



2025

Års- och hållbarhetsredovisning

 **VÄSBYHEM**
En värd för alla

Innehållsförteckning

Hållbarhetsrapport

Informationen på sidorna 4-41 utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Ett yttrande har avlämnats och finns på sid 67.

Året som gått - 2025 i korthet	4
Tillbakablick på året som gått – vd har ordet	6
Om Väsbyhem	8
Väsbyhems områden och bostäder	10
Väsbyhems hållbarhetsarbete	12
Intressentdialog och väsentlighetsanalys	16
Riskhantering	20
Ett hållbart Väsby	22
Sveriges bästa hyresvärd	26
Sveriges bästa arbetsplats	30
Digitalisering som stärker inkludering, service och arbetsvardag	34
Långsiktigt hållbar tillväxt	36
Klimat- och hållbarhetsarbete framåt	40



Års- och koncernredovisning

Bolagets års- och koncernredovisning omfattar sidorna 42-64.

Förvaltningsberättelse	42
Finansiella rapporter	44
Noter och tilläggsupplysningar	50
Underskrifter	64
Revisionsberättelse	65
Yttrande hållbarhetsrapport	67
Fastighetstabell	68

2025 i korthet



1.

Sveriges Bästa Arbetsplatser
Great Place To Work
SVERIGE 2025



2.



3.

1. Väsbyhem utsågs till Sveriges bästa arbetsplats av Great Place to Work.
2. Arbetet med trygghet och trivsel fortsatte att utvecklas i både Väsbyhems bostadsområden och i kommunen, bland annat genom etablering av en räddningskiosk med hjärtstartare i Nya Elis Park.
3. Hyresgäster som bott 50 år eller längre i samma lägenhet uppmärksammades genom en ny årlig tradition med jubileumsfika.
4. En hållbarhetsdag genomfördes i Nya Elis Park med fokus på återbruk, klädlagning, skräpplockning och fysisk aktivitet.



4.



18,7
kg matavfall/hushåll



5.

5. Kundcenter bjöd in till öppet hus med fokus på att stötta hyresgäster i användningen av Väsbyhems digitala tjänster.

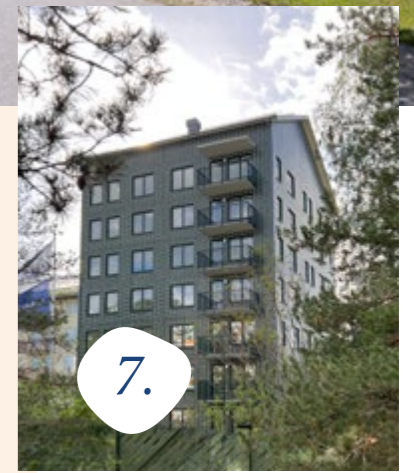


32,5 år
längst kötid under året
2 rok i Smedby



6.

6. Nyproduktionsprojektet Eds Allé, uppfört i klassisk stil med inspiration från 1920-talets arkitektur, hade både uthyrningsstart och första inflyttning under året.



7.

7. Uthyrningsstart genomfördes för Hasselnöten, nyproducerade hyresrätter i Väsbysocken.

8. Väsbyhem placerade sig på 30:e plats när Great Place to Work presenterade listan över Europas bästa arbetsplatser i kategorin små och medelstora organisationer.



701

förmedlade bostadskontrakt



8.

Tillbakablick på året som gått – vd har ordet

2025 har varit ett år som ställt högre krav, inte minst med ökade kostnader och en fortsatt osäker omvärld. För Väsbyhem har det inneburit ett tydligt fokus på vårt uppdrag: att bidra till en sund bostadsutveckling med trivsel och trygghet som ledstjärna. Vårt mål är detsamma som alltid: att bidra till ett tryggt och trivsamt Väsby där man både vill bo och vistas.

Det som vägleder oss i vardagen är vår värdegrund. Att vara positiva, lyhörda, ansvarstagande och drivande är inte ord på ett papper, det är hur vi möter våra kunder, varandra och de utmaningar vi står inför. Tydligheten i vad vi står för är ett av våra viktigaste verktyg, både som organisation och som individer.

Under året har vi fortsatt att utveckla våra bostadsområden med ett långsiktigt perspektiv. Vi ser att branschen går in i en ny fas, där förutsättningarna för nyproduktion förändrats. Det gör att vi – medvetet och strategiskt – lägger mer kraft på att förvalta, utveckla och förädla det bestånd vi redan har. Det är inte bara en anpassning till ekonomiska realiteter. Det är en omställning som stärker boendekvaliteten, gör oss mer robusta och hjälper oss möta både energikrav och underhållsbehov över tid.

För oss handlar det här om kundnytta, varje dag. Vår ambition är hög: vi vill vara Sveriges bästa hyresvärd. Därför fortsätter vi att arbeta kunddrivet, med lyhörddhet och uppföljning som grund. Vi lyssnar genom dialoger, kundundersökningar och möten i vardagen och vi tar ansvar för att omsätta synpunkter i förbättringar. Trygghet och trivsel skapas både genom fysiska åtgärder och genom närvaro, samverkan och tydliga arbetssätt.

Som arbetsgivare har 2025 också varit ett viktigt år. Att Väsbyhem har utsetts till Sveriges bästa arbetsplats är ett kvitto på ett långsiktigt arbete med kultur, ledarskap och delaktighet. Vi vet att nöjda och glada kunder börjar i en organisation där människor trivs och kan göra ett bra jobb. Därför fortsätter vi att utveckla Väsbyhem som arbetsplats med fokus på ledarskap, medarbetarskap och en kultur där våra ledord märks i handling. Engagerade ledare och ansvarstagande medarbetare är grunden för att vi ska leverera kvalitet och fortsätta vara en stark kraft i Väsby.

Digitalisering är en viktig del av vår utveckling, både för kundens vardag och för vår effektivitet. Vi har fortsatt att göra våra digitala tjänster mer tillgängliga, men vi är lika tydliga med att utvecklingen ska vara inkluderande och att stöd och personlig vägledning alltid ska finnas. Under året har vi också tagit gemensamma steg inom AI, med fokus på ansvarsfull användning och konkret nytta i arbetet.

Den sociala hållbarheten är fortsatt en hjärtefråga. Genom aktiviteter, samarbeten och insatser i våra områden stärker vi gemenskap och delaktighet samt bidrar till ett tryggt och levande Väsby. Hållbarhet för oss handlar om helheten: människa, ekonomi, samhälle och miljö. Det är ett långsiktigt åtagande som genomsyrar hela verksamheten och som också syns i årets hållbarhetsrapport.

Jag vill tacka våra hyresgäster för förtroendet och engagemanget. Tack också till alla medarbetare för driv, ansvar och professionalism. Det är vi tillsammans som bygger Väsbyhem och som gör skillnad varje dag.

Väsbyhem är, och ska fortsätta vara, en värd för alla, idag och imorgon.



Amra Barlov Lindqvist
vd Väsbyhem

Genom aktiviteter, samarbeten och insatser i våra områden stärker vi gemenskap och delaktighet samt bidrar till ett tryggt och levande Väsby.

Om Väsbyhem

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

5 217
hyresbostäder
(koncernen)

60 343
kvm lokalyta
(koncernen)

AI-genererad illustration



Koncernen

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

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

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

Organisation

Väsbyhems organisation består av tre avdelningar, var och en med tydliga syften och uppdrag som stödjer bolagets övergripande mål och strategiska perspektiv.

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.

Ägare

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

Uppdrag

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

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 god förståelse för hyresgästernas förväntningar samt omvärldens förändrade förutsättningar.

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.

Långsiktig utveckling av fastigheter och bostadsområden

Som allmännyttigt bostadsbolag är Väsbyhem en viktig aktör på bostadsmarknaden i Upplands Väsby. Bolaget arbetar löpande med att revidera och utveckla de långsiktiga planerna för underhåll och ombyggnation av fastighetsbeståndet. Parallellt drivs arbetet vidare med detaljplaner och pågående utvecklingsprojekt för att säkerställa att nyproduktionen sker i den takt som fastställts i bolagets aktuella ägardirektiv.

Nyproduktion

Eds Allé

Väsbyhems största nyproduktionsprojekt Eds Allé har under året haft första inflyttning av hyresgäster samt även uthyrningsstart av lägenheter i det sista kvarteret. Totalt omfattar projektet 158 lägenheter i andra etappen. Kvarteret präglas av den tidlösa 1920-talsinspirerade arkitekturen som blivit ett signum för Eds Allé med putsade fasader, klassiska proportioner och omsorgsfullt utformade detaljer som skapar en varm och ombonad känsla. Inflyttning fortsätter under 2026.

Hasselnöten

I oktober startade uthyrningen av Hasselnöten, ett nytt bostadskvarter i Väsbykogen som förenar hållbar arkitektur, närhet till naturen och modern livskvalitet. Här bygger Väsbyhem 63 hyreslägenheter med inflyttning under början av 2026. Solpaneler är monterade på taken och varje trapphus får sin egen färgsättning med unika kulörer i väggar och kök, vilket ger en personlig karaktär till boendet.

Utsikten

Under 2025 har projektet färdigställts och samtliga lägenheter har hyrts ut till nya hyresgäster. Utsikten består av tre huskroppar och totalt 97 lägenheter med ett mycket centralt och fint läge intill ett äldre villaområde och med närhet till Väsby Centrum.

Detaljplaner och projektutveckling

Nya Elis Park

Under våren 2025 har detaljplanen för Gamla Medborgarhuset, nu kallat Nya Elis Park, varit ute på samråd. Under hösten 2025 pågick arbete med att uppdatera planhandlingarna efter inkomna samrådssynpunkter. Målsättningen är att detaljplanen ska gå ut på granskning samt vinna laga kraft under 2026.

Hopprepet

För detaljplan Hopprepet pågår arbetet med att uppdatera planhandlingarna efter nya direktiv som även innebär att det ska vara möjligt att exploatera fastigheten för förskola och kontorslokaler, och inte enbart med förskola samt bostäder. En flexibel detaljplan ger Väsbyhem bättre möjligheter vid genomförandeskedet och detaljplanen förväntas vinna laga kraft under 2026.

Status tidigare förvärv

Vilunda 6:82

Under 2024 förvärvade Väsbyhem fastigheten Vilunda 6:82 inom Optimusområdet. Arbetet med att analysera fastighetens långsiktiga utvecklingsmöjligheter inleddes 2025, då entreprenör upphandlats. Planeringen för den fortsatta utvecklingen av fastigheten påbörjas under 2026.

Ombyggnation

Kulturhusen vid centralstationen

Under 2025 har arbetet med att hitta lösningar som möjliggör en varsam renovering av husen i Järnvägparken påbörjats. Än så länge finns det inga beslut kopplade till när en eventuell renovering skulle kunna påbörjas.

Planering för Dragonvägen

Under 2025 har entreprenör handlats upp och Väsbyhems styrelse har tagit investeringsbeslut om att påbörja renoveringen av huskropp 3. Produktionsstart sker under 2026.

Renovering Solbergsvägen

Under 2025 har renoveringen färdigställts och hyresgästerna har kunnat flyttat tillbaka till sina lägenheter.

Upprustning Sigma Centrum

Under 2025 har ombyggnationen av Sigma Centrum avslutats. Ända sedan invigningen 1966 har Sigma Centrum varit en central plats i Väsby. Nu har det klassiska centrumet fått nya ytskikt och en mer inbjudande miljö. Färger i jordnära nyanser bidrar till en varm och trivsamt känsla.

Platsutveckling och sociala mötesplatser

Aktivering av Nya Elis Park

Den tillfälliga torgytan på platsen för gamla Medborgarhuset färdigställdes 2024 och under 2025 har den tillfälliga parken fungerat som en mötesplats för medborgare i kommunen. Under sommaren anordnade Väsbyhem en rad olika sommaraktiviteter på platsen. Detta har varit uppskattat av de boende i kommunen och de olika aktiviteterna har varit välbesökta av både barn och vuxna.

Nya lekpark i Väsbykogen

Väsbyhem planerar att utveckla en ny park i Väsbykogen på platsen för det tidigare Hasselbadet. Satsningen syftar till att skapa en trygg, tillgänglig och trivsamt mötesplats som kan användas året runt av barn, unga och vuxna. Parken kommer att innehålla temalekplats, vattenlek, sagostig samt sitt- och viloplats och kompletteras befintliga funktioner i området. Genom att ersätta ett säsongsberoende utomhusbad med ett grönområde bidrar projektet till ökad gemenskap, rörelse och en mer hållbar utveckling för både miljön och hyresgästerna. Markarbeten påbörjas i februari/mars och parken planeras stå klar sommaren 2026.



Sigma Centrum genomgår en mindre renovering under 2025.



Inflyttningar och sista uthyrningsstart under året för Eds Allé etapp 2.



Aktivitet i Nya Elis Park sommaren 2025.

Väsbyhems hållbarhetsarbete

Väsbyhems vision är att med kunskap, vilja och kraft bidra till att människor i Väsby ska kunna leva och bo tryggt, trivsamt och långsiktigt hållbart – ekonomiskt, socialt och miljömässigt. För att nå dit behövs ett systematiskt och samordnat arbete där hela organisationen är delaktig. Under 2025 har hållbarhetsarbetet fortsatt att utvecklas genom tydligare styrning, tätare samverkan och ett fördjupat fokus på de frågor där Väsbyhem har störst påverkan.

AI-genererad illustration



Utdelning av fröer och matavfallskorgar på boendedialog.



Hållbarhetsstyrning och processer

Som kommunalt bostadsbolag har Väsbyhem en central roll i utvecklingen av ett hållbart Väsby. Arbetet utgår från bolagets styrmodell med vision, ledord, policies, riktlinjer och styrande dokument. För att tydliggöra mål, ansvar och uppföljning inom samtliga hållbarhetsområden har arbetet med en sammanställande matris påbörjats. Bolaget har även fortsatt vara en aktiv part i kommunens arbete med att uppdatera klimat- och energistrategin.

2025 har präglats av ett fördjupat processarbete, där hållbarhet integreras allt tydligare i verksamhets- och affärsplaneringen. Detta syns bland annat i att energistrategin 2025–2035 som tagits fram implementerats brett och att uppföljningen av miljö- och hållbarhetsmål nu följs systematiskt antingen månads- eller årsvis.

Utbildning och internt engagemang

För att stärka kompetensen i organisationen har samtliga medarbetare utbildats i kemikaliehantering under året. För att uppmärksamma cirkularitet och hållbar konsumtion genomfördes ett klädbytarevent på Circular Monday. Hållbarhetsforumet har fortsatt spela en viktig roll i att sprida kunskap och engagemang internt. Under året har forumet deltagit i dialogmöten i bostadsområden, delat ut matavfallskorgar och fröer samt arrangerat aktiviteter tillsammans med kommunens kretslopps-enhet. Hållbarhetsdagen genomfördes även i år, med fokus på cirkularitet, återbruk och gemensamt ansvarstagande.

Fördjupat arbete med värdekedjan

Under 2025 har Väsbyhem genomfört en fördjupad analys av påverkan och risker i hela värdekedjan. Arbetet har gett ny insikt om vilka delar av verksamheten som har störst faktisk påverkan på miljö och samhälle – exempelvis materialanvändning, resursförbrukning, arbetsvillkor hos leverantörer samt branschrisker kopplade till bygg- och fastighetssektorn. Resultaten av analysen ger ett stärkt kunskapsunderlag och bidrar till en tydligare bild av vilka frågor som är särskilt viktiga för bolaget att följa upp framåt.

Upphandling och kravställning

Väsbyhem har under 2025 påbörjat ett arbete tillsammans med kommunens upphandlingsenhet för att utveckla mer strukturerade och tydliga hållbarhetskrav i upphandlingar. Fokus ligger på att minska användningen av fossila bränslen hos entreprenörer, ställa krav på cirkulära arbetsätt i ombyggnadsprojekt samt minska deponi och resursförbrukning i byggprocesser. Arbetet fortsätter under 2026 då processer, mallar och kriterier färdigställs.

Målområde	Aktivitet/projekt
Ekosystemtjänster	<ul style="list-style-type: none"> Ta hänsyn till biologisk mångfald
	<ul style="list-style-type: none"> Årlig trädinventering genomförd. Anlagt köksträdgård med planteringar av bär, frukt, grönsaker och örter för att främja odling och biologisk mångfald. Fler odlingslådor har placerats ut för att erbjuda hyresgäster möjlighet till egen odling. Ytor med ängsmark har utökats för att skapa livsmiljöer för pollinerande insekter. Vid inköp av nya växter prioriterades arter som gynnar pollinatörer. Vid trädgård har högstubbar sparats för att skapa boplatser för insekter och matresurser för fåglar.
Klimatavtryck	<ul style="list-style-type: none"> Minska klimatavtryck vid nyproduktion Minska klimatavtryck vid ombyggnation och renovering Minska användandet av fossila bränslen Välja material och varor med låg klimatpåverkan
	<ul style="list-style-type: none"> Sedan tidigare beslutat att Väsbyhems nyproduktion ska uppfylla kraven för Miljöbyggnad Silver. Framtagande av cirkulära mål vid ombyggnation och renovering har påbörjats. Väsbyhems fordonspark består av 30 fordon fördelat på 21 elbilar, 9 hybridbilar gas/bensin. I de upphandlingar där det är möjligt ställs krav avseende drivmedel för att minska användandet av fossila bränslen när entreprenörer utför arbete hos Väsbyhem samt vid transporter av varor och material. Riktlinje för val av varor och tjänster framtagen med fokus på miljömässig och social hållbarhet.
Energi	<ul style="list-style-type: none"> 100% el från CO₂-fri elproduktion Minska energianvändning Klimatneutral fjärrvärme Ökad produktion av solenergi
	<ul style="list-style-type: none"> Väsbyhem upphandlar elkraft vart tredje år och ställer krav på leverantören om CO₂-fri produktion. Nuvarande avtal säger 100% vattenkraft. Under året har 378 nya vattenmätare för individuell vattenmätning och debitering installerats. Mimboxen som finns i en av tvättstugorna har sedan start sparat ca 46 500 liter vatten och minskat utsläpp av mikroplaster. Två nya Mimboxar har köpts in och installeras under 2026. Hästhagsvägen har fått ny mer effektiv värmepump samt systemlösning. Vattensparprojekt har genomförts för 400 lägenheter i beståndet. Väsbyhem köper en produkt från Stockholm Exergi som heter "Klimatneutral värme", där leverantören klimatkompenserar både för sina egna utsläpp och för de indirekta utsläppen. Det övergripande målet är att 10% av Väsbyhemkoncernens elförbrukning ska komma från egen produktion. Fyra nya solcellsanläggningar färdigställdes under 2025 med driftsättning i december. Under 2025 producerade samtliga solcellsanläggningar totalt 592 760 kWh.

Målområde	Aktivitet/projekt
Cirkulär ekonomi	<ul style="list-style-type: none"> Öka mängden återbruk vid ombyggnation Minska restavfall på huvudkontoret Minska hyresgästers restavfall Förenkla för hyresgäster att återbruka
	<ul style="list-style-type: none"> 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. Källsortering på kontoret har implementerats. Går ej att mäta effekterna då kontorets avfall ej har separat mätning. Följs upp och mål tas fram 2026 då även källsorteringsprojekt utifrån förstudie 2024 genomförs. Hållbarhetsdag med fokus återbruk genomförd i september 2025.
Trivsel, trygghet och social hållbarhet	<ul style="list-style-type: none"> Resultat från kundenkätens trygghetsindex ska vara i den högsta kvartilen Erbjuda boendeflytande Sysselsättningskrav vid upphandlingar Beakta barnperspektivet
	<ul style="list-style-type: none"> 2025 blev resultatet avseende trygghetsindex 85,0% vilket är 3,2% bättre än branschmedelvärdet (81,8%) och en ökning på 0,9% jämfört med 2024 (84,1%). Under 2025 har tre boendediologer samt 11 gårdsträffar genomförts. Det har även funnits möjlighet till hyresgästdialoger vid andra event under året där Väsbyhem varit arrangör eller medverkande. I flera avtal ställs sysselsättningskrav. Barnperspektivet beaktas alltid i det värdningsförebyggande arbetet samt vid andra beslut som rör barn. För alla barns rätt till en meningsfull fritid har det under året anordnats kostnadsfria aktiviteter på kvällar och lov.



Nyproduktionsprojektet Hasselnöten med solpaneler monterade på tak.

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Intressentdialog

Väsbyhems intressenter bidrar med viktiga perspektiv i hållbarhetsarbetet. Under 2025 har dialogerna förstärkts ytterligare genom boendemöten, gårdsträffar, workshops, digitala kanaler och aktiviteter i bostadsområden. Under året har Väsbyhem även startat upp ett hyresgästråd där hyresgäster regelbundet ses tillsammans med representanter från bolaget för en närmare dialog kring boendefrågor.

Hållbarhetsforumet har tillsammans med kommunens kretsloppsenhet deltagit på boendedialoger och hållbarhetsdagen, vilket skapat fler möjligheter till samtal om hållbarhet och gemensamt ansvarstagande. Hyresgäster lyfter särskilt trygghet, trivsel och miljösmarta alternativ som viktiga frågor. Leverantörer och entreprenörer lyfter tydligare kravställning och uppföljning, medan medarbetare framhåller behovet av god arbetsmiljö och kontinuerlig kompetensutveckling.



Boendedialog i Smedby.



Öppet hus i visningslägenheten för nyproduktionsprojektet Hasselnöten.



Väsbyhem deltog på Väsby's första hållbarhetsnätverk.

Intressenter	Dialogtillfällen	Förväntningar
Hyresgäster	<ul style="list-style-type: none"> Kundtjänst och löpande dialog med kvartersvärdar Kund- och bomöten Kundnöjdhetsundersökningar Seminarier, event och utställningar Sociala medier Mina sidor Kundtidningen Våra kvarter Hyresgästråd 	<ul style="list-style-type: none"> Prisvärda och välskötta bostäder Trygga och trivsamma områden Miljösmarta och cirkulära vardagslösningar Moderna bostäder och bra inomhusmiljö Tydlig och tillgänglig kommunikation, även digitalt God service och närvaro i bostadsområdena
Medarbetare	<ul style="list-style-type: none"> Interna kommunikationsplattformar Facklig dialog Enhets- och avdelningsmöten Medarbetarsamtal och pulsmätningar Workshops och utbildningar Arbetet med affärs- och verksamhetsplaner Interna konferenser 	<ul style="list-style-type: none"> Tydliga roller och hållbara arbetssätt En trygg, inkluderande och hälsosam arbetsmiljö En arbetsgivare som tar ansvar för hållbarhet Möjlighet till kompetensutveckling, även inom digitalisering Stabilitet och långsiktighet i organisationen
Ägare (kommunen)	<ul style="list-style-type: none"> Styrelsemöten Samverkansmöten Koncerngemensamma funktioner Nätverk och samverkan med andra kommunala bolag 	<ul style="list-style-type: none"> Ett vräkningsförebyggande arbetssätt Trygga och säkra bostäder Tydlig energi- och klimatprofil Samverkan kring klimat- och energistrategier Långsiktig och stabil avkastning Hänsyn till biologisk mångfald och ekosystemtjänster Effektiv resursanvändning och cirkulära materialflöden
Leverantörer och entreprenörer	<ul style="list-style-type: none"> Upphandling av ramavtal Beställningar och löpande leverantörmöten Internrevision och uppföljning Avstämningar och platsbesök 	<ul style="list-style-type: none"> En tydlig och närvarande beställare Tydliga och proportionerliga hållbarhetskrav Efterlevnad av LOU och relevanta lagkrav Krav på cirkularitet, avfallshantering och livscykelerspektiv Klimat- och energikrav vid installationer och material Ansvarsfull hantering av arbetsmiljö och underleverantörer
Föreningar och organisationer	<ul style="list-style-type: none"> Seminarier, event och forum Sociala medier Möten med intresse- och branschorganisationer Leveransmöten och samarbetsdialoger 	<ul style="list-style-type: none"> Tillgång till lokaler och ytor Samverkan kring fritid, kultur och sociala aktiviteter Trygga och attraktiva bostadsområden Stöd i att nå och engagera boende Möjlighet att bidra till social hållbarhet i området
Hyresgästföreningen	<ul style="list-style-type: none"> Samrådsmöten Årlig förhandlingsprocess BIK-möten 	<ul style="list-style-type: none"> Inflytande i hyresförhandlingar Stöd för hyresgästernas rättigheter Transparens vid förändringar
Politiska beslutsfattare och statliga myndigheter/tillsynsorgan	<ul style="list-style-type: none"> Regelbunden rapportering Remissrundor Möten 	<ul style="list-style-type: none"> Efterlevnad av lagar och regler Hållbarhetsdata Samhällsansvar
Samhälle	<ul style="list-style-type: none"> Nätverksträffar Samverkan med kommunen Möten med intresse- och branschorganisationer Sociala medier 	<ul style="list-style-type: none"> Följa gällande lagstiftning Utveckla trygga och trivsamma bostadsområden Erbjuda hållbara bostäder och energilösningar Minska klimat- och miljöpåverkan Bidra till sysselsättning och integration Öka biologisk mångfald och ekosystemtjänster Arbeta med material och byggmetoder utifrån ett livscykelerspektiv

Väsentlighetsanalys

Under 2025 har Väsbyhem genomfört en fördjupad analys av vilka hållbarhetsfrågor som har störst påverkan på verksamheten och dess omgivning. Analysen omfattar både den egna verksamheten och hela värdekedjan, och har genomförts genom workshoppar, omvärldsanalys och dialog med interna och externa intressenter.

Resultaten visar att flera områden är särskilt viktiga att prioritera framåt:





- Cirkulär ekonomi och resurseffektivitet – stor påverkan i bygg- och renoveringskedjet.
- Klimatpåverkan från material och fastighetsdrift – särskilt kopplat till kapitalvaror och inköp.

- Energianvändning – betydande påverkan genom både drift och investeringar.
- Arbetsvillkor och ansvar i värdekedjan – risker kopplade till leverantörsledet i bygg- och anläggningssektorn.
- Trygghet och trivsel i bostadsområden – fortsatt centralt för hyresgästerna.

Analysen används som underlag för framtida mål, åtgärder och styrdokument.

Flerbostadshus i nyproduktionsprojektet
Utsikten med fasader i trä.



Kommunens fyra perspektiv	Väsbyhems företagsmål mot de globala målen	Väsbyhems väsentlighetsfrågor	Läs mer
Samhälle & miljö	Hållbart Väsby 	<ul style="list-style-type: none"> • Bygga, renovera och förvalta attraktiva, hållbara och effektiva fastigheter med så liten livscykelpåverkan som möjligt. • Hållbara materialval. • Minska verksamhetens klimatpåverkan och energianvändning i bolagets fastigheter. • Återbruk, återvinning och avfall. 	Sid 22
Medborgare	Sveriges bästa hyresvärd 	<ul style="list-style-type: none"> • 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	Sveriges bästa arbetsplats 	<ul style="list-style-type: none"> • Fortsätta vara certifierade som utmärkt arbetsplats samt vara topp fem på Great Place to Works lista över Sveriges bästa arbetsplatser (medelstora bolag). • Arbeta aktivt mot diskriminering och sexuella trakasserier samt för att främja mångfald och jämställdhet. • Säkerställa en hälsosam och säker arbetsplats. 	Sid 30
Ekonomi	Långsiktigt hållbar tillväxt 	<ul style="list-style-type: none"> • Samarbeta 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 och ett grundligt arbete med bolagets processer och rutiner, har väsentliga risker identifierats. Här presenteras bolagets hållbarhetsrelaterade risker.

Väsbyhems företagsmål	Risk	Hantering
Sveriges bästa hyresvärd	<p>Otrygghet Ökad känsla av otrygghet kan leda till utanförskap, ökad segregation och minskad kundnöjdhet.</p> <p>Bristfällig information, kommunikation och bemötande Brist i information, kommunikation och bemötande gentemot kund kan påverka kundnöjdheten negativt.</p> <p>Oriktiga hyresförhållanden Riskerar att leda till osäkra boendeförhållanden för den som bor otillåtet och ökad förekomst av störningar och otrygghet för grannar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Löpande mätning av hyresgästernas upplevda trygghet för att identifiera var insatser behövs. Samverkan med trygghetsfrämjande nätverk som Tryggare Väsby. Systematisk rondering i våra bostadsområden. Årlig löpande mätning av hyresgästernas upplevda kundnöjdhet med ett serviceindex på 87,6% (87,3% för 2024) för att identifiera var insatser behövs. Säkerställa att alla kundmöten hanteras ansvars-tagande, lyhört och med positiv inställning genom att utbilda såväl vår egen personal som våra entreprenörer. Aktivt arbete för att motverka otillåten andrahandsuthyrning och oriktiga hyresförhållanden.
Sveriges bästa arbetsplats	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Försämrad psykosocial arbetsmiljö Risk att medarbetare utsätts för diskriminering, brott mot mänskliga rättigheter, stress, kränkande behandling eller hot och våld.</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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. Arbetsmiljöplan upprättas i alla byggprojekt. Regelbundna träffar med Arbetsmiljöforum (AMF) samt Arbetsmiljökommittén (AMK) gällande internt arbetsmiljöarbete. Utbildningar inom hot och våld genomförs kontinuerligt. Arbete mot diskriminering regleras i mångfaldspolicy med tillhörande dokument samt hanteras enligt rutinen och riktlinjerna för kränkande särbehandling. Framtagna mål för organisatorisk och social arbetsmiljö mäts löpande. Om värdet understiger 80% på enhetsnivå tas handlingsplan fram.



Väsbyhems företagsmål	Risk	Hantering
Hållbart Väsby	<p>Försämrad kvalitet Bristfällig kvalitet i arbetsprocesser och rutiner vilket bland annat kan leda till avvikelser i underhållsplanen, försenad tidsplan i projekt samt undermålig dokumentation.</p> <p>Ökad energianvändning Negativ miljöpåverkan genom hög energianvändning.</p> <p>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.</p> <p>Miljöpåverkan i byggnation Negativ miljöpåverkan vid nyproduktion, ombyggnation och renovering.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ISO 14001-certifierat miljöledningssystem. ISO 9001-certifierat kvalitetsledningssystem. Löpande arbete med att utveckla, optimera samt följa upp processer, rutiner och riktlinjer inom samtliga verksamhetsområden. Egenproducerad solenergi. Utredning av betydande energieffektiviseringsåtgärder i befintligt bestånd. Använda koldioxidneutral fjärrvärme samt fossilfri el i egen verksamhet och fastighetsbestånd. Fokus på effektiv resursanvändning i förvaltningen gällande både material och energi. Se över möjligheter till återbruk av material i byggprocessen. Miljökrav i upphandling. Kontinuerlig lagbevakning. Se över möjligheter till återbruk av material i byggprocessen.
Långsiktigt hållbar tillväxt	<p>Mutor och korruption Medarbetare på Väsbyhem tar emot muta, bestickning eller missbrukar företagets makt för egen vinning.</p> <p>Ökade vakanser Ett försämrat ekonomiskt läge medför risk för vakanser i både bostäder och lokaler om inte bostadsområdena förblir attraktiva.</p> <p>Högre räntor Ökade räntekostnader kan påverka Väsbyhems verksamhet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Tydlig policy och riktlinjer gällande mutor och korruption. Personal och chefer informeras om vår uppförandekod, inköp enligt LOU, hantering av mutor och antikorrupcion. Uppförandekod ingår som kontraktshandling i upphandling. Medarbetare på Väsbyhem har, vid misstankar om allvarliga oegentligheter, möjlighet att anmäla detta via kommunens visseblåsarfunktion. 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. Inom finanspolicy bedriva en aktiv finansförvaltning i syfte att bibehålla en långsiktigt hållbar räntenivå.



Miljömässig hållbarhet

Ett hållbart Väsby

För Väsbyhem är det viktigt att bidra till miljömässigt hållbara lösningar och att genom kunskap förenkla för både kunder och leverantörer att göra hållbara val. Under 2025 har arbetet fortsatt att utvecklas inom områden som energi, klimat, cirkulär resursanvändning och biologisk mångfald.

Klimatbokslut

Klimatbokslut görs årligen sedan 2023, dock inrapporteras siffror efter årsbokslut vilket gör att resultatet är fördröjt med ett år i års- och hållbarhetsrapporten. 2024 års klimatbokslut visar att klimatpåverkan varierat något jämfört med 2023. Variationerna förklaras främst av enstaka händelser i fastighetsbeståndet, såsom underhållsarbete efter skador, vilket påverkat utsläppen tillfälligt. Samtidigt har utsläppen per omsatt krona förbättrats, vilket visar att verksamheten fortsätter att utvecklas i hållbar riktning.

Den största delen av klimatavtrycket återfinns liksom tidigare i värdekedjan. Kapitalvaror och andra inköpta varor och tjänster samt hyresgästernas elanvändning och transporter står för merparten av utsläppen. Denna insikt styr prioriteringar framåt, särskilt inom livscykelerspektiv och inköp.

Under året har förutsättningarna för fossilfri mobilitet stärkts genom fler laddplatser, vilket bedöms bidra till lägre utsläpp över tid.

Hållbar energianvändning

Energianvändningen är ett av Väsbyhems mest betydande miljöområden. Under 2025 har flera åtgärder genomförts för att minska klimatpåverkan och öka effektiviteten i fastighetsbeståndet.

- AI-baserad värmeoptimering har införts i nästan hela beståndet, vilket bidrar till mer behovsstyrd och energisnål förvaltning.
- På Hästhagsvägen har ett större energioptimeringsprojekt genomförts med borrhål, solceller och batterilagring som minskar både energianvändning och effektuttag.
- Arbetet med att höja energieffektiviteten genom konvertering från eluppvärmning har fortsatt. På Vilundavägen 6 är cirka hälften av arbetet färdigställt.
- Solcellsutbyggnaden fortsätter, bland annat genom installationen på Hagvägen.
- Ett vattensparprojekt i cirka 400 lägenheter har genomförts i flera områden för att minska energin som går åt till varmvatten.

Dessa åtgärder innebär att Väsbyhem fortsätter att stärka förutsättningarna för en hållbar energiförsörjning och minska klimatpåverkan från både verksamheten och fastigheterna.

Cirkulär ekonomi och återbruk

Arbetet med cirkulär resursanvändning har förstärkts under 2025. Bolaget har påbörjat arbetet med att sätta projektspecifika cirkulära mål för större ombyggnationer, vilket ger ökad tydlighet kring vad som ska återbrukas och hur deponimängder ska minska.

Hållbarhetsdagen genomfördes även i år, med aktiviteter som skräpplockning tillsammans med Håll Sverige Rent och ett bytesbord där hyresgäster kunde lämna och ta saker för att främja återbruk. Arbetet fortsätter att utvecklas i nära samverkan med kommunens kretsloppsenhet.

Biologisk mångfald och ekosystemtjänster

Biologisk mångfald är en viktig del av Väsbyhems miljöarbete. Under 2025 har bolaget fortsatt med åtgärder som stärker ekosystemtjänster i bostadsområdena.

- Den årliga trädinventeringen har genomförts för att säkerställa ett friskt och hållbart träd- och buskbestånd.
- Ytterligare ängsmarker och faunadepåer har anlagts för att gynna pollinerande insekter och stärka den biologiska mångfalden.
- På flera gårdar har kryddträdgårdar och utekök etablerats för att skapa gröna och socialt stärkande mötesplatser.
- Nya planteringar sker främst på hösten för att minimera vattenförbrukningen.



Fröplantering i samband med boendedialeg våren 2025.

Definierade väsentliga hållbarhetsaspekter inom Ett hållbart Väsby har fastställts till:

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

Fokus på följande globala mål:



Statistik återvinning och felsortering

Mål	2023	2024	2025
Restavfall Markbehållare	1 291 850 kg	1 165 166 kg	1 426 540 kg
Matavfall mark-behållare	45 442 kg	53 385 kg	97 354,5 kg
Glas	550 186 kg	**	**
Metall	26 097 kg	**	**
Plast	106 160 kg	**	**
Pappersförpackning & wellpapp	275 302 kg	**	**
Felsortering*	24 000 kr	25 600 kr	4 800 kr
Kundnöjdhet vad gäller möjligheter till källsortering	90,4%	91%	91,9%

*Felsorteringsavgifter avser restavfall och matavfall i markbehållare.
 ** Under 2024 har ansvaret för insamling av förpackningar övergått från producenterna till kommunerna, i enlighet med nya lagkrav. På grund av denna förändring är flera fraktioner schablonberäknade. Från 2027 förväntas individuell vägning återupptas.

Nyckeltal

Mål	Utfall
Bygga minst 100 attraktiva, hållbara och förvaltningsmässigt effektiva lägenheter i snitt per år.	2025: 170 st* 2024: 0 st 2023: 0 st 2022: 79 st 2021: 115 st
Producerad solenergi ska uppgå till 10 % av den totala elförbrukningen innan år 2030.	2025: 9,5% 2024: 7,3% 2023: 4,3% 2022: 3,9%
Mängden köpt energi i Väsbyhems bostäder ska vara lägre än 120 kWh/m ² år 2025 för att 2030 ha nått målet 110 kWh/m ² för att 2040 ha nått målet <100 kWh/m ² .	2025: 108,7 kWh/m ² 2024: 115 kWh/m ²

* 97 av dessa 170 lägenheter avser Utsikten som ägs av Vilundavägen Stadsutveckling AB.

AI-genererad illustration



Social hållbarhet

Sveriges bästa hyresvärd

Väsbyhems ambition att vara Sveriges bästa hyresvärd utgår från ett långsiktigt ansvar för både människor och bostadsområden. Arbetet fokuserar på att skapa trygga, trivsamma och välfungerande boendemiljöer genom lyhördhet för hyresgästernas behov samt en kontinuerlig utveckling av service, tillgänglighet och kvalitet. Under 2025 har flera insatser genomförts för att stärka trivsel, dialog och bemötande. Parallellt har digital och organisatorisk utveckling bidragit till ökad service, tydligare kontaktvägar och stärkt närvaro i bostadsområdena. Sammantaget visar året på en fortsatt positiv utveckling mot ett mer hållbart och långsiktigt värdskap.



Helhetssyn på boende, service och bemötande

Målet att bli Sveriges bästa hyresvärd bygger vidare på Väsbyhems långsiktiga ambition att ha Sveriges nöjdaste kunder. Omformuleringen av målet speglar en bredare syn på vad hyresgäster värderar – ett tryggt boende, ett respektfullt bemötande och en vardag som fungerar. Målsättningen handlar inte enbart om nöjdhet, utan om att skapa goda förutsättningar för ett bra liv i Upplands Väsby.

Årets kundenkät via AktivBo visar på förbättringar inom service, tillgänglighet och bemötande. Serviceindex når under året sin hittills högsta nivå, vilket bekräftar ett långsiktigt, systematiskt och kvalitetsdrivet arbete. Utvecklingen speglar ett stärkt fokus på både digitala lösningar, informationsflöden och fysisk närvaro i bostadsområdena.

Under året har flera konkreta förbättringar genomförts, såsom förstärkt belysning, upprustade lekplatser, nya mötesplatser och trafiksäkerhetsåtgärder. Tre nya utekök har etablerats som sociala mötesplatser och en räddningskiosk har tillkommit som trygghetspunkt i Nya Elis Park. Vid årets slut är tio fastigheter trivselscertifierade, vilket innebär att både inne- och utemiljöer har besiktats och utvecklats med fokus på kvalitet, trygghet och renhet. Väsbyhems kvartersvärdar har under 2025 utfört över 13 700 serviceordrar. Sett över hela året har de flesta ärenden hanterats samma eller nästkommande dag, vilket betyder att de flesta ärenden hanterats samma eller nästkommande dag.

Gemenskap och aktiviteter som förenar

Väsbyhem bidrar aktivt till ett levande och socialt hållbart Väsby genom insatser som stärker gemenskap, delaktighet och framtidstro i bostadsområdena. Under 2025 genomfördes ett brett utbud av aktiviteter riktade till olika målgrupper, med särskilt fokus på barn och unga.

Årets sommarkollo erbjöd plats åt 75 barn, vilket innebär en utökning med ytterligare en period jämfört med föregående år. Parallellt anställdes 81 ungdomar från kommunen för sommarjobb, vilket gav värdefull arbetslivserfarenhet och bidrog till ökat lokalt engagemang. Under sommaren arrangerades även ett varierat aktivitetsprogram i Järnvägs-parken och Nya Elis Park, med allt från kreativa aktiviteter till musik- och dansarrangemang som samlade boende över generationsgränser.

Väsbyhem är en av de första aktörerna som erbjuder Studiemotiverande Arbetslivsorientering (SAO). Modellen är en vidareutveckling av PRAO och ger elever i årskurs åtta möjlighet till avlönade arbeten i samverkan med skolan. Insatsen syftar till att stärka studiemotivation, ge tidig arbetslivserfarenhet och skapa jämlikare förutsättningar för unga.

Under sommaren möjliggjorde badbussen kostnadsfria resor till Kairobadet i Mälaren för boende i Väsby, med fler hållplatser än föregående år. Större evenemang såsom



hållbarhetsdagen, Väsbyhemdagen och julmarknaden samlade hyresgäster och bidrog till ökad samhörighet och ett levande förenings- och kulturliv i bostadsområdena.

Förebyggande trygghetsarbete

Trygghet och trivsel har varit prioriterade områden under året. Arbetet omfattar ett aktivt förvaltningsfokus, insatser kopplade till oriktiga hyresförhållanden, våld i nära relationer samt hantering av störningar. Samverkan med kommun, föreningar och andra aktörer är en viktig del av detta arbete, liksom åtgärder som stärker boendeinflytande och gemensamt ansvar för bostadsområdenas utveckling. Arbetet med oriktiga hyresförhållanden är en del av det långsiktiga trygghetsarbetet och bidrar till rättvisa, trygghet och fungerande boendemiljöer för alla hyresgäster. Fokus ligger på att identifiera hyresskulder i ett tidigt skede och erbjuda individuellt anpassad stöd, med målsättningen att hyresgäster ska kunna bo kvar och undvika avhysning.

Definierade väsentliga hållbarhetsaspekter inom Sveriges bästa hyresvärd har fastställts till:

- Bemötande av kunden
- Bostadssociala aktiviteter
- Trivsamt och tryggt boendemiljö

Fokus på följande globala mål:



Våld i nära relation

Arbetet mot våld i nära relation bedrivs kontinuerligt genom en intern projektgrupp med syfte att stärka kunskap, samverkan och trygghet i Väsbyhems bostadsområden. Insatserna omfattar både förebyggande arbete och ökad beredskap för att kunna uppmärksamma och hantera situationer där våld förekommer.

Under november deltog Väsbyhem i Orange Week genom riktade informationsinsatser och samverkan med kommunen. Externa aktiviteter genomfördes vid pendeltågsstationen och genom ljusinstallationer med budskapet ”Väsby fritt från våld”, i syfte att öka medvetenheten och bidra till ett långsiktigt våldsförebyggande arbete.

Föreningssamverkan under året

Föreningssamarbeten är en central del i arbetet för ett levande och socialt hållbart Väsby. Genom samverkan med lokala föreningar, organisationer och kommunen skapas aktiviteter som främjar gemenskap, delaktighet och meningsfull fritid för olika målgrupper.

Exempel på föreningssamverkan under året:

- Kvällsbasket och prova-på-basket i Smedby under augusti och september i samverkan med BSK Basket.
- Samarbete med Bollstanäs sportklubb för Paracamp i juni med fokus på parafotboll och parabasket för deltagare med funktionsnedsättning.
- Öppen plan för fotboll och aktiviteter tillsammans med Runby IF, bemannad med feriearbetare.
- Kostnadsfri fotbollsskola för barn födda 2020 i samarbete med Väsby FF, med särskilt fokus på tjejer samtidigt som alla barn hade möjlighet att delta.
- Stöd till RQT och Libra för summercamp med prova-på-idrotter för barn och unga.
- Gratis lovaktiviteter och familjeprogram i Sigma och Smedby i samverkan med kommunen, Stena Fastigheter och En Frisk Generation
- Kulturaktiviteter i bibliotekets regi genom samverkan med Kultur i Sigma.
- Året-runt-verksamhet för Finsk Karaoke i Smedby samt sommaraktiviteter i parken.
- Träningspass för seniorer i samverkan med Actimage.
- Samarbete med Friskis & Svettis, som medverkat i dialoger, Jul i Sigma samt erbjudit kostnadsfria träningspass i Järnvägsparken och Nya Elis Park.
- Libras sommarcafé bakom Sigma Centrum med feriearbetare.
- Tillsammans med LIBRA Young Leaders med mentorskap och sommarjobb.
- Familjeloppet i oktober i samarbete med En Frisk Generation och Stena Fastigheter.

Nyckeltal

Ett av Väsbyhems övergripande långsiktiga mål är att vara Sveriges bästa hyresvärd. För att uppnå målen mäts årligen bolagets serviceindex. Tabellen visar aktiviteter kopplade till målen samt resultatet för år 2021–2025.

Källa: AktivBo, CSC Bostad 2025

Mål	Aktivitet	Utfall
Serviceindex alla delar ska uppgå till den bästa kvartilen	Årligen skickas en kundenkät ut för att undersöka hur kunderna upplever Väsbyhem och för att ta reda på vad som gör bra och vad som kan förbättras. Enkäten är ett komplement till boendediologer och gårdsträffar.	2025: 87,6% 2024: 87,3% 2023: 85,4% 2022: 86,2% 2021: 84,8%

- Samarbete med Väsby Orienteringsklubb genom konceptet Hitta ut, där Väsbyhem bidrog till kartutdelning och ökad tillgång till friluftaktiviteter.
- Samverkan med Väsby skolans Idrottsförening kring satsningen Meningsfull fritid för elever efter skoltid.
- Samarbete med Vänner i Väsby kring aktiviteter i trygghetsboenden och utflykter med tillgänglighetsanpassade bussar.

En mer närvarande och lyhörd hyresvärd

Under 2025 har Väsbyhem fortsatt arbetet med att komma närmare hyresgästerna och möta dem där de är. Dialog och delaktighet har stärkts genom etableringen av ett hyresgästråd som fungerar som ett rådgivande forum i frågor som rör kundkommunikation, boendemiljö och utveckling.

Den personliga närvaron har kompletterats med gårdsträffar och tre större boendediologer. Utfallet har dock visat att formerna för dialog behöver utvecklas för att nå fler och skapa större engagemang. Under 2026 kommer arbetssätten därför att ses över och anpassas med målet att skapa mer träffsäkra och inkluderande dialogformer.

Som en del i arbetet med att förbättra kundresan publiceras lediga lägenheter numera löpande istället för på fasta dagar, vilket underlättar för bostadssökande.

En arbetsplats som möjliggör hållbart värdskap

Väsbyhems interna arbete är en viktig förutsättning för att nå målet om Sveriges bästa hyresvärd. En stark arbetsplatskultur med engagerade medarbetare bidrar direkt till kvalitet, service och långsiktighet i mötet med hyresgästerna.

Under året genomfördes gemensamma interna aktiviteter med fokus på reflektion, samverkan och kompetensutveckling. Bland annat deltog medarbetare i en regional samverkanskonferens med fastighetsbolag och socialtjänster i norrort. Året avslutades med en obligatorisk utbildning för samtliga medarbetare, ledd av organisationen MÅN, med fokus på destruktiva normer, aktiva åskådare och våldsprevention.

Att bli Sveriges bästa hyresvärd handlar inte enbart om resultat i enkäter, utan om ett långsiktigt ansvar. Ett ansvar att arbeta lyhört, systematiskt och med människan i centrum. Sammantaget visar 2025 att målsättningen är inom räckhåll, med en tydlig riktning framåt där dialog, trygghet, service och delaktighet fortsätter att utvecklas.



Under Orange Week uppmärksammade Väsbyhems arbetsgrupp mot våld i nära relation frågan genom att bjuda på kaffe i morgonrusningen vid Väsby station.



18 556
samtal besvarade av Kundcenter



19 796
mail hanterade av Kundcenter och uthyrningen tillsammans



681
inflyttningar hanterade av Kundcenter



Välbesökt julmarknad i Järnvägsparken.



Balanslek i Smedby.



Dolly Style uppträdde på Väsbyhemdagen och lockade stor publik.



Social hållbarhet

Sveriges bästa arbetsplats 2025

2025 blev året då Väsbyhem nådde det övergripande affärs målet att bli Sveriges bästa arbetsplats enligt Great Place to Work. Utmärkelsen är ett tydligt kvitto på att det långsiktiga arbetet med kultur, ledarskap och medarbetarupplevelse har gett resultat och skapat en stabil och hållbar grund för organisationens förmåga att leverera på uppsatta mål och uppdrag. Arbetet utgör samtidigt en viktig utgångspunkt för den fortsatta utvecklingen av Väsbyhem som en modern och attraktiv arbetsplats, där medarbetare trivs, utvecklas och bidrar till hög kvalitet i mötet med kunderna.

Förstaplats i Great Place to Work

Under många år har Väsbyhem arbetat målmedvetet för att bli Sveriges bästa arbetsplats. 2025 nåddes målet när bolaget utsågs till Sveriges bästa arbetsplats av Great Place to Work. Utmärkelsen är särskilt betydelsefull eftersom den visar att det långsiktiga, strukturerade arbetet med kultur, ledarskap och medarbetarupplevelse skapat en stabil och hållbar grund.

Resultaten visar att Väsbyhem är en arbetsplats präglad av tillit, engagemang och stolthet – faktorer som gör det möjligt att attrahera och behålla kompetens, möta förändringar och fortsätta skapa värde för både hyresgäster och samhälle.

Placeringen är därmed både ett kvitto på att strategin fungerar och ett riktmärke för fortsatt utveckling, där kultur, struktur och ledarskap även framöver kommer vara avgörande.



En av Europas bästa arbetsplatser

Utöver förstaplatsen i Sverige placerade sig Väsbyhem även som Europas 30:e bästa arbetsplats enligt Great Place to Work. Den europeiska rankningen omfattar organisationer från över 20 länder och bygger på samma internationellt erkända metodik som den svenska certifieringen. Att ta plats på denna lista innebär därför att Väsbyhems arbetsplatskultur håller hög kvalitet även i ett bredare europeiskt perspektiv.



Cheferna ser mig. Jag är inte så bra på att prata för mig själv men jag blir hörd här ändå"

Nathalie
Kvartersvärd

Strategisk satsning på arbetsgivarvarumärke

Under året har Väsbyhem genomfört en riktad satsning på att stärka arbetsgivarvarumärket, både internt och externt. Syftet har varit att tydligare beskriva vad bolaget erbjuder som arbetsplats, hur verksamheten bedrivs och vilka faktorer som bidrar till att medarbetare trivs, utvecklas och väljer att stanna.

I en omvärld med ökande konkurrens om kompetens utgör ett tydligt och attraktivt arbetsgivarvarumärke en viktig del av en hållbar kompetensförsörjning. Som en del av arbetet har Väsbyhem under året tagit fram medarbetarfilmer, porträttserier och ledarskapsfilmer som lyfter fram medarbetarna och den kultur som präglar organisationen.

Väsbyhem utsågs även till Karriärföretag 2026, en utmärkelse som bekräftar kvaliteten i bolagets HR-arbete, de goda utvecklingsmöjligheterna och den moderna och hållbara arbetsplatskulturen.

Implementering av nytt HR-system

Under 2025 implementerade Väsbyhem ett nytt HR-system. Systemet utgör en viktig grund för att säkerställa kvalitet, transparens och likvärdighet i HR-arbetet, och är ett viktigt steg i att skapa en effektiv och hållbar organisation.

Det nya systemet stödjer hela medarbetarresan, från rekrytering och onboarding till utvecklingssamtal, kompetensplanering och uppföljning. Systemet är också ett stöd i bolagets kultur- och arbetsmiljöarbete framåt eftersom det

Definierade väsentliga hållbarhetsaspekter inom Sveriges bästa arbetsplats har fastställts till:

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

Fokus på följande globala mål:





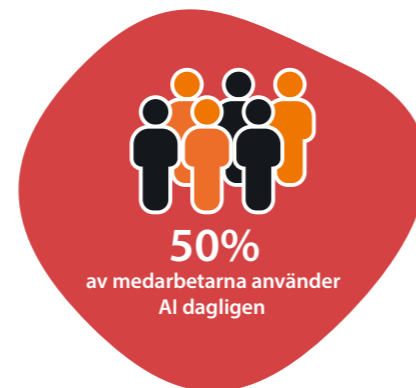
När jag märker att hyresgästerna trivs vet jag att jag gjort skillnad"

David
Kvartersvärd

Genom att modernisera och harmonisera befattningsbeskrivningarna läggs grunden för ett mer strukturerat och långsiktigt arbetssätt. Arbetet ger chefer bättre förutsättningar att leda, medarbetare en tydligare bild av sitt uppdrag och organisationen ett stabilare underlag för planering av framtida kompetensbehov. Sammantaget skapas bättre förutsättningar för kvalitetssäkrade rekryteringar, tydliga förväntningar och en sammanhållen utvecklingsresa för varje medarbetare.

Kompetensutveckling AI

Kompetensutveckling inom AI är en viktig del av Väsbyhems arbete för att vara en attraktiv och hållbar arbetsplats. Under hösten 2024 togs de första stegen i bolagets AI-resa, och under 2025 har arbetet fortsatt med fokus på att bygga kunskap, trygghet och ett gemensamt förhållningssätt till ny teknik.



Satsningen har bidragit till ett ökat engagemang och ett mer effektivt arbetssätt. En stor andel av medarbetarna använder i dag AI som ett naturligt stöd i sitt arbete, och flera har själva tagit initiativ till att utveckla AI-assistenten som förenklar arbetsprocesser och frigör tid för mer värdeskapande uppgifter. Många medarbetare upplever att AI bidrar till högre kvalitet, minskad stress och ökad kreativitet i arbetet.

Parallellt har fördjupade kompetenser byggts inom organisationen genom deltagande i olika utvecklings- och implementationsprojekt. Arbetet stärker både individens professionella utveckling och organisationens samlade förmåga att möta förändrade krav.

gör det möjligt att genomföra både medarbetarundersökningar och pulsmätningar direkt i plattformen. Genom digitala och standardiserade flöden får både chefer och medarbetare bättre förutsättningar att planera, genomföra och följa upp sitt arbete. För verksamheten innebär det en mer sammanhållen struktur och en högre grad av kvalitet.

Implementeringen har också minskat det manuella dubbelarbetet och skapat en tydligare ansvarsfördelning i HR-processerna, vilket bidrar till ökad tydlighet och trygghet.

Ett modernt HR-system stärker organisationens kapacitet att möta framtidens krav och skapar bättre förutsättningar för en hållbar och välmående arbetsplats.

Strategisk kompetensförsörjning

För att långsiktigt säkerställa att organisationen har rätt kompetens, rätt förutsättningar och ändamålsenliga strukturer bedrivs ett arbete med att stärka den strategiska kompetensförsörjningen. I en tid präglad av omvärldsförändringar, teknikutveckling och ökade krav på kvalitet och service är en hållbar och systematiskt uppbyggd kompetensförsörjning en avgörande förutsättning för Väsbyhems fortsatta verksamhet och utveckling.

Arbetet omfattar bland annat en översyn och uppdatering av samtliga befattningsbeskrivningar i organisationen. Detta är inte enbart en administrativ insats, utan ett strategiskt utvecklingsarbete som syftar till att skapa tydlighet kring roller, ansvar, krav och kompetensprofiler. Befattningsbeskrivningarna utgör därmed en central byggsten i kompetensförsörjningskedjan och ger stöd för rekrytering, introduktion, utveckling, intern rörlighet och ledarskap.

Väsbyhem ser kompetensutveckling inom digitalisering och AI som en kontinuerlig process. Genom att skapa förutsättningar för lärande i vardagen stärks arbetsglädjen, utvecklingsmöjligheterna och bolagets långsiktiga attraktivitet som arbetsgivare. Läs mer om AI och Digitalisering på sidorna 34-35.

Utveckling av kontor

Under 2025 påbörjade Väsbyhem utveckling av kontorsmiljön med syftet att skapa en arbetsplats som i högre grad stödjer samarbete, kommunikation och vardaglig effektivitet. Som en del av detta arbete byggdes en särskild testyta om och anpassades för att ge organisationen möjlighet att utforska hur ett mer flexibelt och behovsanpassat kontor kan fungera i praktiken.

Arbetet har haft tydlig koppling till Väsbyhems värdegrund och kultur där dialog, närhet och samarbete sker naturligt i vardagen, och där kontoret fungerar som en viktig mötesplats för både idéer och relationer.

På sikt är arbetet en viktig del av Väsbyhems långsiktiga hållbarhetsarbete. Genom att skapa smartare, mer flexibla ytor används lokalerna på ett mer resurseffektivt sätt, vilket stärker både miljömässig och ekonomisk hållbarhet.

Utformningen av testytan är ett betydelsefullt steg i arbetet med att utveckla Väsbyhems framtida arbetsplatsstrategi. Den ger värdefulla insikter och underlag för att på sikt skapa ett kontor som fullt ut stödjer bolagets arbetssätt och kultur.

Hälsa och arbetsmiljö

Väsbyhem bedriver ett systematiskt arbetsmiljöarbete enligt ett gemensamt årshjul som säkerställer struktur, kontinuitet och tydliga ansvarsområden. Under 2025 genomfördes årliga

riskbedömningar i samtliga enheter, och uppföljning av tillbud och avvikelser skedde löpande via IA-systemet. Arbetet omfattade både fysisk säkerhet och organisatorisk och social arbetsmiljö, med målet att skapa hållbara arbetsvillkor och goda förutsättningar för medarbetarnas hälsa och prestation.

Arbetet med att skapa rättvisa och likvärdiga villkor oavsett kollektivavtal har löpt på och under 2025 införde Väsbyhem 32 semesterdagar för alla medarbetare. Åtgärden stärker ambitionen att erbjuda ett hållbart arbetsliv och god balans mellan arbete och privatliv. Bolaget valde även att fortsätta med slopat karensavdrag, för att underlätta för medarbetare att stanna hemma vid sjukdom och därmed minska smittspridning i arbetsmiljön.

Mångfald och inkludering

Väsbyhem arbetar systematiskt för att främja mångfald och rättvisa rekryteringsprocesser. Sedan 2022 har det personliga brevet tagits bort och anonymiserade ansökningar införts i det inledande urvalet, där uppgifter som namn, ålder och adress inte är synliga.

Genom ett tydligare fokus på kompetens och potential skapas bättre förutsättningar för en mer inkluderande och representativ arbetsplats. Arbetet syftar till att minska omedveten bias i rekryteringen och säkerställa likvärdiga bedömningar.

Mångfald ses som en tillgång som bidrar till verksamhetens utveckling och stärker servicen till hyresgästerna.

Nyckeltal

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

	Mål	Aktivitet	Utfall
Plats 1 på Great Place to Works lista	Plats 1	Medarbetarundersökning	2025: plats 1
Mångfald		Mångfalds- och inkluderingsarbete	
- Mål för könsfördelning	40% kvinnor, 60% män		2025: 53% kvinnor, 47% män Könsfördelning ledningsgruppen är 40% kvinnor och 60% män. Enhetschefer 60% kvinnor och 40% män.
- Mål för utländsk bakgrund	20% med utländsk bakgrund bland medarbetare och i ledande positioner		2025: 24%
- Mål för inkludering	100% på frågan "här kan jag vara mig själv"		2025: *
Organisatorisk och social arbetsmiljö	80% på frågan "det här är en psykiskt hälsosam arbetsplats"	Medarbetarundersökning	2025: *

*Kommentar: 2025 gjordes ingen medarbetarundersökning, mätning från november 2024 visade måluppfyllelse. Ny mätning sker 2026.

Digitalisering som stärker inkludering, service och arbetsvardag

Digitalisering är ett viktigt verktyg för att skapa en mer tillgänglig, effektiv och hållbar verksamhet. Under 2025 har Väsbyhem fortsatt att utveckla digitala lösningar som stärker både medarbetares arbetsvardag och hyresgästernas upplevelse – med fokus på inkludering, trygghet och ansvarsfull användning av ny teknik.

En inkluderande AI-resa för hela organisationen

Under året har Väsbyhem tagit ett helhetsgrepp om artificiell intelligens. Samtliga medarbetare har fått en introduktion till AI med fokus på både möjligheter, risker och ansvarsfull användning. Arbetet har byggts upp stegvis med tydliga riktlinjer, gemensamma forum för lärande och praktiska övningar i vardagsnära verktyg.

Satsningen syftar till att göra tekniken tillgänglig för alla, stärka den digitala kompetensen i hela organisationen och skapa bättre förutsättningar för smartare arbetsätt, ökad kvalitet och snabbare service. Redan idag används generativ AI i flera delar av verksamheten, exempelvis inom kundservice, administration och verksamhetsutveckling.



8 av 10 medarbetare använder AI i sitt arbete

Digital service som är tillgänglig dygnet runt

Som en del av utvecklingen av det digitala kunderbudandet har Väsbyhem lanserat AI-chatten Hembot på hemsidan. Genom chatten kan hyresgäster få svar på vanliga frågor när som helst på dygnet, till exempel kring boende, kö, felanmälan och serviceärenden. Den digitala servicen bidrar till ökad tillgänglighet och snabbare återkoppling, samtidigt som den frigör tid för medarbetare att fokusera på ärenden som kräver personlig kontakt och fördjupad service.



6 256
chattar hanterade
av Hembot

Att minska digitalt utanförskap genom personlig vägledning

Digitalisering ska förenkla – inte exkludera. Under året har Väsbyhem därför genomfört riktade insatser för att stötta hyresgäster som behöver hjälp att använda digitala tjänster. Genom informationsförmiddagar och öppet hus i kundcenter har hyresgäster fått personlig vägledning i hur de använder Mina sidor, bokar tvättstuga, gör felanmälningar och tar del av digital information.

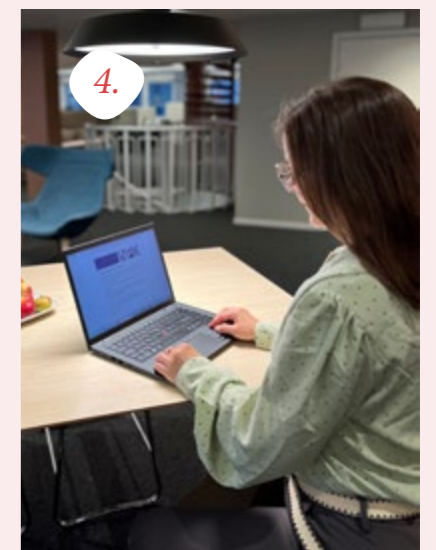
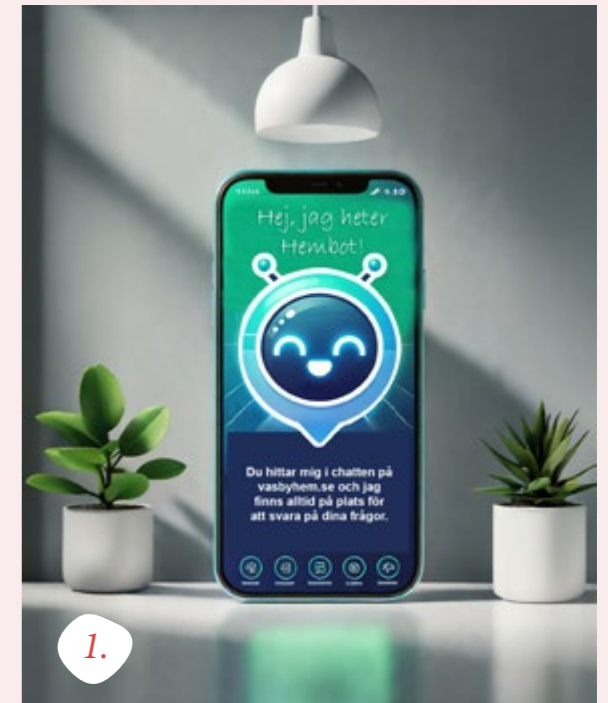
Insatserna har fungerat både som praktiskt stöd och som mötesplatser som skapar trygghet, dialog och gemenskap. Genom att finnas på plats och möta hyresgästerna i deras vardag stärks förtroendet för de digitala tjänsterna och trösklarna till användning sänks.

Digital kommunikation för en hållbar vardag

Ett ökat fokus på digital kommunikation är också en del av Väsbyhems hållbarhetsarbete. Under 2025 har fler utskick övergått till elektronisk form, vilket minskar pappersanvändningen och bidrar till mer effektiv informationsspridning. Samtidigt kompletteras digitala kanaler med stödinsatser för dem som behöver hjälp att komma igång.

Digitalisering som en del av ett långsiktigt hållbarhetsarbete

Väsbyhems arbete med digitalisering och AI är långsiktigt och integrerat i verksamhetsutvecklingen. Genom att kombinera teknisk innovation med tydliga riktlinjer, kompetensutveckling och ett starkt fokus på inkludering skapas förutsättningar för en hållbar digital utveckling – för både medarbetare och hyresgäster, idag och i framtiden.



1. Hembot - Väsbyhems digitala chatt för snabba svar på vanliga frågor.
2. Event i Kundcenter för information och stöd om bland annat digitala tjänster, Mina sidor och felanmälan.
3. Väsbyhems AI-råd med representanter från hela verksamheten, planerar och följer upp AI-arbetet för att säkerställa trygg och säker användning.
4. 2025 ersattes pappersutskick med digital kommunikation och första nyhetsbrevet skickades ut.

Ekonomisk hållbarhet

Långsiktigt hållbar tillväxt

En långsiktig hållbar ekonomi är grunden för Väsbyhems strategiska omställning i en föränderlig omvärld. Genom att värna stabilitet och affärsmässighet skapas utrymme för att utveckla befintliga bostäder, säkerställa kvalitet och ta ansvar för både dagens och morgondagens behov.



Strategi för tillväxt

Trots den ekonomiska situation som råder har Väsbyhem fortsatt att förädla fastighetsbeståndet och producera nya bostäder. Under de senaste åren har nyproduktion varit ett prioriterat verktyg för att bidra till kommunens tillväxtmål. De förändrade marknadsförutsättningarna – med högre räntor, ökade byggkostnader och en fortsatt osäker konjunktur – innebär dock att omfattningen av nyproduktionen behöver omprövas.

Mot bakgrund av detta väljer bolaget att framöver minska nyproduktionen och i stället rikta resurser och genomförandekraft mot att förvalta, utveckla och förädla det befintliga beståndet. Det innebär att pågående nyproduktionsprojekt slutförs under 2026 och att inga nya nyproduktionsprojekt bedöms starta under nästkommande år.

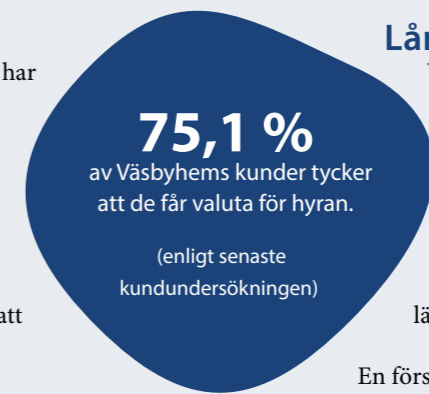
Omställningen stärker bolagets långsiktiga hållbarhet och bidrar till ett robustare bostadsbestånd. Genom ett tydligare fokus på förvaltning kan Väsbyhem säkerställa hög boendekvalitet, möta dagens och morgondagens energikrav samt stärka underhållsplanering och genomförande. När nyproduktion genomförs framåt är inriktningen att skapa trygga, trivsamma och hållbara bostäder och områden genom småskalig bebyggelse.

En stabil ekonomi ger dessutom förutsättningar att utveckla innovativa lösningar och fortsatt ligga i framkant inom branschen. Den är även ett medel för att nå bolagets mål om Sveriges bästa hyresvärd, Sveriges bästa arbetsplats samt övergripande mål inom hållbarhet. Sammantaget skapar detta goda förutsättningar för en långsiktig hållbar tillväxt med stark affärsmässighet och tydligt kundfokus.

Gröna lån i nyproduktion

För att erhålla grön finansiering via Kommuninvest behöver projekten bland annat bidra till omställningen till ett klimattåligt samhälle med låga utsläpp, ingå i det systematiska miljöarbetet i kommunen eller regionen samt vara förenliga med nationella eller regionala miljömål. För närvarande uppgår Väsbyhems gröna lån till 1 760 miljoner kronor av en total skuldportfölj om 2 950 miljoner kronor. Vid byggnation tillämpas energieffektiva byggnader och tekniska lösningar med lägre miljöpåverkan, vilket bidrar till minskad klimatpåverkan och en hållbar utveckling.

Andelen gröna lån bedöms öka under 2026 i samband med att förnyelsen av det första huset längs Dragonvägen påbörjas och kräver extern lånefinansiering. I affärsplanen har styrelsen beslutat att bolaget ska eftersträva grön finansiering i all kommande nyproduktion, med ett långsiktigt mål om att uppnå 100 procent grön andel i skuldportföljen.



Lån för social hållbarhet

Väsbyhem bedriver ett långsiktigt och systematiskt arbete inom social hållbarhet och har goda förutsättningar att kvalificera sig för upplåning kopplad till investeringar som bidrar till att sociala mål uppnås. Den planerade förnyelsen av fastigheter vid Dragonvägen har identifierats som lämplig för denna typ av finansiering.

En första upplåning för social hållbarhet genomfördes inte under 2025, eftersom berörda projekt har flyttats fram eller inte genomförts. Inriktningen är att finansiera förnyelse i Dragonvägen även med upplåning för social hållbarhet i slutet av 2026.

Förhandlade hyror

Väsbyhem samarbetar med Hyresgästföreningen kring hyressättning i både nyproduktion och förnyelse samt inom ramen för den årliga hyresförhandlingen. Arbetet sker genom förhandlingar inför kommande projekt och följs även upp löpande under året.

Den generella hyreshöjningen för 2025 var i genomsnitt 4,5 procent för lägenheter med bruksvärdeshyra. Utöver detta enades parterna om ett extra påslag om 1,7 procent kopplat till ökade kostnader för fjärrvärme. I den senaste kundenkäten uppgår 75,1 procent av Väsbyhems kunder att de anser sig få valuta för hyran.

Definierade väsentliga hållbarhetsaspekter inom Långsiktigt hållbar tillväxt har fastställts till:

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

Fokus på följande globala mål:



Samarbete och partnerskap med intressenter

Ömsesidig samverkan är en del av Väsbyhems strategi för långsiktig ekonomisk tillväxt och hållbar samhällsutveckling. Inom fokusområdet är samverkan och riskdelning nära kopplade till bolagets agerande ur ett koncernperspektiv.

I en tid när flera aktörer minskar sina satsningar på samhällsutveckling är Upplands Väsby kommun en särskilt viktig part för samverkan och riskdelning. Väsbyhem avser att fortsatt samverka med kommunen och andra relevanta aktörer för att bidra positivt till kommunens utveckling och skapa stabila förutsättningar för långsiktiga investeringar.

Motverka korruption, mutor och jäv

Väsbyhem har tydliga styrdokument för att motverka korruption, mutor, jäv och förtroendebrott. Det omfattar bland annat policy för motverkan av mutor, jäv och förtroendebrott, uthyrningspolicy samt attest- och beställningsreglemente. Inom området finns även kompletterande rutiner, exempelvis för inköp, bisysslor samt hantering av mutor och jäv.

Policys och rutiner revideras och ses över årligen och fastställs av styrelsen vid årets första möte. Dokumenten finns tillgängliga på intranätet och nyanställda får information om regelverk, förhållningssätt samt visselblåsarfunktionen.

Uppföljning och stickprov genomförs enligt fastställd internkontrollplan och redovisas löpande till ledning och styrelse. Regelbundna kontroller omfattar bland annat att behörig personal attesterar inköp och fakturor samt att inköp sker från upphandlade leverantörer. Därutöver genomförs stickprov av hyresavtal för bostäder för att

säkerställa att tilldelning sker enligt köpoäng och övriga krav i uthyrningspolicyn. Hyresavtal signeras alltid av två uthyrare som en förebyggande åtgärd mot korruption, mutor och jäv.

Väsbyhem har även en heltidstjänst med fokus på olovliga andrahandsuthyrningar. Under 2025 har 36 lägenheter frigjorts (53 lägenheter under 2024) och kunnat erbjudas till sökande i bostadskön.

Väsbyhem är anslutet till Upplands Väsby kommuns visselblåsarfunktion, som möjliggör anmälan av misstänkta missförhållanden för anställda och förtroendevalda inom kommunen och Väsbyhem. Informationen finns i policyn för motverkan av mutor, jäv och förtroendebrott och är lättillgänglig på intranätet.

Mänskliga rättigheter

Agenda 2030 omfattar flera mål kopplade till mänskliga rättigheter och Väsbyhem arbetar med dessa frågor som en integrerad del av hållbarhetsarbetet. Arbetet sker bland annat genom kravställning vid upphandling och uppföljning av att krav efterlevs, exempelvis genom granskning av leverantörskedjor.

Barnkonventionen är en viktig utgångspunkt i arbetet med mänskliga rättigheter, där barn och ungas rättigheter särskilt beaktas. Väsbyhem arbetar aktivt genom vråkningsförebyggande insatser, samverkan med kommunen samt samarbete med externa aktörer såsom föreningar och organisationer. Arbetet syftar till att bidra till en trygg levnadssituation, meningsfull fritid och möjligheter för barn och unga att komma till tals och påverka sin situation.

Detta sker genom kontinuerlig dialog med hyresgästerna, inklusive riktade dialoger med barn och ungdomar.



AI-genererad illustration

Krav på leverantörer och entreprenörer

Som en del av Väsbyhems långsiktiga satsning på social och ekonomisk utveckling ställs, där så är möjligt, krav i upphandlingar kring exempelvis arbetsrättsliga villkor, mänskliga rättigheter, användning av kemikalier och transporter. I samtliga upphandlingar finns även villkor om att leverantören ska betala skatter och avgifter samt inneha F-skatt, vilket kontrolleras genom kreditupplysning. Att använda upphandling som ett verktyg på detta sätt bidrar till en positiv samhällsutveckling och stärker ansvarstagandet i leverantörsledet.

Väsbyhem följer lagen om offentlig upphandling (LOU) och ställer krav på affärsmässig grund avseende bland annat kvalitet och miljöhänsyn. Löpande avstämningar görs för att säkerställa att beställda arbeten utförs i tid och att entreprenörer agerar i linje med Väsbyhems värdegrund.

Väsbyhem genomför entreprenörsträffar där bolagets entreprenörsfolder går igenom, inklusive regler och förhållningssätt. Målsättningen är att skapa tydlighet och god samverkan som bidrar till hög kvalitet och ökad kundnöjdhet.



Nyckeltal

Mål	Utfall 2024	Utfall 2025
Direktavkastning 3%	2,3%	2,2%
Soliditet om minst 30% i Väsbyhemkoncernen	44%	42%
Bolaget ska, i genomsnitt över en treårsperiod, ha ett driftnetto i paritet med genomsnittet i Stockholmsregionen.	Väsbyhem 602 kr/kvm och Stor-Stockholm 615 kr/kvm	Resultatet för 2025 fastställs under juni 2026. Väsbyhem har goda möjligheter att nyckeltalet nås.
Andel gröna lån i syfte att nå en långsiktig målsättning om 100% år 2030.	62%	60%

Klimat- och hållbarhetsarbete framåt

Väsbyhem fortsätter under 2026 att utveckla och fördjupa arbetet med att minska sin klimatpåverkan som en integrerad del av bolagets hållbarhetsarbete. Fokus ligger på att omsätta tidigare analyser och mål i ett mer systematiskt genomförande, med tydligare strukturer för styrning, uppföljning och hållbarhetsdata.

Under 2026 fortsätter Väsbyhem att utveckla sitt hållbarhetsarbete i linje med bolagets långsiktiga mål och den inriktning som etablerats under de senaste åren. Arbetet fokuserar på att stärka genomförandet av strategier och processer, skapa tydligare strukturer för uppföljning och att ytterligare integrera hållbarhet i den dagliga verksamheten. Hållbarhet ska genomsyra hela organisationen och ses som ett gemensamt ansvar där alla medarbetare bidrar till utvecklingen.

Ett viktigt fokus under året är att fortsätta det inledda arbetet med att samla och strukturera mål, ansvar och uppföljning inom hållbarhetsområdet. Ambitionen är att på sikt skapa tydligare strukturer för styrning och uppföljning, bland annat genom att utveckla en mer enhetlig hantering av hållbarhetsdata och stärka interna arbetsätt för uppföljning och analys.

Inom energi och klimat fortsätter arbetet i enlighet med energistrategin. Under 2026 ligger fokus på att vidareutveckla och följa upp de åtgärder som initierats under 2025, såsom värmeoptimering, konvertering från eluppvärmning och utbyggnad av egenproducerad energi.

Arbetet med solenergi fortsätter genom nya installationer och förstudier inför ytterligare utbyggnad där förutsättningar finns. Även ombyggnationer med värmepumpslösningar planeras för att minska energibehovet och stärka självförsörjningsgraden.

För att kunna prioritera rätt insatser genomförs en energikartläggning av delar av fastighetsbeståndet. Den ger ett tydligare beslutsunderlag för vilka åtgärder som ger störst effekt framåt.

Energiarbetet sker stegvis och med hänsyn till de långsiktiga planeringsprocesser som krävs i ett större fastighetsbestånd. Den fortsatta energioptimeringen är en central del i att minska klimatpåverkan och bidra till en hållbar och framtidssäkrad förvaltning.

Cirkularitet är fortsatt ett prioriterat område. Under 2026 tas arbetet vidare genom att göra en omvärldsanalys och ta fram relevanta mål och mätetal som kan användas i ombyggnadsprojekt och andra delar av verksamheten. Ambitionen är att cirkulära mål ska finnas för samtliga större ombyggnadsprojekt och att dessa mål ska bidra till minskad deponi, effektivare materialflöden och en stärkt helhetssyn kring resursanvändning.

Ett annat viktigt fokusområde är upphandling och kravställning. Under året färdigställs det arbete som påbörjades 2025 i samverkan med kommunens upphandlingsenhet. Arbetet omfattar bland annat att utveckla tydligare hållbarhetskrav kopplade till materialval, cirkulära lösningar och minskad användning av fossila bränslen. Målet är att skapa mer enhetliga och framtidssäkra upphandlingsprocesser som stärker möjligheten att följa upp och styra miljömässiga och sociala krav i värdekedjan.

Arbetet med biologisk mångfald fortsätter i samma riktning som tidigare, med fokus på att vårda och utveckla naturvärden i bostadsområdena. Åtgärder som trädinventeringar, ängsmark och andra ekosystemfrämjande insatser genomförs som tidigare år.



Den sociala hållbarheten fortsätter att vara en central del av Väsbyhems uppdrag. Under 2026 ligger fokus på att bibehålla och utveckla trygghetsfrämjande arbete, hyresgästdialoger och insatser som stärker gemenskap och trivsel i bostadsområdena. Trygghet och delaktighet är frågor som fortsatt lyfts i dialoger med hyresgäster och andra intressenter, och arbetet sker i nära samverkan med både interna funktioner och externa aktörer.

Som en del av den sociala hållbarheten fortsätter Väsbyhem att bidra till sysselsättningsfrämjande insatser, både genom anställningar och genom att skapa möjligheter för boende att närma sig arbetslivet. Det kan handla om praktikplatser, stöd till aktiviteter som stärker språkkunskaper eller förberedande kompetenser, samt insatser som på olika sätt underlättar för boende att ta steg mot arbete och utbildning. Dessa aktiviteter genomförs i samverkan med kommunala aktörer och andra partners.

Slutligen fortsätter Väsbyhem att stödja kommunens arbete med att uppdatera klimat- och energistrategin. Genom deltagande i projekt- och styrgrupper bidrar bolaget med erfarenhet och kunskap från fastighetsförvaltning och hållbarhetsarbete. Detta skapar bättre förutsättningar för gemensamma lösningar och ett samlat lokalt klimatarbete. Sammantaget präglas 2026 av genomförande, fördjupning och förtydligande. Året handlar om att förankra och operationalisera de strategier och arbetsätt som har tagits fram, stärka uppföljningen och fortsätta arbetet mot en mer resurseffektiv och klimatmedveten förvaltning med hyresgästen och samhällsnyttan i centrum.

Förvaltningsberättelse 2025 AB Väsbyhem

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning för AB Väsbyhem org.nr. 556476 - 7233 för räkenskapsåret 2025.

AB Väsbyhem är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs i sin helhet av Upplands Väsby kommun. Väsbyhems-koncernen äger och förvaltar cirka 5 217 (4 899) lägenheter och 60 343 (60 042) kvm lokaler i Upplands Väsby. Bolaget har flera olika boendeformer för att tillmötesgå de önskemål och behov som finns vid olika tidpunkter i livet. I beståndet finns särskilda allergibostäder, ungdomsbostäder, seniorbostäder/55+, trygghetsbostäder/65+, studentbostäder och rökfria bostäder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En fortsatt trög återhämtning i ekonomin från segdragen lågkonjunktur har präglat året och tillväxten i Sverige 2025 ser ut att hamna på en modest nivå. Det osäkra säkerhetspolitiska läget i omvärlden är i fokus och visar inga tecken på att förbättras i närtid vilket bidrar till en svårnavigerad miljö. Bolaget har fortsatt med sin strategi att agera långsiktigt och proaktivt vilket har bidragit till att bolagets ekonomi är fortsatt stabil. Under hösten tog styrelsen beslut om att ändra bolagets strategiska inriktning till förvaltning och förädling av befintligt bestånd vilket innebär att nyproduktion av bostäder prioriteras ned under kommande år. Ägaren, tillika Upplands Väsby kommun, fattade innan årsskiftet beslut om en förändring i ägardirektiv som innebär att det genomsnittliga målet om 100 nyproducerade lägenheter är borttaget. Framöver betonas fokus på bland annat kvalitet och småskalighet.

I december månad signerades två fastighetsöverlåtelseavtal gällande försäljning av fastigheterna Vilunda 6:72 och Vilunda 6:83 som är belägna i centrala delarna av Upplands Väsby. Båda fastigheterna ingår i stadsutvecklingsprojektet Fyrklövern och kommer nu att bebyggas av andra aktörer med förväntad byggstart i närtid. Tillträde genomförs under 2026 och innebär en framtida positiv kassaflödeseffekt på totalt cirka 60 mkr.

AB Väsbyhem har påkallat skiljeförfarande avseende byggnader som uppfördes år 2010 och påvisar allvarliga brister och konstruktionsfel. Processen mot entreprenör inleddes under 2024 och skiljedomsförförande har genom-

förts under 2025, dom har meddelats i början av år 2026 och Väsbyhems talan har ogillats. I resultatet för år 2025 ingår reservering om 7,5 mkr med anledning av berörd tvist.

Marknad

I Sverige har den fortsatta lågkonjunkturen hållit bostadsbyggandet nere på en lägre nivå än åren innan ränte- och inflationsuppgång. För bostadsmarknaden på det lokala planet så har efterfrågan gällande hyresrätter upprätthållits på en bra nivå gällande successionsboenden. För nyproduktion märks en dämpad efterfrågan då bland annat färre ansökningar inkommer per lägenhet.

AB Väsbyhem har en egen bostadskö som per sista december innehöll 108 185 (65 860) personer vilket är en ökning från föregående år med cirka 64 procent. Marknaden erbjuder flertalet digitala lösningar som bidragit till en kraftig ökning av bostadskön de senaste åren och gör det svårt att exakt klargöra hur den faktiska efterfrågan ser ut.

Efterfrågan på lokaler har fortsatt att vara stabil och var överlag god under 2025, även om marknaden präglats av en viss försiktighet. Intresset från potentiella hyresgäster har varit bra och den ekonomiska vakansgraden har fortsatt att minska under året, och utsikterna för 2026 är positiva.

Fastighetsbeståndet

Under året har nyproduktion av 158 lägenheter i Eds Allé fortsatt enligt plan och första inflytt genomfördes i augusti, den sista etappen flyttar in under 2026. Fortsatt höga byggkostnader föranleder en nedskrivning i projektet om 30,5 mkr som påverkar årets resultat. Åren 2023 och 2024 gjordes nedskrivningar om 60 mkr vilket ger en total nedskrivning i projektet om 90,5 mkr.

Nyproduktion av 63 lägenheter i projektet Hasselnöten som är beläget i Sigmaområdet fortsätter enligt plan och inflytt beräknas genomföras under första halvåret 2026. I början av 2025 färdigställdes projektet Utsikten i centrala Väsby med byggnation av 97 lägenheter, projektet finns i det tidigare förvärvade bolaget Vilundavägen Stadsutveckling AB och samtliga lägenheter är uthyrda. Totalt innebär det att Väsbyhem-koncernen bygger 318 nya bostäder för inflytt under åren 2025 och 2026.

Hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen landade i en genomsnittlig hyreshöjning på 4,5 procent från och med 1 januari 2025 och ett extra påslag med 1,7 procent på grund av ökande kostnader för fjärrvärme. Från den 1 februari 2026 höjs hyran med i genomsnitt 3,2 procent.

Översikt över resultat och ställning

Moderbolaget AB Väsbyhem har fyra helägda dotterbolag, Väsbyhem Fastighets AB, Väsbyhems Parkerings AB, Vilundavägen Stadsutveckling Holding AB och Sparängen Holding AB. Sparängen Holding AB äger dotterbolaget Sparängen AB. Vilundavägen Stadsutveckling Holding AB äger dotterbolagen Vilundavägen Stadsutveckling AB, Vilunda 6:86 Fastighets AB samt Vilunda 68012 AB. Årets resultat för koncernen uppgick till 44 870 (5 139) tkr. Moderbolagets resultat uppgick till 34 779 (3 839) tkr.

Vilundavägen Stadsutveckling AB har lämnat koncernbidrag på 76 tkr till Väsbyhem Fastighets AB, 65 tkr till Sparängen Holding AB, 156 tkr till Vilundavägen Stadsutveckling Holding AB samt 2 340 tkr till Vilunda 68012 AB. Väsbyhem Parkerings AB har lämnat koncernbidrag på 1 122 tkr till AB Väsbyhem och 71 tkr till Sparängen AB. Vilunda 6:86 Fastighets AB har lämnat koncernbidrag på 5 154 tkr till Vilunda 68012 AB.

I resultatet för moderbolaget ingår en anteciperad utdelning om 12 000 tkr från Väsbyhem Fastighets AB.

Fastigheternas bokförda värde i AB Väsbyhem uppgick till 3 938 961 (3 907 985) tkr. Via extern värdering av fastighetsbeståndet per 31 december 2025, bedöms fastigheternas marknadsvärde till cirka 10 186 250 (8 882 375) tkr. En stor del av värdeökning beror på färdigställd nyproduktion. Det ger ett övervärde om 6 247 289 tkr (ej skattejusterat) jämfört med de bokförda värdena.

Fastigheternas bokförda värde i Väsbyhems-koncernen uppgick till 4 774 638 (4 497 527) tkr och totalt marknadsvärde bedöms per 31 december 2025 till cirka 11 080 250 (9 741 375) tkr.

Under året har lån till kreditinstitut ökat med 280 mkr och totalt har AB Väsbyhem en extern låneskuld på 2 950 mkr vid årsskiftet. Belåningsgrad i förhållande till bedömt marknadsvärde på bolagets fastighetsportfölj är 29 (30) procent och självfinansieringsgrad av årets investeringar är 32 (8) procent. Snitträntan i låneportföljen per 31 december är 2,12 (1,81) procent.

Utfallet för årets investeringar är totalt cirka 420 (448) mkr inklusive de investeringar som görs inom ramen för planerat underhåll. För Väsbyhems-koncernen är årets investeringar totalt cirka 482 (612) mkr. Pågående och ej avslutade projekt är 914 (674) mkr och avser bland annat nyproduktion i Hasselnöten och Eds Allé.

Avkastningen mätt på fastigheternas marknadsvärde per 31 december visar en direktavkastning på 2,2 (2,3) procent. Justerad soliditet med redovisade marknadsvärden skulle uppgå till 82 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 4-41. 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 bolagsstämans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	1 685 104 497
Årets vinst	34 779 036
	1 719 883 533

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

- att till aktieägarna utdelas	1 948 800
- att till bostadssociala ändamål överföra	11 000 000
- att i ny räkning balanseras	1 706 934 733
	1 719 883 533

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 2025 mäter 34 (35) procent. Soliditeten är, mot bakgrund av bolagets verksamhet betryggande, särskilt om hänsyn tas till den justerade soliditeten. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen och överföringarna inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt och inte heller från att genomföra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen och överföringarna kan därmed försvaras med hänsyn till vad anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

Femårsöversikt moderbolaget

	2025	2024	2023	2022	2021
Allmänt (tkr)					
Rörelsens intäkter	600 891	563 262	538 701	507 889	482 135
Balansomslutning	5 563 888	5 297 890	4 650 245	4 294 439	4 213 206
Fastigheternas bokförda värden inkl. mark/markanläggning	3 938 961	3 907 985	3 959 531	4 030 115	3 783 087
Taxeringsvärden	6 323 194	6 225 276	6 569 678	6 431 778	5 051 565
Genomsnittligt ägd och förvaltd bostads- och lokalyta	365 025	358 106	358 992	359 140	352 205
Medeltal årsanställda	88	92	88	82	81
Från resultaträkningar (tkr)					
Hyor bostäder brutto	527 846	494 439	469 457	452 343	429 916
Hysesbortfall bostäder	-5 254	-5 684	-3 437	-5 212	-6 143
Underhåll	113 749	41 091	37 966	49 486	48 267
Driftkostnader	375 615	303 164	262 849	272 479	256 308
Driftnetto	228 379	201 970	217 401	172 464	162 515
Finansnetto	-78 173	-71 962	-35 467	-14 478	-33 576
Resultat efter finansiella poster	19 237	14 030	30 363	49 266	86 750
Nyckeltal - kr/kvm					
Fastigheternas bokförda värden inkl. mark	10 791	10 913	11 030	11 222	10 741
Hyor bostäder brutto	1 651	1 547	1 469	1 430	1 373
Hysesbortfall bostäder	16	18	11	16	20
Underhåll	312	115	106	138	137
Driftkostnader	1 029	847	732	759	728
Driftnetto	626	564	606	480	461
Finansnetto	-214	-201	-99	-40	-95
Resultat efter finansiella poster	53	39	85	137	246
Nyckeltal - %					
Direktavkastning bokfört värde fastigheter	1,46	5,13	5,44	4,41	4,47
Direktavkastning marknadsvärde fastigheter	2,24	2,27	2,47	1,87	1,78
Genomsnittlig skuldränta netto	2,61	2,73	2,38	1,37	1,21
Soliditet	33,72	35,00	33,05	29,05	29,00
Soliditet koncern*	42,47	44,41	44,04	41,56	41,72

* Se förvaltningsberättelse för justerad soliditet

Definitioner

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

Resultaträkning (tkr)

		Koncernen		Moderbolaget	
	Not	2025	2024	2025	2024
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	3	630 220	573 628	585 281	548 107
Övriga förvaltningsintäkter	4	13 348	12 467	15 610	15 155
Summa rörelsens intäkter		643 568	586 095	600 891	563 262
Rörelsens kostnader					
Underhåll	5	-118 519	-134 545	-113 749	-133 247
Taxebundna kostnader	6	-57 729	-49 138	-55 734	-48 336
Uppvärmning		-51 476	-41 955	-50 250	-40 680
Fastighetsskatt		-13 852	-10 866	-12 674	-10 289
Övriga externa kostnader	7	-52 927	-49 414	-52 663	-48 658
Personalkostnader	8	-87 098	-86 381	-87 098	-86 250
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12-18	-161 532	-140 858	-143 316	-128 852
Summa rörelsens kostnader		-543 133	-513 157	-515 484	-496 312
Rörelseresultat		100 436	72 938	85 408	66 950
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	9	2	42	12 002	19 042
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	4 696	7 193	9 319	11 916
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-75 060	-64 543	-87 492	-83 878
Summa finansiella poster		-70 362	-57 308	-66 171	-52 920
Resultat efter finansiella poster		30 074	15 630	19 237	14 030
Bokslutsdispositioner	10	-	-	1 122	768
Skatt på årets resultat	11	14 796	-10 491	14 420	-10 959
ÅRETS RESULTAT		44 870	5 139	34 779	3 839

Balansräkning (tkr)

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Goodwill	12	14 525	19 172	-	-
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader	13	4 379 133	4 113 008	3 592 829	3 554 984
Mark	14	279 472	262 559	233 595	233 595
Markanläggningar	15	114 935	121 960	112 537	119 406
Inventarier	16	27 273	21 319	26 198	21 199
Finansiellt leasade tillgångar	17	2 861	1 777	-	-
Pågående nyanläggningar	18	958 885	915 516	913 884	673 573
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	19	-	-	315 811	315 711
Långfristiga värdepappersinnehav	19	40	40	40	40
Långfristiga fordringar	19	735	1 161	735	1 160
Långfristiga fordringar på koncernföretag och ägare	20	-	-	325 934	325 934
Summa anläggningstillgångar		5 777 859	5 456 512	5 521 563	5 245 602
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		2 715	4 546	2 656	4 548
Fordran på koncernföretag och ägare	20	-	-	13 194	19 900
Övriga fordringar	20	17 993	4 987	6 325	3 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	6 375	763	6 360	761
<i>Kassa och bank</i>					
Kassa och bank		14 026	23 776	13 790	23 560
Summa omsättningstillgångar		41 109	34 072	42 325	52 288
SUMMA TILLGÅNGAR		5 818 968	5 490 584	5 563 888	5 297 890

Balansräkning (tkr)

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	22				
Aktiekapital		130 000	130 000	130 000	130 000
Övrigt tillskjutet kapital/Reservfond		26 183	26 183	26 183	26 183
Annat eget kap.inkl.årets resultat/Balanserat resultat och årets resultat		2 314 393	2 282 450	1 719 883	1 697 931
Summa eget kapital		2 470 576	2 438 633	1 876 066	1 854 115
Avsättningar mm					
Uppskjuten skatt	23	124 625	139 634	92 151	106 572
Summa avsättningar		124 625	139 634	92 151	106 572
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	24	2 950 000	2 670 000	2 950 000	2 670 000
Skulder till koncernföretag	24	-	-	450 000	450 000
Övriga långfristiga skulder	24	3 257	3 257	3 257	3 257
Summa långfristiga skulder		2 953 257	2 673 257	3 403 257	3 123 257
Kortfristiga skulder					
Skuld till moderbolagets ägare		83 487	40 383	25 910	33 724
Leverantörsskulder		74 896	105 977	62 204	98 867
Skuld Leasing		2 896	1 790	-	-
Skatteskuld		4 003	778	3 616	1 511
Övriga kortfristiga skulder		3 467	4 586	3 367	3 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	101 761	85 546	97 317	76 134
Summa kortfristiga skulder		270 510	239 060	192 414	213 946
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 818 968	5 490 584	5 563 888	5 297 890

Rapport över förändringar i eget kapital (tkr)

KONCERNEN 2025	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2025-01-01	130 000	26 183	2 282 349		2 438 533
Årets resultat				44 870	44 870
Aktieägartillskott från ägaren					-
Värdeöverföring till ägaren för bostads-sociala ändamål			-11 000		-11 000
Utdelning till ägaren			-1 827		-1 827
Eget kapital 2025-12-31	130 000	26 183	2 269 522	44 870	2 470 576

MODERBOLAGET 2025	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Reserv-fond	Övrigt fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2025-01-01	130 000	26 183	1 697 931	1 854 115
Årets resultat			34 779	34 779
Värdeöverföring till ägaren för bostads-sociala ändamål			-11 000	-11 000
Utdelning till ägaren			-1 827	-1 827
Eget kapital 2025-12-31	130 000	26 183	1 719 883	1 876 066

Kassaflödesanalys (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före finansiella poster	100 436	72 938	85 408	66 950
Justering för avskrivningar	131 032	125 858	112 816	113 852
Övriga justeringar för bl.a. nedskrivningar	30 231	15 655	30 910	19 154
Erhållen ränta	4 696	7 193	9 319	11 916
Erhållna utdelningar	2	2	12 002	19 002
Erlagd ränta	-75 060	-64 543	-87 492	-83 878
	191 337	157 103	162 963	146 996
Betald inkomstskatt	3 471	-110	2 105	710
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	194 808	156 993	165 068	147 706
Ökning-/minskning+ av kundfordringar	1 831	-3 036	1 892	-3 066
Ökning-/minskning+ av övriga kortfristiga fordringar	-18 618	259 772	-1 699	272 435
Ökning+/-minskning- av leverantörsskulder	-31 081	20 994	-36 663	23 116
Ökning+/-minskning- av övriga kortfristiga skulder	16 202	626	20 840	-7 587
	-31 666	278 356	-15 630	284 898
Kassaflöde från löpande verksamheten	163 142	435 349	149 438	432 604
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-483 595	-613 598	-419 660	-448 490
Förvärvade andelar i dotterbolag	-	-312 450	-100	-313 536
Sålda andelar i dotterbolag	-	90	-	90
Ökning-/minskning+ av långfristiga finansiella placeringar	426	-364	425	-274 918
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-483 169	-926 322	-419 335	-1 036 854
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagna lån	280 000	410 000	280 000	410 000
Förändring av skuld till ägaren	43 104	-117 485	-7 814	-106 808
Amortering av skuld	-	-271 639	-	-
Mottaget koncernbidrag	-	-	768	651
Lämnat koncernbidrag	-	-	-	-131
Mottaget aktieägartillskott	-	326 600	-	326 600
Värdeöverföring från eget kapital	-11 000	-11 000	-11 000	-11 000
Utbetald utdelning	-1 827	-2 018	-1 827	-2 018
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	310 277	334 458	260 127	617 294
Årets kassaflöde	-9 751	-156 515	-9 770	13 044
Likvida medel vid årets början	23 776	180 291	23 560	10 516
Likvida medel vid årets slut	14 026	23 776	13 790	23 560

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

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, markanläggningar och inventarier har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för 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
EI, 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 kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

Nedskrivningar

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

Finansiella instrument

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

Säkringsredovisning

Nominell nettovolym säkringsinstrument	2 475	97%
Lånevolym med rörlig ränta	2 552	
Ej säkrad volym	77	3%
Inga av de ingående instrumenten har en rörlig ränta överstigande 3 månader.		

I not 24 redovisas räntebindning inklusive finansiella instrument och genomsnittlig räntebindningstid är 3,8 år. På balansdagen fanns ränteswappar på nominellt 2 575 mkr varav 100 mkr forward swappar.

Marknadsvärdet har beräknats som de kostnader/intäkter som har uppstått om kontrakten stängts på balansdagen. Marknadsvärden har erhållits från respektive bank där derivatkontrakt finns. Swappportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till 48 mkr (63,4 mkr) exkl. ränta.

Fordringar och skulder

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

Inkomstskatter

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

stor säkerhet kommer att fastställas. För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Den temporära skillnaden är hänförlig till anläggningstillgångar samt 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 tillgångarna och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet.

Immateriella anläggningstillgångar

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

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificeras 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 soldot på koncernkontot är negativt klassificeras det som skuld i både balansräkningen och kassaflödesanalysen

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättningar efter avslutad anställning

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

Ersättningar vid uppsägning

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

Moderbolagets redovisnings- och värderingsprinciper

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

Leasing

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

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

Bokslutsdispositioner

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

Andelar i dotterbolag

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

Eget kapital

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

Obeskattade reserver

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Vid värderingen av fastigheterna har den så kallade kassaflödesmetoden använts. Metoden nuvärdesberäknar framtida in- och utbetalningar på en 10-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	
	2025	2024	2025	2024
Bostäder	538 991	494 439	527 846	494 439
Lokaler	73 591	65 840	39 916	39 725
Övriga objekt	32 796	24 265	27 655	24 082
Hyresintäkter, brutto	645 378	584 544	595 417	558 246
Hyresbortfall/rabatter bostäder	-6 047	-5 684	-5 254	-5 684
Hyresbortfall/rabatter lokaler	-6 649	-3 712	-3 330	-3 273
Hyresbortfall övriga objekt	-2 462	-1 520	-1 552	-1 182
Summa hyresbortfall/rabatter	-15 158	-10 916	-10 136	-10 139
Summa hyresintäkter	630 220	573 628	585 281	548 107

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

	2025	2024
Hyreskontrakt inom ett år	1,5%	1,2%
Hyreskontrakt senare än ett år men inom fem år	42,1%	29,5%
Hyreskontrakt senare än fem år	0,0%	0,0%
Vakanta lokaler	30,0%	40,0%
Egna lokaler	26,4%	29,3%
Totalt	100,0%	100,0%

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ersättning från hyresgäster	2 193	2 709	2 105	2 709
Övrig extern försäljning	10 576	8 453	12 926	12 461
Övriga rörelseintäkter	579	1 305	579	-15
Summa övriga förvaltningsintäkter	13 348	12 467	15 610	15 155

Not 5 Underhåll (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Förnyelse/planerat underhåll	20 614	18 739	20 600	18 700
Löpande underhåll	23 941	23 650	23 903	22 391
Reparationer	26 371	44 806	25 848	44 806
Skötsel	47 593	47 350	43 398	47 350
Summa underhåll	118 519	134 545	113 749	133 247

Not 6 Taxebundna kostnader (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
El	17 163	15 555	15 967	15 078
Vatten	23 986	18 869	23 386	18 639
Sophantering	16 580	14 714	16 381	14 619
Summa taxebundna kostnader	57 729	49 138	55 734	48 336

Not 7 Övriga externa kostnader (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Administration	37 202	29 835	38 230	28 972
Risikkostnader	6 489	6 477	6 162	6 477
Kundförluster	2 202	2 979	2 186	2 979
HGF-medel	3 437	3 356	3 431	3 356
Kabel TV	1 071	1 046	1 063	1 046
Övriga kostnader	2 526	1 422	1 591	1 529
Summa kostnader	52 927	45 115	52 663	44 359
Förlust vid avyttring/utrangering av anläggningstillgångar	-	4 299	-	4 299
	-	4 299	-	4 299
Summa övriga externa kostnader	52 927	49 414	52 663	48 658

I HGF-medel ingår

Fritidsverksamhet, Boinflytande	2 613	2 347	2 607	2 347
Kostnader för lokaler m.m.	824	1 009	824	1 009
Summa HGF-medel	3 437	3 356	3 431	3 356

Ersättning till revisorer (PwC)

Revisionsuppdraget	853	835	515	504
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	143	-	143
Skatterådgivning	514	627	344	463
Övriga tjänster	117	23	118	23
Summa ersättning till revisorer	1 484	1 628	977	1 133

Leasingavtal på bolag- och koncernnivå

För moderbolaget redovisas samtliga leasingavtalen där företaget är leasingtagare som operationell leasing (hyresavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden. På koncernnivå lyfts de finansiella leasingavtalen som en tillgång och skuld då det anses som ett avbetalningsköp. Ågandet överförs från leasingtagaren efter leasingavtalets utgång.

Operationell leasing	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Nuvärdet av minimileaseavgifterna förfaller enligt följande:				
Inom 1 år	643	670	1 013	872
Senare än 1 år men inom 5 år	312	381	2 838	1 971
Senare än 5 år	-	-	-	-
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	955	1 051	3 851	2 843
Finansiell leasing	2025	2024	2025	2024
Nuvärdet av minimileaseavgifterna förfaller enligt följande:				
Inom 1 år	370	202	-	-
Senare än 1 år men inom 5 år	2 526	1 590	-	-
Senare än 5 år	-	-	-	-
Under perioden finansiella leasingavgifter	2 896	1 792	-	-

Not 8 Personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Medeltal årsanställda kvinnor och män				
Kvinnor	47	48	47	48
Män	41	44	41	44
Totalt medeltal årsanställda	88	92	88	92

Löner, ersättningar och sociala kostnader (tkr)	2025	2024	2025	2024
Styrelse, VD	3 855	3 750	3 855	3 750
Övriga anställda	54 968	51 953	54 968	51 953
Sociala kostnader exklusive pension	18 710	18 460	18 710	18 460
Pensionskostnader styrelse	909	876	909	876
Pensionskostnader övriga anställda	4 717	6 713	4 717	6 713
Summa löner, ersättningar och sociala kostnader	83 159	81 752	83 159	81 752

Styrelse och andra ledande befattningshavare består av	2025	2024	2025	2024
Styrelseledamöter och suppleanter varav:				
i moderbolag 18 st varav 7 kvinnor	38,9%	33,3%	38,9%	33,3%
Ledningsgrupp 5 st varav 2 kvinnor	40%	40%	40%	40%
VD, 1 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.

Not 9 Resultat från finansiella poster (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Utdelningar	2	2	12 002	19 002
Resultat sålda andelar dotterbolag	-	40	-	40
Summa resultat från andelar i dotterbolag	2	42	12 002	19 042
Ränteintäkter	4 696	7 193	9 319	11 916
Summa ränteintäkter mm	4 696	7 193	9 319	11 916
Fastighetsräntor	-47 670	-62 313	-60 214	-51 743
Övriga räntekostnader	-27 390	-2 230	-27 278	-32 135
Summa räntekostnader mm	-75 060	-64 543	-87 492	-83 878
Summa resultat från finansiella poster	-70 362	-57 308	-66 171	-52 920

Not 10 Bokslutsdispositioner (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Erhållet koncernbidrag	-	-	1 193	768
Lämnat koncernbidrag	-	-	-71	-
Summa bokslutsdispositioner	-	-	1 122	768

Not 11 Skatt på årets resultat (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt	-213	-459	-	-461
Uppskjuten skatt	15 009	-10 032	14 420	-10 498
Summa bokfört värde	14 796	-10 491	14 420	-10 959
Redovisat resultat före skatt	31 172	15 630	20 359	14 797
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	6 421	3 220	4 194	3 048
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	5 465	7 780	4 443	5 536
Skatteeffekt av ej bokförda kostnader	-229	-5 734	-229	-229
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-11 344	-11	-2 480	-3 924
Skatt avseende föregående år	-12 868	-461	-13 081	-461
Temporära skillnader där uppskjuten skatt ej har redovisats	-	8 854	-	-
Utnyttjat underskott där ingen uppskjuten skatt tidigare redovisats	-8 957	-4 419	-9 430	9 564
Årets underskott där ingen uppskjuten skatt redovisas	6 880	717	-	-3 729
Skatteeffekt av negativt räntenetto	-	-	2 295	-
Övrigt	-164	545	-132	1 154
Summa	-14 796	10 491	-14 420	10 959

Not 12 Goodwill (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ingående balans	19 172	-	-	-
Genom förvärv av dotterföretag	-	23 239	-	-
Årets avskrivningar	-4 647	-4 067	-	-
Utgående balans	14 525	19 172	-	-

Not 13 Byggnader (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 420 135	4 833 831	4 854 504	4 833 529
Genom förvärv av dotterbolag	-	565 329	-	-
Omklassificering från pågående nyanläggningar	385 085	53 235	143 884	53 235
Omklassificering från underhåll	58	110	58	110
Avyttring/utrangering	-	-32 370	-	-32 370
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 805 278	5 420 135	4 998 446	4 854 504
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 307 127	-1 211 454	-1 299 520	-1 211 152
Avyttring/utrangering	-	4 164	-	4 164
Årets avskrivning	-107 018	-99 837	-94 097	-92 532
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 414 145	-1 307 127	-1 393 617	-1 299 520
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-	-23 907	-	-23 907
Årets nedskrivning	-12 000	-	-12 000	-
Årets återföring av tidigare nedskrivning	-	23 907	-	23 907
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-12 000	-	-12 000	-
Summa bokfört värde	4 379 133	4 113 008	3 592 829	3 554 984

Not 14 Mark (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	262 559	233 595	233 595	233 595
Omklassificering från pågående nyanläggningar	16 913	-	-	-
Genom förvärv av dotterbolag	-	28 964	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	279 472	262 559	233 595	233 595
Summa bokfört värde	279 472	262 559	233 595	233 595

Not 15 Markanläggningar (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	208 487	204 310	205 776	204 310
Årets investering	-	-	-	-
Genom förvärv av dotterbolag	-	2 711	-	-
Omklassificering från pågående nyanläggningar	2 651	1 466	2 651	1 466
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	211 138	208 487	208 427	205 776
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-86 265	-76 582	-86 108	-76 582
Årets avskrivning	-9 676	-9 683	-9 520	-9 526
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-95 941	-86 265	-95 628	-86 108
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-262	-262	-262	-262
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-262	-262	-262	-262
Summa bokfört värde	114 935	121 960	112 537	119 406

Not 16 Inventarier (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	97 061	86 780	96 910	86 780
Årets investering	221	876	221	876
Genom förvärv av dotterbolag	-	151	-	-
Omklassificering från pågående nyanläggningar	15 058	9 254	13 977	9 254
Avyttring/utrangering	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 340	97 061	111 108	96 910
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-75 742	-63 917	-75 711	-63 917
Avyttring/utrangering	-	-	-	-
Årets avskrivning	-9 325	-11 825	-9 199	-11 794
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-85 067	-75 742	-84 910	-75 711
Summa bokfört värde	27 273	21 319	26 198	21 199

Not 17 Finansiell leasing i koncern (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 944	-	-	-
Årets investering	1 431	762	-	-
Omklassificering från operationell till finansiell leasing	-	1 182	-	-
Avyttring/utrangering	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 375	1 944	-	-
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-167	-	-	-
Avyttring/utrangering	-	-	-	-
Årets avskrivning	.347	-167	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-514	-167	-	-
Summa bokfört värde	2 861	1 777	-	-

Not 18 Pågående nyanläggningar (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ingående pågående nyanläggningar	975 812	428 977	733 573	349 914
Årets nedlagda kostnader	481 692	611 960	419 381	447 614
Omklassificering till byggnad	-385 201	-54 405	-143 942	-53 235
Omklassificering till markanläggningar	-2 651	-1 466	-2 651	-1 466
Omklassificering till kostnad/underhåll	-	-	-	-
Omklassificering till inventarier	-15 058	-9 254	-13 977	-9 254
Omklassificering till mark	-16 913	-	-	-
Utgående pågående nyanläggningar	1 037 681	975 812	992 384	733 573
Ingående ackumulerade avskrivningar	-296	-213	-	-
Årets avskrivning	-	-83	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-296	-296	-	-
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-60 000	-45 000	-60 000	-45 000
Årets nedskrivning	-30 500	-15 000	-30 500	-15 000
Omklasificering till byggnad	12 000	-	12 000	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-78 500	-60 000	-78 500	-60 000
Summa bokfört värde	958 885	915 516	913 884	673 573

Not 19 Finansiella anläggningstillgångar (tkr)

Andelar i koncernföretag

	2025	2024
MODERBOLAGET		
Ingående balans	315 711	2 225
Förvärv *	100	313 536
Avyttring	-	-50
Utgående balans	315 811	315 711

*Av förvärvet avses ovillkorat aktieägartillskott till dotterbolag med en summa om 790 tkr år 2024 och 100 tkr år 2025.

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

				Redovisat värde	Redovisat värde
MODERBOLAGET	Kapitalandel	Röstandel	Antal aktier	2025	2024
Väsbyhem Fastighets AB	100%	100%	1 000	100	100
Väsbyhem Parkerings AB	100%	100%	1 000	100	100
Sparängen Holding AB	100%	100%	50 000	940	840
Vilundavägen Stadsutveckling Holding AB	100%	100%	25 000	314 671	314 671
Summa				315 811	315 711

	Koncernen		Moderbolaget	
Långfristiga värdepappersinnehav	2025	2024	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	40	40	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	40	40	40	40

	Koncernen		Moderbolaget	
Långfristiga fordringar	2025	2024	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	1 161	797	1 160	797
Tillkommande fordringar	-	640	-	-
Avgående fordringar	-426	-276	-425	363
Utgående redovisat värde	735	1 161	735	1 160

Not 20 Fordran på koncernföretag och övriga fordringar (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
<i>Fordran på koncernföretag och ägaren</i>				
Långfristigt lån till koncernföretag	-	-	325 934	325 934
Summa bokfört värde	-	-	325 934	325 934
<i>Fordran på koncernföretag och ägaren</i>				
Fordran till koncernföretag	-	-	1 122	132
Mottaget koncernbidrag	-	-	72	768
Anteciperad utdelning från koncernföretag	-	-	12 000	19 000
Summa bokfört värde	-	-	13 194	19 900
<i>Övriga fordringar</i>				
Momsfordran	10 130	1 167	490	-
Skattekonto avräkning	4 293	2 695	2 262	2 639
Övriga fordringar	3 570	1 125	3 573	880
Summa bokfört värde	17 993	4 987	6 325	3 519

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Förutbetalda övriga kostnader	6 373	761	6 358	759
Upplupna räntor	-	-	-	-
Upplupna övriga intäkter	2	2	2	2
Summa bokfört värde	6 375	763	6 360	761

Not 22 Eget kapital

Aktiekapital

Per den 31 december 2025 omfattade det registrerade aktiekapitalet 130 000 stamaktier (130 000) med ett kvotvärde om 1 000 kr.

Not 23 Uppskjuten skatt (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ingående skattefordran/-skuld	139 634	98 763	106 572	96 073
Genom förvärv av dotterbolag	-	30 839	-	-
Förändring av skattefordran/-skuld	-15 009	10 032	-14 421	10 499
Uppskjuten skattefordran/-skuld som redovisas i BR	124 625	139 634	92 151	106 572

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	-640 441	-650 928	-482 802	-490 432
Temporär skillnad mark	-44 646	-44 646	-44 646	-44 646
Temporär skillnad markanläggning	130	147	130	147
Temporär skillnad balanslånepost	1 481	2 592	1 481	2 592
Temporär skillnad pågående projekt	78 500	15 000	78 500	15 000
Summa temporära skillnader	-604 976	-677 835	-447 337	-517 339

Not 24 Långfristiga skulder (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Skulder som förfaller till betalning mellan 1 och 5 år efter balansdagen:				
Skulder till kreditinstitut	2 950 000	2 670 000	2 950 000	2 670 000
Skulder till koncernföretag	-	-	450 000	450 000
Övrig långfristiga skulder	3 257	3 257	3 257	3 257
Inga skulder förfaller senare än 5 år	-	-	-	-
Summa bokfört värde	2 953 257	2 673 257	3 403 257	3 123 257

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Specifikation av lånestruktur och räntebindingstid inklusive finansiella instrument och checkkredit				
Räntebinding till	Lånebelopp	Lånebelopp	Lånebelopp	Lånebelopp
2024	-	-50 000	-	-50 000
2025	227 487	150 000	227 487	150 000
2026	325 000	325 000	325 000	325 000
2027	300 000	300 000	300 000	300 000
2028	1 200 000	1 020 000	1 020 000	1 020 000
2029-2033	1 150 000	1 150 000	1 150 000	1 150 000
Totalt	3 202 487	2 895 000	3 022 487	2 895 000

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Upplupna räntor	21 300	16 979	21 300	16 979
Upplupna löner, semester ersättning/sociala avgifter	7 560	7 234	7 560	7 234
Reservering för rättegångskostnader	7 500	-	7 500	-
Upplupna övriga kostnader	14 773	5 605	12 666	4 452
Förutbetalda hyresintäkter	50 628	55 728	48 291	47 469
Summa bokfört värde	101 761	85 546	97 317	76 134

Not 26 Ställda säkerheter (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
För egna avsättningar och skulder				
Avseende skuld till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	539 873	539 873	400 169	400 169
Summa ställda säkerheter	539 873	539 873	400 169	400 169

Not 27 Eventualförpliktelser (tkr)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ansvarsbelopp Fastigo	1035	941	1035	941

Not 28 Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition (i kr) i moderbolaget

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	1 685 104 497
Årets resultat	34 779 036
	1 719 883 533
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
- att till aktieägarna utdelas	1 948 800
- att till bostadssociala ändamål överföra	11 000 000
- att i ny räkning balanseras	1 706 934 733
	1 719 883 533

Underskrifter

Årsredovisningen har beslutats 2026-03-05
Upplands Väsby

Lennart Adolfsson 2026-03-05
Styrelseordförande

Jakob Gustafsson 2026-03-05

Christine Hanefalk 2026-03-05

Thomas Fäldt 2026-03-05

Nils Eriksson 2026-03-05

Ann-Marie Johansson Sahlin 2026-03-05

Per Erik Kanström 2026-03-05

Dag Roslund 2026-03-05

Fredric Tibblin 2026-03-05

Amra Barlov Lindqvist 2026-03-05
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-06

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sofia Petersson
Auktoriserad revisor



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 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 42-64 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 2025 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 4-41 och 68-75. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Väsbyhem för år 2025 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 6 mars 2026
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sofia Petersson
Auktoriserad revisor

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 på sidorna 4-41 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

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 6 mars 2026
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sofia Petersson
Auktoriserad revisor

Fastighetstabell

AB Väsbyhem 2025-12-31

Fastighetsbeteckning	Nybyggnadsår	Förnyelseår	Bostäder					Lokaler		Varmgarage		Övr. bilplats	Totalt bokfört restvärde (Tkr)	Taxeringsvärde (Tkr)	Grundmedelhyra bostäder (kr/år)	Grundmedelhyra bostäder (kr/m2)		
			1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok + större	antal	m2	antal	m2							
Björkvallavägen, Centralvägen, Genvägen, Finspångsvägen																		
Vilunda 1:255	1951		13	27	9		49	2 518	6	189			10 217	39 585	3 739 984	1 485		
Vilunda 10:1	1958		12	15	30	3	60	3 645	8	654	13	192	36	11 268	59 606	5 377 404	1 475	
Vilunda 6:4	1955	2001	18	27	9		54	2 835	5	184	4	64	31	7 244	45 906	4 496 747	1 586	
Vilunda 1:320													12 241					
Summa Gamla Väsby område 11			43	69	48	3	163	8 998	19	1 027	17	256	67	40 970	145 097	13 614 135	1 513	
Allévägen, Runbyvägen, Oxundavägen, Hagvägen, Trädgårdsvägen																		
Övra Runby 1:74	1960	2006-07	10	12	20		42	2 613	4	147			18 910	54 690	4 074 241	1 559		
Övra Runby 1:74	2013		1	1	8	7	17	1 479				43	28 067	22 136	2 797 765	1 892		
Övra Runby 2:242	1964	2007-08	17	31	49	6	103	6 359	24	473	8	152	63	43 633	118 261	10 462 474	1 645	
Övra Runby 4:1	1964	2008-09		45	55	20	120	8 904	32	336	56	1 064	79	68 963	176 711	13 934 328	1 565	
Övra Runby 2:231	1964	2008	33	31	32		96	5 500	13	483			79	57 124	107 887	8 829 979	1 605	
Övra Runby 2:231	1985			10			10	590						2 526	11 238	773 178	1 310 *	
Övra Runby 11:1 & 2:243	1965	2009-10	6	74	117		197	14 048	53	980			117	92 257	272 460	23 067 386	1 642	
Nedra Runby 1:25													42	261				
Övra Runby 2:27	1960	2005-06	19	16	17	3	55	2 847	29	293	5	87	16	18 773	46 611	4 512 801	1 585	
Summa Runby område 12			86	220	298	36	640	42 340	155	2 712	69	1 303	439	330 514	809 994	68 452 152	1 617	
Hammarbyvägen, Hjortvägen																		
Vilunda 28:8	2015			53	33	8	1	95	6 068				11	133 632	153 600	12 315 477	2 030	
Vilunda 28:11	1966-67	2015	38	66	28	26	5	163	9 623	24	3 878	17	238	58	223 974	253 246	18 452 798	1 918
Vilunda 28:28	1967	2011-12	10	33	51	21	6	121	8 943	57	840	16	276	124	99 503	176 609	14 884 724	1 664
Vilunda 28:16	1968	2012-13	16	8	36	46	1	107	7 864	4	159	16	313	62	161 450	179 993	14 173 723	1 802
Vilunda 28:15	1967	2010	4	6	48	18	6	82	6 617	28	606	14	268	46	59 042	137 547	10 955 160	1 656
Vilunda 28:32													25	16				
Summa Apotekskögen I område 13			68	166	196	119	19	568	39 115	113	5 483	63	1 095	326	677 617	900 995	70 781 882	1 810
Hasselgatan, Hammarbyvägen																		
Hammarby 8:68	2026			4	31	28		63	4 514						52 229	12 746 040	2 824	
Hammarby 8:62 (fd 8:4)	2015		25	44	3	25		97	6 504	1	2 790			32	178 150	162 375	12 714 370	1 955
Hammarby 8:6	1974		42	85	103	30		260	17 513	9	249				160 325	269 614	25 924 973	1 480
Hammarby 8:8	1976		31	64	134	31		260	18 241	12	148			42	147 694	276 512	26 612 389	1 459
Hammarby 8:7										5	325			279	15 096			
Hammarby 8:5	1988													91	262	6 400		
Hammarby 8:2	1975														1 509			
Summa Väsbykögen område 16			98	197	271	114	680	46 772	27	3 512			444	501 528	767 130	77 997 772	1 668	

*värme ingår ej i dessa medelhyror

Fastighetsbeteckning	Nybyggnadsår	Förnyelseår	1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok + större	Bostäder		Lokaler		Varmgarage		Övr. bilplats	Totalt bokfört restvärde (Tkr)	Taxeringsvärde (Tkr)	Grundmedelhyra bostäder (kr/år)	Grundmedelhyra bostäder (kr/m2)
								antal	m2	antal	m2	antal	m2					
Hagängsvägen, Lövängsvägen																		
Hammarby 2:2	1967		42	50	1	26		119	6 599	5	188				103 007	106 245	10 483 392	1 589
Hammarby 1:3	1955		2	11	7	12	1	33	2 475	10	218				16 195	34 825	3 281 568	1 326
Hammarby 1:5	1984			48	35	20		103	6 440				236		30 787	91 220	7 861 449	1 221 *
Summa Hagängen område 20			44	109	43	58	1	255	15 514	15	406		236		149 989	232 290	21 626 409	1 394
Prästgårdsvägen, Prästgårdsallén																		
Eds Prästgård 1:101	1983		1	56	28	28		113	8 016	5	107		115		21 663	122 904	11 531 393	1 439
Eds Prästgård 1:99	1984		11	42	32	16		101	6 095	3	58		81		23 308	67 875	8 983 714	1 474
Eds Prästgård 1:98	1984		13	42	40	16		111	6 667	5	58		115		25 507	137 243	9 827 933	1 474
Eds Prästgård 1:97 & 1:102	1983		19	36	37	16	2	110	6 632	7	650		100		27 677	135 252	9 824 512	1 481
Eds Prästgård 1:104	1983												22		813			
Eds Prästgård 1:100	2004			12	4	4		20	1 116				9		9 156	23 485	2 007 562	1 799
Eds Prästgård 1:110	2004			14	6	2		22	1 168						9 454	23 980	2 083 853	1 784
Summa Prästgårdsmarken område 21			44	202	147	82	2	477	29 694	20	873		442		117 578	510 739	44 258 967	1 491
Edsvägen																		
Nedra Runby 1:60	1993			18	18			36	1 890				29		10 765	32 000	2 754 067	1 457 *
Summa Zamoras Kulle område 22				18	18			36	1 890				29		10 765	32 000	2 754 067	1 457
Dragonvägen, Drabantgatan, Himmelsgränd																		
Vilunda 6:22 & 6:24	1971	2015	37	95	328	84	24	568	41 238	61	3 334		300		217 188	679 800	54 570 565	1 323
Vilunda 6:57	1971		12	18	6			36	2 118	3	2 410				102 398		3 940 674	1 861
Summa Vilunda II område 25			49	113	334	84	24	604	43 356	64	5 744		300		319 586	679 800	58 511 239	1 350
Odenvägen, Rosendalsvägen, Lokevägen, Sandavägen																		
Odenslunda 1:598	1992		1	14	8	7		30	2 217	4	1 164		37		27 004	48 749	3 464 038	1 562
Odenslunda 1:163	2014		12	13	2			27	1 419				11		61 707	40 200	3 305 670	2 330
Summa Odensgården område 27			13	27	10	7		57	3 636	4	1 164		48		88 710	88 949	6 769 708	1 862
Sadelgatan, Ryttargatan																		
Ekebo 8:9	1976			40	39	5		84	6 107				127		24 499	107 413	9 461 085	1 549
Ekebo 8:10	1976		4	28	38	5		75	5 428						16 660	95 200	8 407 905	1 549
Hammarby Smedby 1:125	1977		4	14	23	12		53	4 001						12 474	69 000	6 129 536	1 532
Summa Smedby II område 28			8	82	100	22		212	15 536				127		53 632	271 613	23 998 526	1 545
Sadelgatan, Ryttargatan																		
Hammarby Smedby 1:130	1978		2	36	44	11		93	6 905	2	192		184		28 501	124 156	10 624 019	1 539
Hammarby Smedby 1:128	1978		2	38	43	11		94	6 950	1	98				22 063	121 467	10 689 964	1 538
Hammarby Smedby 1:127	1977		6	24	35	10		75	5 457				120		22 606	95 400	8 476 799	1 553
Summa Smedby II område 29			10	98	122	32		262	19 312	3	290		304		73 170	341 023	29 790 782	1 543
Centralvägen																		
Vilunda 16:30	1990									28	7 298	15	315	18	59 417	88 000		
Summa Korpkulla område 31										28	7 298	15	315	18	59 417	88 000		

*värme ingår ej i dessa medelhyror

Fastighetsbeteckning	Nybyggnadsår	Förnyelseår	1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok + större	Bostäder		Lokaler		Varmgarage		Övr. bilplats	Totalt bokfört restvärde (Tkr)	Taxeringsvärde (Tkr)	Grundmedelhyra bostäder (kr/år)	Grundmedelhyra bostäder (kr/m2)
								antal	m2	antal	m2	antal	m2					
Sandavägen																		
Sanda 1:127	2004			40				40	1 760	1	15			29	18 066	35 695	2 998 440	1 704
Summa Sandagipen område 37				40				40	1 760	1	15			29	18 066	35 695	2 998 440	1 704
Vilundavägen																		
Vilunda 1:231	1988			10	12			22	1 394	1	60			12	15 400	40 366	1 970 350	1 413 *
Summa Folkparksberget område 41				10	12			22	1 394	1	60			12	15 400	40 366	1 970 350	1 413
Mälurvägen, Älvsundavägen																		
Edsby 1:10	2026		25	12	13	17	4	71	4 372	2	180					48 150	12 893 388	2 949
Edsby 1:9	2025		26	39	13	7	2	87	4 703	1	69			14	105 537	54 858	14 422 500	3 067
Eds Prästgård 1:99	2018						25	25	2 529						74 123	27 724	5 425 417	2 145
Eds Prästgård 1:98	2018		6	44	41	27	1	119	7 673	3	1 785			32	306 338	189 526	17 203 590	2 242
Eds Prästgård 1:97	2020		0	62	13			75	3 991	1	708			10	162 538	86 472	9 250 751	2 318
Summa Eds Allé område 42			57	157	80	51	32	377	23 268	7	2 742			56	648 535	406 730	59 195 646	2 544
Solbergsvägen																		
Brunnby 1:269	1992		15	156	60	10		241	15 384	50	1 179			253	138 456	290 487	22 704 211	1 476
Summa Carlslund III område 44			15	156	60	10		241	15 384	50	1 179			253	138 456	290 487	22 704 211	1 476
Hästhagsvägen																		
Odenslunda 1:644	2005			18	4	10		32	1 768					33	21 810	37 600	3 158 225	1 786
Summa Hästhagen område 47				18	4	10		32	1 768					33	21 810	37 600	3 158 225	1 786
Solbergsvägen																		
Brunnby 1:269	2006		21	31				52	2 282	19	248			51	31 551	61 618	4 170 669	1 828
Brunnby 1:269	2010			36	6	30		72	4 938					22	106 448	88 026	9 283 789	1 880
Summa Brunnby Park område 54			21	67	6	30		124	7 220	19	248			73	137 999	149 645	13 454 458	1 863
Kyrkvägen, Dragonvägen, Centralvägen																		
Vilunda 25:3	2010			17	26	8	6	57	4 342	8	1 933			5	93 366	119 305	8 542 577	1 967
Summa Norr om Kyrkvägen område 65				17	26	8	6	57	4 342	8	1 933			5	93 366	119 305	8 542 577	1 967
Upplysningsväg, Centralvägen																		
Vilunda 19:3	2011		36	20	14	9		79	3 714	7	2 875				109 721	115 019	8 299 113	2 235
Summa Messingen område 71			36	20	14	9		79	3 714	7	2 875				109 721	115 019	8 299 113	2 235
Lergrosvägen, Tegelvägen																		
Vilunda 1:615	2021		86	87		21		194	8 201	6	1 169			3	344 086	260 717	20 744 236	2 529
Summa Vilunda område 81			86	87		21		194	8 201	6	1 169			3	344 086	260 717	20 744 236	2 529
SUMMA TOTALT			678	1 873	1 789	696	84	5 120	333 214	547	38 730	164	2 969	3 244	3 950 915	6 323 194	559 622 895	1 679

*värme ingår ej i dessa medelhyror

Fastighetstabell

AB Väsbyhem koncernbolag

2025-12-31

Fastighetsbeteckning	Nybyggnadsår	Förnyelseår	Bostäder					Lokaler		Varmgarage		Övr. bilplats	Totalt bokfört restvärde (TKr)	Taxeringsvärde (TKr)	Grundmedelhyra bostäder (kr/år)	Grundmedelhyra bostäder (kr/m2)
			1 rok eller mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok + större	antal	m2	antal	m2					
Dragonvägen, Vilundavägen																
Vilunda 1:210	2025			15	6			21	1 113			4	52 582	21 570	3 219 600	2 893
Vilunda 1:222	2025		2	18	8			28	1 457			11	68 960	23 959	4 206 648	2 887
Vilunda 1:616	2025		17	18	12	1		48	2 175	1	52		119 018	40 680	6 294 864	2 894
Summa Utsikten område 25			19	51	26	1		97	4 745	1	52		240 560	86 209	13 721 112	2 892
Drabantgatan																
Vilunda 6:86	2018									1	3 870		139 559			
Summa Guldhuset område 25										1	3 870		139 559			
Husarvägen																
Vilunda 6:80	1990									8	6 702		132 789	77 800		
Vilunda 6:81	1993									10	4 622					
Vilunda 6:82	1907									15	6 367			13 043		
Summa Optimus område 73										33	17 691		132 789	90 843		
SUMMA TOTALT			19	51	26	1		97	4745	35	21 613		512 908	177 052	13 721 112	2 892

Rättelse: I års- och hållbarhetsredovisningen för 2024 angavs en felaktig lokalyta om 60 642 kvm på sidan 8 samt i förvaltningsberättelsen på sidan 40. Korrekt lokalyta skulle ha varit 60 042 kvm.



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