406 973	150 794 439	22 092 334	127 181	132 210 924	19 600	85 561	105 161	10 894 524	1 509	157 824
7 500 000	120 182 337		120 182 337	14 254 812		113 427 525	13 081	61 800	74 881	6 964 908	1 604	139 875
7 500 000	120 182 337		120 182 337	14 254 812		113 427 525	13 081	61 800	74 881	6 964 908	1 604	139 875
15 000 000	128 852 529		128 852 529	12 928 683		130 923 846	13 125	59 285	72 410	6 781 164	1 826	134 859
15 000 000	128 852 529		128 852 529	12 928 683		130 923 846	13 125	59 285	72 410	6 781 164	1 826	134 859
500 000						500 000						
500 000						500 000						
166 882 546	3 359 827 915	108 081 810	3 471 088 525	677 629 650	21 580 474	2 935 582 147	825 453	2 714 644	3 540 097	356 917 992	1 201	5 240 420

VÄSBYHEMS FASTIGHETSINNEHAV







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