



Växjöbostäder

2019 Års- och hållbarhetsredovisning



INNEHÅLL

| | |
|--|-----------|
| Vi ska bli Sverige bästa hyresvärd..... | 3 |
| Växjöbostäder i korthet..... | 4 |
| Om vår års- och hållbarhetsredovisning..... | 6 |
| Våra intressenter | 6 |
| Väsentlighetsanalys: vad är intressant för våra intressenter?..... | 7 |
| Lätt att bo och leva..... | 8 |
| Boendemöjligheter för alla..... | 8 |
| Bostadsförsörjning..... | 8 |
| Rörelse på bostadsmarknaden..... | 8 |
| Hyresgästundersökningen 2019..... | 9 |
| Parkering..... | 10 |
| Attraktiva bostäder där du trivs och känner dig trygg..... | 12 |
| Vardagstrygghet..... | 12 |
| Trygga områden | 12 |
| Trygghetsjour och rondering..... | 12 |
| Säkra fastigheter förvaltningsplan | 12 |
| Socialt ansvar hos våra leverantörer..... | 12 |
| Lovaktiviteter..... | 12 |
| Digitalisering..... | 13 |
| Ett hållbart Växjö som växer..... | 14 |
| Bostadsmarknaden..... | 14 |
| Vår roll i framtidens Växjö - nybyggnation | 14 |
| Marktillgång och byggmarknaden..... | 14 |
| Stort underhållsbehov i befintligt bestånd | 15 |
| Miljön: ett ansvar hos oss alla..... | 15 |
| Finansiering av nyproduktion och renoveringar..... | 17 |
| Verksamheten och våra medarbetare..... | 18 |
| Årsredovisning | 23 |
| Förvaltningsberättelse | 24 |
| Resultaträkning..... | 28 |
| Balansräkning | 29 |
| Kassaflödesanalys | 31 |
| Noter | 33 |
| Revisionsberättelse | 46 |
| Revisorns yttrande över den lagstadgade hållbarhetsrapporten | 48 |
| Granskningsrapport | 49 |

Vi ska bli Sveriges bästa hyresvärd

Vår vision om att bli Sveriges bästa hyresvärd hjälper oss hela tiden att ta rätt beslut i vardagen och gör att vi hela tiden utvecklas. Resultatet av 2019 års hyresgästenkät är ett betyg på oss som hyresvärd och i årets undersökning fick vi markant bättre resultat än året innan.

I våra fina nybyggda bostäder i trä vid sjön Trummen och i kvarteret Arken är hyresgästerna extra nöjda visar vår särskilda inflyttningsenkät. Vi har fått bekräftelse på att vi är på rätt väg och vi fortsätter att satsa framåt och har nu en handlingsplan med åtgärder att genomföra under 2020, för att bli ännu bättre och närma oss vår vision.

Vi är både stolta och glada för att vi även i år har vunnit Växjö kommuns byggnadspris, för våra vackra hus mellan Växjösjön och Södra Bergundasjön, kvarteret Vallen.


Fastighetsbranschen ligger efter i den digitala utvecklingen och Växjöbostäder kommer att öka takten och ta nya vägar för moderna och hållbara digitala lösningar. Det innebär att vi behöver vara modiga och testa och få nya erfarenheter och lösningar, vilket vi har gjort under året. Vi ser den digitala transformationen i vår verksamhet som en förutsättning för att kunna utveckla framtidens boende och samhälle.

Vi ska vara öppna med vad vi gör och dela med oss av erfarenheterna i givande samarbeten med andra bostadsbolag inom Sveriges Allmännyttas Digitaliseringsinitiativ. Vi har kommit en bit på väg under året och har tagit beslut som möjliggör att vi i framtiden kan integrera och samarbeta digitalt på ett nytt sätt och på sikt lämna föråldrade affärsystem och användargränssnitt bakom oss.

Jag ser ett stort engagemang och en vilja som genomsyrar hela organisationen, så jag är både stolt och trygg med att vi kan möta framtidens spännande utmaningar och tillgodose hyresgästernas och bolagets behov, nu och i framtiden.

Maria Säterdal
Vd Växjöbostäder





Engagerade och kunniga medarbetare säkerställer att våra hyresgäster, oavsett behov eller fas i livet, trivs och mår bra i sin bostad.

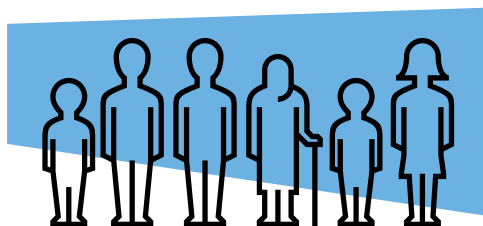
Växjöbostäder i korthet

Växjöbostäder AB, organisationsnummer 556935-3534, är ett kommunägt bostadsbolag i Växjö. Vi erbjuder ett varierat utbud av välskötta lägenheter i både stadsnära och naturnära boendemiljöer. Med ett aktivt miljö- och samhällsansvar är vi en viktig del av en hållbar utveckling i Växjö. Engagerade och kunniga medarbetare säkerställer att våra hyresgäster, oavsett behov eller fas i livet, trivs och mår bra i sin bostad.

Växjöbostäder AB är ett helägt dotterbolag till Växjö Kommunföretag AB, organisationsnummer 556602-4641. Båda bolagen har sitt säte i Växjö kommun. Växjö Kommunföretag AB ägs till 100 % av Växjö kommun. Växjöbostäder AB är anslutet till Sveriges Allmännyttan (tidigare SABO), arbetsgivarorganisationen Sobona samt till inköpsorganisationen HBV.

Vår vision: Sveriges bästa hyresvärd!

Året i siffror



FOLKBOKFÖRDA I VÅRT BESTÅND

14 669

(2018: 14 935)



ANTAL BOSTÄDER

9 041

(2018: 8 970 st)



ANTAL STUDENTBOSTÄDER

2 137

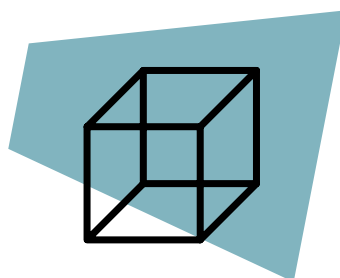
(2018: 2 129 st)



ANTAL LOKALER

594

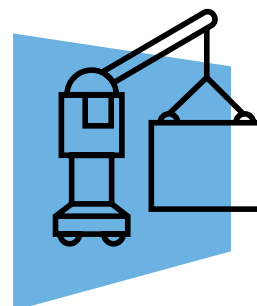
(2018: 582 st)



LOKALER KVM

55 880

(2018: 55 876 kvm)



FÄRDIGSTÄLLD NYBYGGNATION

96

(2018: 248)



ANTAL MEDARBETARE

94

(2018: 95 st)



NETTOOMSÄTTNING, TKR

666 726

(2018: 630 953 tkr)



ÅRETS RESULTAT EFTER
FINANSIELLA POSTER, TKR

125 337

(2018: 125 616 tkr)

Siffrorna ovan gäller per 2019-12-31.



Om vår års- och hållbarhetsredovisning

Hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med bestämmelserna i ÅRL 6 kap. och omfattar enbart Växjöbostäder AB, org nr 556935-3534.

I samband med att styrelsen godkänt årsredovisningen för 2019 har även hållbarhetsredovisningen för 2019 godkänts av styrelsen.

Detta är tredje året i rad Växjöbostäder gör en kombinerad års- och hållbarhetsredovisning. Årsredovisning hittar du från sida 23 och framåt. Hållbarhetsdelen börjar här! Ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet är grundläggande för vår

verksamhet. Vår långsiktighet är avgörande för vår överlevnad och för våra intressenter. Så, vem är denna hållbarhetsredovisning till för? Och varför har vi valt att redovisa just det vi redovisar?

Våra intressenter

Vi kvarstår vid att våra mest uppenbara intressenter är våra hyresgäster, politiker, medarbetare, kommuninvånare i stort och media. Våra nytänkande projekt intresserar också andra bostadsbolag, kommuner och i vissa fall även andra länder.

Hållbarhetsfrågor är viktiga i alla delar av verksamheten och vi är glada över att få visa upp allt vi gör.

Väsentlighetsanalys: Vad är intressant för våra intressenter?

Med grund i en konstant nära dialog med vår primära intressegrupp, våra hyresgäster, samt med tydliga direktiv från våra ägare i Växjö kommunkoncern har vi en god insyn i vilka frågor som berör våra intressenter allra mest. Våra medarbetare är vår viktigaste resurs och är de som möjliggör vårt hållbarhetsarbete. För media, kommuninvånare och andra intressenter menar vi att transparensen är det viktigaste och vi har därmed som ambition att vara transparenta i detta dokument.

Med denna bakgrund har ledningsgrupp och styrelse konstaterat att de löften som vi har i vår affärsidé också är det som är av störst intresse för våra intressenter. Våra tre löften i vår affärsidé är de som leder oss igenom vår hållbarhetsredovisning.

Våra löften

Vi gör det **lätt att bo och leva** för våra hyresgäster: Om hur vi skapar boendemöjligheter för alla och arbetar för att ha de mest nöjda hyresgästerna i Sverige.

Vi skapar **attraktiva boendemöjligheter där du trivs och utvecklas**: Vi beskriver hur vi arbetar för att skapa vardagstrygghet.

Vi medverkar till **ett hållbart Växjö som växer och utvecklas**: Vår största miljöpåverkan är genom vårt äldre befintliga bestånd och när vi bygger nytt. Här presenterar vi våra högt uppsatta miljömål och vad vi behöver göra för att bli hållbara även i vårt befintliga bestånd.

Vi har även lagt till en del av hållbarhetsredovisningen som handlar om **Verksamheten och våra medarbetare**. Där berättar vi hur vi attraherar rätt kompetens och får engagerande medarbetare.

De tre löften ovan är nära knutna till de fem ämnen som ska finnas med i en hållbarhetsredovisning, nämligen miljö, sociala förhållanden, personal, mänskliga rättigheter och motverkande av korrupktion. Vår verksamhet har störst påverkan vad gäller miljö, sociala förhållanden och personal och därmed störst fokus i detta dokument. Vi är stolta och tacksamma över att leva i ett samhälle, där mänskliga rättigheter är en självklarhet och vi hade reagerat om något skulle strida mot detta. Det är dock inget vi kommer att beröra närmre i denna hållbarhetsredovisning. Däremot har vi som beställare med många leverantörer och entreprenörer alltid risker avseende korrupktion. Hur vi arbetar med detta löpande kan du läsa om under "Verksamheten och våra medarbetare".

Ämnen som ska finnas i hållbarhetsredovisningen



Miljö



Sociala förhållanden



Personal



Mänskliga rättigheter



Motverkande av korrupktion



Lätt att bo och leva

Boendemöjligheter för alla

För oss på Växjöbostäder är det viktigt att alla upplever att de har samma möjlighet att hitta ett boende hos oss. Genom att upprätthålla den kommunala bostadskön och genom att erbjuda olika typer av boende så finns något för alla. Hos oss har alla hyresgäster lika stort värde och behandlas på samma sätt. Det ska också vara tydligt vilka lägenheter som är tillgänglighetsanpassade. Bostadskön är idag endast baserat på kötid och inget annat, vilket skapar boendemöjligheter för alla. Kötiden har ökat något och är fortsatt lång, vilket förstås är en utmaning för att alla som behöver ska få tillgång till en hyresrätt.

Vi vill skapa en trygg boendemiljö, som passar alla i kommunen, med en målsättning att öka mångfalden. Befolkningsstillväxten i kommunen är en utmaning för oss och vi arbetar fortsatt med det. Mer om det under "Bostadsmarknaden".

Snittår för att få en bostad inom Växjö kommunkoncern



KÖTID FÖR EN
STUDENTLÄGENHET

1,4 år

(2018: 1,4 år)



KÖTID FÖR EN
FAMILJEBOSTAD

8,1 år

(2018: 8,1 år)

Bostadsförsörjning

Vi deltar både i styr- och projektgrupp i det koncernövergripande arbetet med bostadsförsörjningsprogrammet. Målet är att tillsammans säkerställa att vi tillgodoser bostäder åt alla i kommunen samt att behovet och efterfrågan av bostäder tillgodoses på ett hållbart sätt.



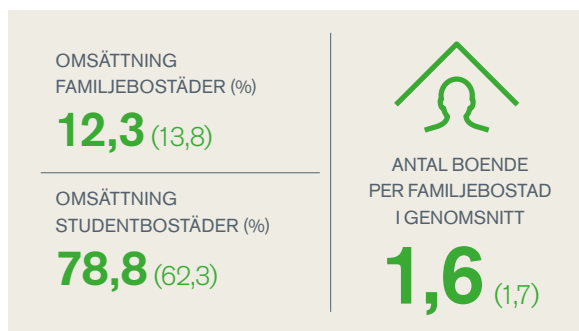
Från och med 1 januari 2018 ansvarar vi, tillsammans med Vidingehem, för att Växjö kommun erbjuder bostäder enligt bostättningslagen. Under 2019 bosatte vi och Vidingehem 19 personer. Detta ställer höga krav på oss som hyresvärd och utmanar vår organisation. Genom ett nära samarbete med Växjö kommun säkerställer vi att våra nya medborgare slussas in i samhället. Under 2019 har utflyttningar påbörjats för de hyresavtal som uppnått den tidsbegränsning på två år som gäller i enlighet med bostättningslagen.

Rörelse på bostadsmarknaden

För att tillgängliggöra bostäder för de som vill in på bostadsmarknaden behöver vi verka för en rörelse mellan bostäder. Vi vill verka för att ensamhushållen i en stor lägenhet ges möjlighet att flytta till en mindre och att villaägaren som överväger att sälja väljer att flytta till en hyresrätt.

Genom kontroller säkerställer vi också att endast de som har rätt att bo i vårt bestånd också är de som bor hos oss. Vi arbetar kontinuerligt med att motverka och avbryta otillåten andrahandsuthyrning. Under 2019 har vi därmed återfört cirka 80 (2108: ca 40) lägenheter till kön. Vi har under året också genomfört två stycken "BoKoll" i vårt studentbestånd. BoKoll innebär att vi säkerställer att studenterna uppfyller kraven om att klara minst 15 högskolepoäng per termin.

Vi försöker även hjälpa familjer och privatpersoner som har ändrade förutsättningar att byta till ett boende som passar dem.



För att följa rörelsen på bostadsmarknaden följer vi omsättningen i våra bostäder. Omsättningen är beräknad på hur stor andel av våra bostäder som fått en ny hyresgäst, som både kan komma från vårt befintliga bestånd men även från den som får sin första lägenhet hos oss på Växjöbostäder.

Marknaden behöver en mångfald av boendeformer som kompletterar varandra och det ger förutsättningar för en flexibel bostadsmarknad med fungerande flyttkedjor, där det är lätt att byta boende genom livet. Vi vill med kampanjen uppmana till att fler ställer sig i bostadskö och får upp ögonen för att hyresrätten är ett boende för alla.



Under året har vi lanserat kampanjen "Hurra för hyresrätten!" med ambition att stärka hyresrätten som boendeform. I kampanjen lyfts fördelar fram som flexibilitet, att bara ringa om något är trasigt och att man inte behöver någon

Hyresgästundersökningen 2019

kontantinsats. Hyresrätten är så mycket mer än bara en bostad och vi kan erbjuda ett verkligt mervärde för våra kunder genom vår service.

Varje år genomför vi en hyresgästundersökning. Den delas ut personligen av våra medarbetare till hälften av hyresgästerna varje år. Det innebär att alla hyresgäster får undersökningen under en tvåårsperiod. I år delades den ut i september och svarsfrekvensen var 61 %.

Vi vill inte bara stärka boendeformen utan hoppas också på att nå fram till nya målgrupper, som idag inte ser hyresrätten som den naturliga boendeformen. På så vis bidrar vi till en rörelse på bostadsmarknaden, exempelvis få de som bor i villa att välja att flytta till en hyresrätt eller den som bor i en stor lägenhet kan tänka sig att flytta till en mindre så att alla har det bästa boendet för sin livssituation.

Till vår stora glädje ökade serviceindex från 80 till 81,5 % i kundnöjdhet, ett mått på totala servicen. Det som vi fick lägst resultat på jämfört med 2018 är svaren kring att få tag på rätt person, städning av miljöhus samt yttre skötsel. Där har vi haft utmaningar men också gjort insatser som lett till förbättringar under året.

Hyresgästundersökningen 2019



KUNDNÖJDHET (%)
81,5
(2018: 80)



TRYGGHET (%)
80,7
(2018: 78,1)



TA KUNDEN
PÅ ALLVAR (%)
86,9
(2018: 86,1)



ALLMÄNNA
UTRYMMEN (%)
82
(2018: 80,8)



Vi fortsätter med trygghetsvandringar och ser över belysning efter de synpunkter vi får.

Foto: Martin Eneborg, Växjöbostäder

Frågor med störst förbättring

- Temperatur sommartid (+7,0 %, förklaras av den ovanligt varma sommaren 2018)
- Parkeringsplatser/garage (+7,0 %)
- Tillsyn/städning av källare och vindsutrymmen (+5,5 %)

Det vi bland annat har genomfört och som har bidragit till nöjdare hyresgäster

- Infört ett CRM och ärendehanteringssystem
- Förbättrat mailhanteringen, exempelvis genom införandet av Lime
- Förbättrat hanteringen av störningsärenden
- Föreläsning om service och bemötande kopplat till vår värdegrund för all personal
- Sett över hemsidan och t.ex förbättrat sökfunktionen och gjort översyn av områdesinformationen

Liksom tidigare år har resultatet presenterats för all personal och vi har tillsammans tagit fram åtgärder för att bli bättre. Nu har vi en handlingsplan med åtgärder att genomföra under 2020.

Tre områden vi alltid fokuserar på!

2019: 86,9 % (2018: 86,1 %)

Ta kunden på allvar

2019: 80,7 % (2018: 78,1 %)

Trygghet

2019: 72,3 % (2018: 71,6 %)

Rent och snyggt

Hur gör vi det?

Jo, bland annat genom att:

- Fortsätta att utveckla och fokusera på service och bemötande genom att utveckla vår mailhantering samt utveckla kommunikationen både internt och externt och lansera Mina sidor till hyresgästerna
- Fortsätta med våra trygghetsvandringar samt se över belysning efter synpunkter vi fått
- Arbeta med uppföljning av entreprenörer för städ, yttre skötsel, snöröjning och avfallshantering

Parkering

Att ha tillgång till en förhyrd parkeringsplats i närheten av sin bostad underlättar vardagen för många hyresgäster. Hyresgästen behöver inte leta efter parkeringsplats och vi ser att det bland annat tar bort problematiken med avställda bilar. Vi har under 2019 färdigställt vårt parkeringsprojekt, då samtliga öppna parkeringsplatser utan hyresavtal numera är markerade och uthyrningsbara.



”Arbetet fortsätter med uppföljning av entreprenörer för städ, yttre skötsel, snöröjning och avfallshantering.



Växjöbostäder



Attraktiva bostäder där du trivs och känner dig trygg

Vardagstrygghet

För oss är det oerhört viktigt att våra hyresgäster känner sig trygga i och omkring sina bostäder, oavsett var de bor. Med ansvar för tryggheten för nästan 15 000 Växjöbor är vi en nyckelspelare för ett tryggt Växjö.

Trygga områden

Vi arbetar fortsatt med bostadsmöten, trygghetsvandringar och grannsamverkan. Vi har under 2019 genomfört 4 (5) trygghetsvandringar och 8 (6) bostadsmöten tillsammans med våra hyresgäster. Under andra delen av året införde vi med framgång ett nytt koncept för våra bostadsmöten. Vi genomför aktiviteten utomhus och vi har på så sätt fått ett helt annat möte med hyresgästerna och kallar dem numera för Kvartersträffar. Varje tisdag har vi deltagit i samverkansgruppen med aktörer som verkar på operativ nivå i Växjö kommun. Polis leder mötet och tillsammans skapar vi förutsättningar för ett tryggt samhälle. Nationellt heter arbetet EST (Effektiv samordning för trygghet) och Växjöbostäder ingår även i styrgruppen för BRÅ (Brottsförebyggande rådet).

Våra mötesplatser

Växjöbostäder jobbar medvetet med utvecklingen av våra sociala mötesplatser och kvarterslokaler. Som ett tydligt avstamp in i nästa decennium har vi under 2019 genomfört ett arbete för att möta våra hyresgästers efterfrågan av sociala mötesplatser. Målet är att skapa en öppen kultur med en stor närvaro av hyresgäster i våra områden. En central del i detta är våra mötesplatser, Araby Park Arena, Tallgården och Panncentralen, där vi på flera sätt möjliggör att verksamhet kan bedrivas för alla - oavsett ålder, kön, kultur eller etnisk bakgrund. Panncentralen har under året helt övergått i Victoria Parks regi enligt planen vid försäljning.

Fastighetsbolag i samverkan

Uppdraget från kommunfullmäktige att utreda metodutveckling av nattvandring och närvaro i samarbete mellan fastighetsägare och kommun har pågått genom en arbetsgrupp under 2019. Växjöbostäder har



Foto: Martin Eneborg, Växjöbostäder

drivit arbetet i denna grupp och där ingår CA Fastigheter, Heimstaden, Victoria Park, PoE Fastighetspartner, Vidingehem, Växjöbostäder och Vöfab. Genom arbetet har ett nytt forum etablerats "Säkerhet och trygghet – fastighetsbolag i samverkan" där erfarenhetsbyte sker ungefär varannan månad i anslutning till tisdagsgruppens möten. Resultat av arbetsgruppens arbete presenteras under första kvartalet 2020.

Trygghetsjour och rondering

Vi använder Securitas för trygghetsjour och ronderingar. Genom aktiv inhämtning och analys av information av olovlig eller otrygg närvaro i våra områden har Bostadssociala gruppen framgångsrikt riktat Securitas ronderingar mot insatser som givit resultat. Resultat som skapar trygghet för de boende samt störning av olovlig verksamhet.

När det gäller trygghetsjour så är målet att tillsammans med Bostadssociala gruppen arbeta så att vi inte har några avhysningsärenden alls på grund av störningar.

Säkra fastigheter och förvaltningsplan

Att våra fastigheter mår bra är en förutsättning för att våra hyresgäster ska må bra. Vi fortsätter utveckla och upprätthålla rutiner för rondering och tillsyn, med goda resultat. Vår ambition är att genomföra dem på tider när hyresgäster är hemma, så att de ser oss i området. Året avslutades med beslut om en förvaltningsstrategi. Under 2020 kommer individuella




Foto: Martin Eneborg, Växjöbostäder

förvaltningsplaner för respektive fastighet att tas fram. En förvaltningsplan är som en affärsplan för en specifik fastighet som ger en dokumenterad helhetsbild över fastighetens status.

Socialt ansvar hos våra leverantörer

När det är applicerbart i de upphandlingar vi gör uppmuntras, alternativt kravställs, våra leverantörer och entreprenörer att arbeta med mångfald och i vissa fall ställer vi som krav på att rekrytera de som bor i våra bestånd eller människor i arbetsmarknadsåtgärder. I vissa avtal krävställer vi att entreprenörer ska samarbeta med skolor och erbjuda praktik och lärlingsplatser. Vi har detta som krav i de flesta avtalen och vi arbetar för att bli ännu bättre. Under sommaren 2019 erbjöd Peab feriearbete till gymnasieelever.

Lovaktiviteter

#sommarmedväxjöbostäder har fått fortsatt mycket positiv respons av såväl barn som boende i kvarteren. Två fasta platser har bemannats, varav en på Araby och en på Teleborg. Dessa kompletteras med en uppsökande verksamhet i alla våra andra områden. Verksamheten sker i god samverkan med Växjö kommun och deras fritidsledare. Lovaktiviteterna öppnar upp för integration och nya kontaktvägar för både barn och deras föräldrar.

I december öppnade Växjöbostäder upp verksamhet i Vita huset, Smedsvägen 1, på Teleborg och Kvarteretslokalen Kråkan på Vintervägen. Den förstnämnda i samverkan med Studieförbundet och den andra med föreningen Arabys Aktiva Föräldrar. Båda bedrev lovverksamhet under jullovet.

Digitalisering

Fastighetsbranschen ligger efter samhällets digitalisering och det finns mycket att göra. Under 2019 har vi fortsatt arbetet med att implementera och förfina vårt nya CRM- och ärendehanteringssystem för att kunna ge god service till våra kunder.

Ett annat projekt vi drivit under 2019 är Mina sidor som ger oss och hyresgästerna helt nya möjligheter i vår kommunikation och där slutmålet är att hyresgästen ska kunna utföra samtliga ärenden digitalt. Vår förhoppning är att en första version ska kunna lanseras under första halvåret av 2020. Detta arbete har gjorts parallellt med ett projekt där vi tittat på möjligheter för nya digitala lösningar för våra interna processer där vi fokuserar på kundens upplevelse. Vi kommer att fortsätta denna utvecklingsresa under 2020 inom bolaget.

För framtiden har vi stora visioner och ser goda möjligheter med uppkopplade fastigheter och smarta hus. Detta ser vi kommer att ha stor påverkan på våra fastigheters hållbarhet såväl som att påverka våra hyresgästers beteende att bli mer hållbara. Då drivkraften hos Växjöbostäder är stor har vi valt att gå med i Sveriges Allmännyttas (SABO) digitaliseringsinitiativ, som innebär att vi får ta del av värdefull kunskap och lösningar som bolagen arbetar fram tillsammans. Vi har också etablerat flera olika samarbeten med andra fastighetsbolag som fokuserar på liknande uppdrag.



Ett hållbart Växjö som växer

Växjö kommun växer och prognosen säger att kommunen kommer att ha 100 000 invånare år 2024/2025. Befolkningstillväxten ökar med mer än 1 000 invånare per år och detta innebär att behovet av hyresbostäder ökar och ställer krav på ett aktivt och långsiktigt samhällsocialt arbete.

Bostadsmarknaden

En av våra möjligheter är att erbjuda fler växjöbor ett tryggt och hållbart boende. Våra bostäder ska präglas av bra kvalitet och varje projekt ska vara ekonomiskt, miljömässigt och socialt hållbart. Vi kan skapa boendemöjligheter för alla. Flertalet av våra både nya och befintliga kommuninvånare har inte möjlighet att efterfråga varken nyproducerade hyresrätter eller ägarlägenheter. Vi har därmed i samhället ett stort behov av rörelse på bostadsmarknaden. Med ett bruksvärdessystem i hela beståndet menar vi att vi kan förenkla omflyttningen. För att lösa bostadsbristen behöver vi göra mer än att bygga nytt, vi måste också få fler att röra sig på bostadsmarknaden.

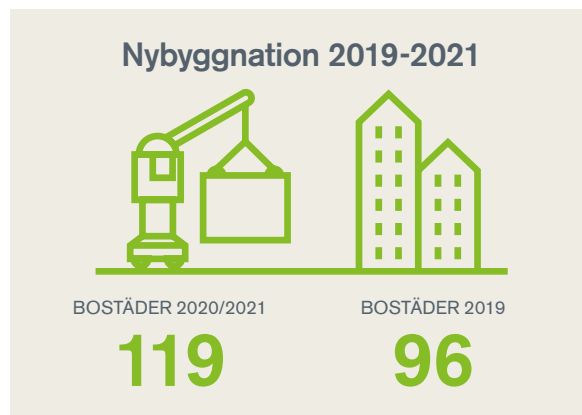
Vi följer fortsatt den pågående förändringen och osäkerheten som idag råder på bostadsmarknaden. Vår byggtakt framåt måste följa efterfrågan och behovet av bostäder.

Vår framtida roll i Växjö – nybyggnation

I vårt ägardirektiv framgår det att vi ska verka för att kommunen har ett pris- och kvalitetsvarierat utbud av attraktiva bostäder i hyresform som profilerar kommunen som en attraktiv bostadsort samt miljö- och tillväxtkommun.

Under 2019 färdigställdes 85 nya bostäder i kvarteret Arken, vid Trummens strand och 11 lägenheter skapades genom ombyggnad av lokaler i tre olika fastigheter. I dagsläget har vi 119 lägenheter under byggnation. Det är i kvarteren Saturnus på Väster och Tunlandet i Bredvik. Nuvarande portfölj innehåller cirka 1 100 möjliga bostäder genom köpt mark eller förtätning i befintliga bostadsområden.

I kvarteret Saturnus kommer en del av bostäderna att få upplåtelseformen ägarlägenheter. Under året har vi startat samarbete med en mäklare och beslutat kring försäljningsmetod och prisbild.



Vi har ett tydligt mål med hög och jämn byggtakt utifrån efterfrågan. För att stärka integrationen och säkerställa bostäder för alla ska vårt bestånd erbjuda olika geografiska lägen, standard, ålder, marklägenheter, flerbostadshus, små och stora lägenheter samt hyresnivåer.

Vi kan och ska vara ett verktyg för kommunen för att testa nya och innovativa byggmetoder och driva miljöarbetet inom bostadsbyggandet i Växjö framåt. Träbyggnation är ett gott exempel på där vi varit med och drivit utvecklingen och under 2019 stod kvarteret Arken, med 85 bostäder i trä färdig. Under 2021 flyttar hyresgästerna in i nästa träbyggnadsprojekt i kvarteret Tunlandet.

Marktillgång och byggmarknaden

Tillgång till mark är en förutsättning för att vi ska kunna bygga enligt marknadens efterfrågan. Vi konkurrerar både avseende mark och upphandling av entreprenörer på precis samma marknad som de som bygger andra upplåtelseformer. Byggprisutvecklingen utmanar både vid nybyggnation, vid underhållsprojekt och vid renoveringar. Vi arbetar fortsatt med att varje enskilt projekt ska bli ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbart. Vi arbetar hela tiden för att utmana marknaden för att hitta kostnadseffektiva lösningar.



Kostnad för nybygge

35 000 kr/kvm

(35 100 – 45 100 kr/kvm)

Stort underhållsbehov i befintligt bestånd

För att vara ledande inom miljö- och klimatarbete krävs stora underhållsinsatser och renoveringar. Vårt fokus framåt kommer att vara på åtgärder som har stor miljöpåverkan, kan reducera vår energiförbrukning och som skapar trygghet för våra hyresgäster. Vår önskan om renovering av vårt bestånd begränsas av ekonomiska faktorer så som underhållsbudgeten samt möjligheterna att ta ut en rimlig hyra efter en renovering. Utifrån dessa förutsättningar är vårt mål att göra största möjliga positiva påverkan avseende miljö och social hållbarhet för så många hyresgäster som möjligt.

Under 2019 har vi genomfört underhåll för 92,3 miljoner (71,5). Vi har genomfört byte av lägenhetsdörrar, hissar, belysningar, undercentraler, asfalt, förrådväggar, låssystem, målat fasader, bytt vitvaror och tvättstugeutrustning med mera.

Renoveringarna fokuserades under årets första månad på att avsluta totalrenovering i kvarteret Alabastern med fokus på energibesparing och säkerställande av fastighetens skick för de kommande 50 åren. Vi har gjort stomrent och bland annat bytt fönster, bytt ut samtliga installationer för ytterligare effektiviseringar, helt ny köksinredning, bytt ut samtliga ytskikt och gamla vitvaror till nya energismarta med mera. Det kvarstår arbeten med installation av PVT paneler och avloppsvärmeväxlare som utförs som en del av EU projektet Ready. Vi har även bytt ut alla fönster i kvarteret Kråkan.

För de kommande åren finns underhållsmedel beräknade till minst 87,7 miljoner för 2020, 83,5 miljoner för 2021 och 91,0 miljoner för 2022. Vårt fokus framåt ligger på att byta fönster, tak och köksinredning där behovet är stort. Vissa av åtgärderna som genomförs är standardhöjande och ger då en hyresjustering. Under kommande period ska underhållsarbeten som låssystem, installationer och energi-effektiviserande åtgärder prioriteras samt åtgärder som främjar trygghet i vårt äldre fastighetsbestånd. Dock kan vi konstatera att behovet är stort och de medel vi har avsatta för vårt underhåll är för låga.

Miljön: ett ansvar hos oss alla

Vår verksamhet har en stor miljöpåverkan. Både i de val vi gör på våra byggen men också effekten av vårt äldre bestånd. Den löpande verksamheten och våra hyresgästers beteendemönster påverkar också miljön mycket. Vårt miljöarbete omfattar därför alla i vår verksamhet. Från ägare och anställda till hyresgäster, entreprenörer och leverantörer. Vad innebär det i praktiken? Jo, vi:

- Arbetar för att minska förbrukning av vatten, värme och el genom sparsamhet, investeringar i ny teknik samt beteendeförändring hos våra hyresgäster bland annat genom att införa IMD (Individuell Mätning och Debitering).
- Letar kontinuerligt efter energibesparingsprojekt att genomföra i det befintliga beståndet.
- Har tydliga rutiner för att möjliggöra kontroll, uppföljning och ständiga förbättringar av verksamheten.
- Förebygger uppkomsten av avfall och underlättar smart avfallshantering för såväl anställda som hyresgäster. Alla miljöhus har tydlig information.
- Är miljödiplomerade genom Svensk Miljöbas.
- Arbetar för att minska användandet av material, produkter och ämnen som kan skada miljön eller människors hälsa.
- Ställer miljökrav vid upphandling och inköp.
- Arbetar för att effektivisera och kvalitetssäkra mätvärdesinsamling för värme, el och vatten.
- Påbörjat en systematisk analys över värmeanvändningen i hela vårt bestånd för att identifiera besparingspotential.
- Köper enbart grön el.
- Gått med i ett samarbete, Klimatdialogen, för att diskutera och göra framsteg i klimatfrågan med andra aktörer i regionen.
- Verkar för en grön och hållbar utveckling av vår nyproduktion och vårt befintliga fastighetsbestånd genom att följa Växjö kommuns träbyggnadsstrategi, energiplan samt projektera efter Miljöbyggnad silver.
- Driver vidare vårt vindkraftverk som producerar el motsvarande nästan hälften av den el vi köper in.

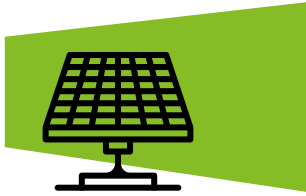
Vi kan göra mer!

- Är en del av Allmännyttans klimatinitiativ!
- Fortsätta bygga i trä
- Implementera Hållbara Växjö 2030



Våra miljömål

Vi har högt uppsatta miljömål, vilket är en förutsättning för att Växjö även fortsatt ska vara en förebild avseende miljöfrågor.



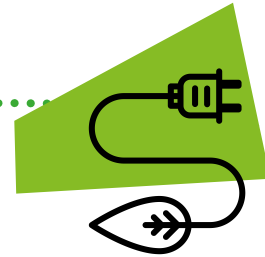
1. Minska energi-användningen 20 %

Samtliga våra energideklarationer är uppdaterade och energikartläggningen är genomförd. Dessa ligger nu som en del av grunden för de åtgärder vi ska göra för att energieffektivisera i beståndet. Vi har också ett mål om att se över möjligheterna till småskalig elproduktion. Under året har vi bland annat genomfört fönsterbyten samt tilläggsisolerat vindsutrymmen. Vi kommer även att installera paneler som producerar både el och värme samt en anläggning som återvinner värme från spillvattnet inom kvarteret Alabastern, som ingår i EU-projektet Ready.



2. Minska vatten-förbrukningen 8 %

Vi installerar individuell mätning av kallt och varmt vatten i samtlig nyproduktion och vid större renoveringar. Att koppla förbrukning till en kostnad är en viktig del i arbetet att ge våra kunder incitament att hushålla med resurserna.



3. Fossilbränslefrä

Målet är att vi 2020 inte ska använda några fossila bränslen alls. 2019 var koldioxidutsläppen 1808 ton. Utsläppen från fjärrvärmen står för 98 % av de totala utsläppen, där har VEAB:s bränslemix en avgörande faktor. Det vi kan göra är att effektivisera vår förbrukning, vilket första målet handlar om, men även att uppdatera bilparken samt ställa krav på våra entreprenörer.



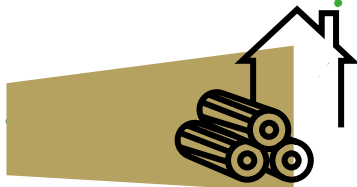
5. Radonhalt under 200 Bq/m³ i alla fastigheter

Radon finns i fastigheterna i mer eller mindre mängd och kommer från marken och/eller byggnadsmaterialet. Radon mäts enligt Strålsäkerhetsmyndighetens metod. Då vi stöter på förhöjda radonhalter genomför vi ytterligare undersökningar och vidtar åtgärder därefter. Vi planerar att ha gått igenom hela fastighetsbeståndet till 2020.



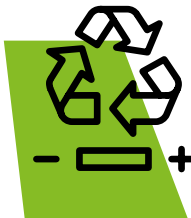
4. Fasa ut kemikalier som innehåller särskilt farliga ämnen

Både för miljön och människors hälsa vill vi fasa ut kemiska produkter som används i verksamheten som innehåller särskilt farliga ämnen. I detta arbete samarbetar vi med leverantörer. Under året har riskbedömningar av våra kemikalier genomförts. Detta är en del av arbetet med Växjö kommuns kemikalieplan.



6. Träbaserad nyproduktion

50 % av våra nybyggnationer ska vara träbaserade. Vi har färdigställt kvarteret Arken där är stommen till 100 % i trä och inslag av trä finns även i fasad. Vi har haft många studiebesök som vill komma till oss för att lyssna på erfarenheter, kunskaper, utmaningar och möjligheter kring träbyggnation och vi delar gärna med oss. Kvarteret Tunnländet är upphandlat och påbörjat och kommer att följa träbyggnadsstrategin.



7. Mätbarhet på avfall

Vi har miljöhus med full sortering i alla våra områden. Information om sortering i miljöhusen är tydlig och vi försöker göra det lätt att göra rätt. Hittills har vi siffror på förpackningar och tidningar, men vi arbetar för att även få statistik på rest- och matavfall. Under året har insatser gjorts inom READY-projektet för att förbättra avfallshanteringen på Alabastern. Det handlar t ex om information till och dialog med hyresgäster men även att förbättra miljöhusens lås och dörrar.

| | 2017 | 2018 | 2019 | Mål 2020 |
|---|-------|-------|-------|----------|
| Fjärrvärmeförbr. BOA/LOA (kWh/ m ²) | 152,8 | 150,8 | 148,6 | 139 |
| Vattenförbrukning BOA/LOA (m ³ /m ²) | 1,34 | 1,36 | 1,34 | 1,26 |
| Koldioxidutsläpp (ton) | 1325 | 2198 | 1808 | 0 |

Avfall (exkl. rest- och matavfall)

| Fraktion | Kg/lgh |
|-------------------|--------|
| Tidningar | 27 |
| Pappersförp. | 40 |
| Ofärgat glas | 12 |
| Färgat glas | 13 |
| Plastförp. | 17 |
| Metallförp. | 4 |
| Summa | |
| 113 Kg/lgh | |



Finansiering av nyproduktion och renoveringar

Enligt den svenska modellen är bostadshyresmarknaden i Sverige en reglerad marknad där Hyresgästföreningen (HGF) har förhandlingsordning på nästan alla våra fastigheter. En av våra största utmaningar är att, tillsammans med HGF, införa hyror som medger hållbara bostäder i vårt bestånd. En avgörande faktor för att kunna säkerställa att vårt bestånd präglas av bra kvalitet och varje projekt ska vara ekonomiskt, miljömässigt och socialt hållbart.

Hyrorna är vår huvudsakliga intäkt och vårt mål är att ha hållbara och rätt hyresnivåer. En rätt hyresnivå är en förutsättning för att vårt bestånd ska vara socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbart, nu och i framtiden. Avsaknaden av bruksvärdeshyra är den största ekonomiska risken för oss, då en bruksvärdeshyra speglar människors värdering av boendets kvaliteter (ålder, standard, läge och storlek) och vår förvaltningskvalitet. Tillämpningen av bruksvärdeshyra enligt rådande lagstiftning appliceras inte i så stor omfattning på vårt nuvarande bestånd, vilket bland annat yttrar sig genom en alltför platt hyressättning som påverkar såväl den miljömässiga som den sociala hållbarheten i stora delar av vårt bestånd.

Hyresnivån är viktig för att vi ska kunna följa de affärs-mässiga principerna och att vi ska få kostnadstäckning för de renoveringar som behövs i våra områden. Det handlar inte bara om att höja standarden i den fysiska lägenheten vid renoveringar utan det finns också en ekologisk (miljö och hållbarhet) och social dimension (trivsel och trygghet). Detta påverkar även våra hyresgästers möjligheter till att själv välja att utföra standardhöjande åtgärder och tillval.

Under årshyresförhandlingarna 2019 yrkade Växjö-bostäder 3,9 % i hyreshöjning med hänvisning till många års låga hyreshöjningar med eftersatt underhåll som resultat. Vi nådde en tvåårig förhandlingsöverenskommelse med HGF på 2,45 % för 2020 respektive 2021.

Rätt hyresnivå är en förutsättning för att vårt bestånd ska vara socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbart, nu och i framtiden.

Verksamheten och våra medarbetare

Vårt mål om att bli Sveriges bästa hyresvärd är helt beroende av våra fantastiska medarbetare. Här får du en överblick över oss som arbetar på Växjöbostäder och hur vi arbetar för att vara en bra och trygg arbetsgivare.

Vår värdegrund

Vår värdegrund VETA står för att vi alla är Välkomnande, Engagerade, Trygga och Affärsmässiga. Vi brukar säga att genom ett välkomnande sätt skapas en trivsamt arbetsplats, där engagerade kollegor leder till trygga relationer och affärsmässiga beslut. Den är också en viktig grund till att vi ska kunna nå visionen om att bli Sveriges bästa hyresvärd. Värdegrunden togs fram gemensamt av alla på företaget 2015.

Alla i vår verksamhet ska känna och leva efter vår värdegrund VETA. Den ligger som grund för såväl medarbetarsamtal som för arbetsplatsträffar (APT) och företagsmöten. Vi har, tillsammans med med-

arbetare och chefer, även tagit fram grunden till VETA-ledarskap. På så vis har alla möjlighet att vara med och påverka och säkerställa att företaget drivs på ett kvalitetssäkrat sätt.

Organisationen

Inga större omorganisationer har genomförts under året. Mindre justeringar har genomförts för att göra specifika arbetsuppgifter effektivare samt utnyttja vår kunskap och kompetens på ett ännu bättre sätt. Vi bedömer att vi är väl rustade för att nå våra mål och vår vision. Nu återstår endast att fylla de vakanser som kvarstår, främst på projektavdelningen.

Strategisk kompetensförsörjning

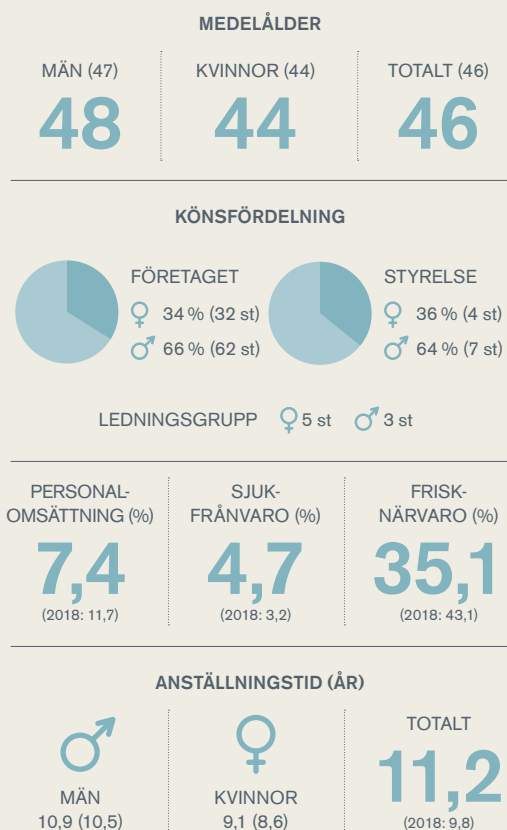
Under 2019 har vi fortsatt vårt arbete med att stärka oss som arbetsgivare, genom att jobba aktivt med vår värdegrund och vision. Detta för att vara en attraktiv arbetsgivare, där vi ger befintliga och nya medarbetare förutsättningar för utveckling och engagemang. Vårt arbetsgivarvarumärke behöver stärkas och synas ytterligare, vilket blir ett fokusområde under 2020.

Nöjda medarbetare

Trygga och nöjda medarbetare är en grundförutsättning för att nå vår vision om att bli Sveriges bästa hyresvärd. Vi har under året fortsatt tagit del av Växjö kommuns Temperaturmätare som är en medarbetarenkät. Resultaten arbetar vi med på arbetsplatsträffar och företagsmöten. Den har genomförts två gånger under 2019 och vid båda tillfällena har vi haft en svarsfrekvens över 90 %. Medarbetarna utvärderar efter en skala från 1–6.

Åtgärder med fokus på dialog och kommunikation har lett till positiv utveckling. Vi har även sett en positiv utveckling gällande likabehandling, känslan av respekt och stolthet samt bolagets arbete för att minska miljöpåverkan.

Våra medarbetare i korthet



Nöjda medarbetare

Senaste sammanställningen från september 2019



GENOMSNI TTET I
TRIVSELUNDERSÖKNINGEN

5/6



VI KAN JOBBET

5,3/6



VI MÖTER ALLA
MED RESPEKT

5,0/6



STOLTHET

4,8/6



VI SKAPAR EN
HÅLLBAR FRAMTID

5,0/6



4,7/6

VI GÖR VERKSAMHETEN BÄTTRE



Vi har under 2019 på övergripande nivå arbetat med följande fokusområden:

- Jag får återkoppling på det arbete jag utför.
- De chefer som jag möter i mitt arbete har en förmåga att kommunicera mål och riktning så att jag förstår.
- Jag känner arbetsglädje.

Mångfald och jämställdhet

Vårt mål med mångfaldsarbetet är att vara en inkluderande arbetsplats och en attraktiv arbetsgivare. Genom att skapa öppenhet och förståelse kan vi möta och förstå människors olika behov och förutsättningar.

I översikten över personalrelaterad statistik noteras det att vi är fler män än kvinnor i organisationen, vilket är vanligt i vår bransch. I ledningsgruppen är dock majoriteten kvinnor.

Vi är sedan 2015 mångfaldscertifierade genom Evolve och under 2019 har vi fått vår andra mångfaldscertifiering. I mångfaldscertifieringen bedöms fem olika områden; styrdokument, rutiner, rekrytering, arbetsmiljö och trivsel samt varumärke och organisationsutveckling.

Friskvård, hälsa och rättvisa

Vi följer Växjö kommunkoncerns personalpolicy. Under 2019 har vi implementerat den nya kommunkoncernövergripande policyn för att förebygga och hantera alkohol och drogmissbruk. Vi är en del av arbetsgivarorganisationen Sobona och samtliga våra medarbetare omfattas av kollektivavtal.

Våra medarbetare får ett friskvårdsbidrag varje år som höjdes med 25 % under 2019. Under 2019 har vi startat en Hälsogrupp som arbetar med främjande hälsosatsningar och uppmuntrar till att nyttja friskvårdsbidraget. Drygt 60 % av friskvårdsbidraget nyttjades 2019, 2018 låg nyttjandegraden på 37 %. Hälsogruppens arbete har givit goda resultat och är uppskattat av de anställda.





Vi har en löpande dialog med våra två lokala fackklubbar, Fastighetsanställdas förbund och Vision. Båda förbunden har aktiva representanter och våra medarbetare uppmuntras att engagera sig.

Utbildning

Det är viktigt att vi hjälper våra medarbetare att hela tiden utvecklas så att vi tillsammans skapar en långsiktighet där vi växer tillsammans. Därmed har vi en avsatt budget för utbildningsinsatser per medarbetare och år. Medarbetaren planerar sin utveckling och möjliga utbildningar i tät dialog med sin chef.

Personalomsättning

Trots att vi har som mål att behålla befintlig kompetens och ha en låg personalomsättning finns det en positiv effekt i att ha viss rörelse inom företaget. Vi har därför som mål att ha en stabil och låg personalomsättning mellan 5–10 % per år. Under 2019 är siffran 7,4 % inklusive två pensionsavgångar. Personalomsättningen exklusive pensionsavgångar är 5,3 %. Det ligger ett stort ansvar på våra chefer att behålla nyckelkompetens vilket följs upp kontinuerligt i ledningsgruppen.

Sjukfrånvaro

Vi har tidigare haft en stor utmaning med hög sjukfrånvaro men har redan kommit långt i arbetet med att sänka sjukskrivningstalen. Korttidssjukfrånvaron har gått ner under 2019 samtidigt som långtidssjukfrånvaron har ökat. Detta har resulterat i en ökning av den totala sjukfrånvaron som för 2019 ligger på

4,7 %. Vi är på rätt väg men behöver fortsätta arbeta aktivt för att minska sjukfrånvaron. Vårt mål är att ha en sjukfrånvaro under 4 %.

Motverka korrupktion

Vårt mål är att vara transparenta och att alla våra intressenter ska känna sig trygga med hur vårt bolag drivs, oavsett om det är kommuninvånare, politiker eller medarbetare. Växjöbostäder lyder under Lagen om Offentlig Upphandling (LOU) och följer dess krav och riktlinjer vilket bland annat innefattar uppföljning av avtalstrohet. Avtalstrohet innebär att Växjöbostäder gör rätt inköp till rätt pris och med avtalad leverantör. I vår personalhandbok beskrivs hur vi ser på mutor och hur man som medarbetare ska undvika sådana situationer. Med grund i våra policys och personalrutiner har vi en kontinuerlig dialog med samtliga medarbetare genom APTer.

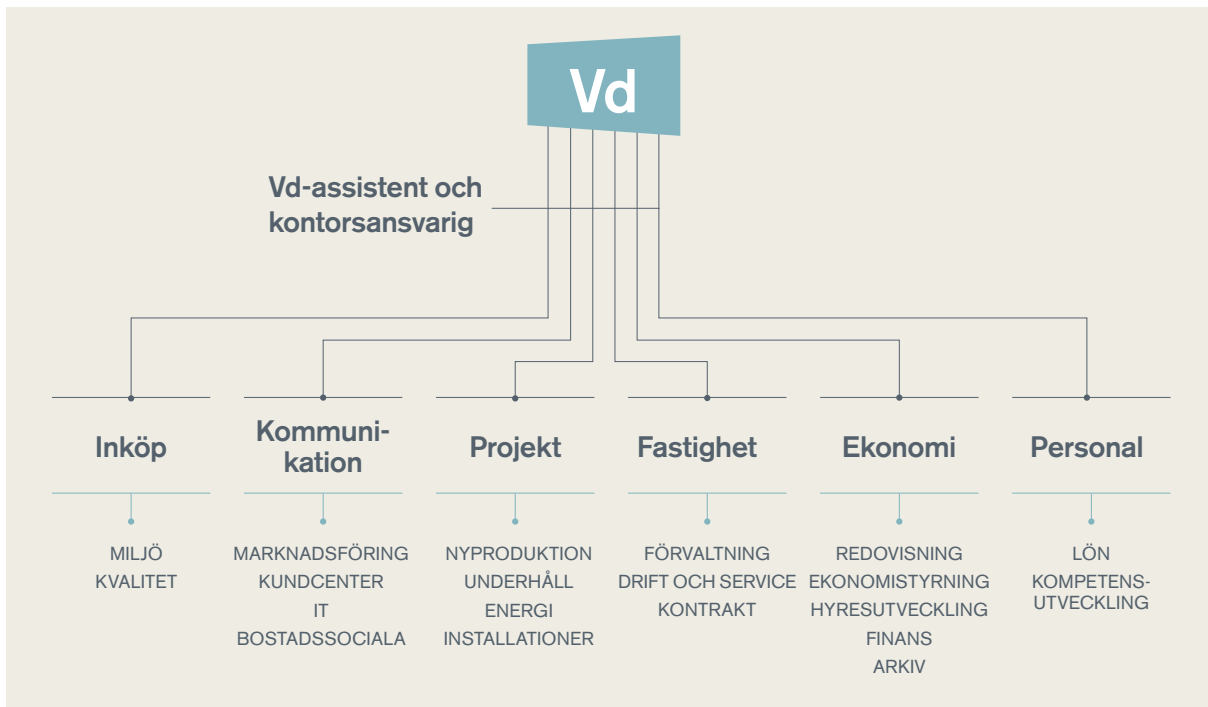
Policys i personalhandboken

Följande policys och rutiner finns med som en del av vår personalhandbok:

- Arbetsmiljöpolicy
- Personalpolicy
- Miljöpolicy
- Kommunikationspolicy
- Mångfaldspolicy
- Marknadsföringspolicy
- Resepolicy
- Policy för att förebygga och hantera alkohol och drogmissbruk



Vår organisation



Trygga och nöjda medarbetare är en grundförutsättning för att nå vår vision om att bli Sveriges bästa hyresvärd.

Vår ledningsgrupp



Maria Säterdal
Vd



Carina Herbertsson
Projektchef
Tf fastighetschef



Peter Thörnblad
Ekonomichef



Hans Andersson
Inköpschef



Madeleine Östlund
Kommunikationschef



Sofia Kallbro
Personalchef



Åsa Carlsson
Vd-assistent och kontorsansvarig

Vår styrelse



René Jaramillo (M)
Ordförande
Styrelsen sedan 2019



Magnus Wählin (MP)
Vice ordförande
Styrelsen sedan 2019



Tajma Susic (S)
2:e Vice ordförande
Styrelsen sedan 2019



Göran Borg (S)
Ledamot
Styrelsen sedan 2016



Anders Göranson (V)
Ledamot
Styrelsen sedan 2019



Ricardo Chavez (KD)
Ledamot
Styrelsen sedan 2019



Ola Sennehed (L)
Ledamot
Styrelsen sedan 2019



Ida Lidholt (M)
Suppleant
Styrelsen sedan 2019



Yvonne Ekareml (C)
Suppleant
Styrelsen sedan 2019



Marianne Paine (S)
Suppleant
Styrelsen sedan 2016



Marko Kosonen (S)
Suppleant
Styrelsen sedan 2019



Andrej Jakob
Facklig företrädare
Vision



Lars Hermansson
Facklig företrädare
Fastighetsanställdas förbund

13 personer i
styrelsen



Årsredovisning

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktör för Växjöbostäder AB, med organisationsnummer 556935-3534, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Allmänt om verksamheten

Växjöbostäder AB är ett helägt dotterbolag till Växjökommunföretag AB, organisationsnummer 556602-4641. Båda bolagen har sitt säte i Växjö kommun. Växjö Kommunföretag AB ägs till 100 % av Växjö Kommun.

Växjöbostäder äger och förvaltar 9 041 (8 970) bostäder och 594 (582) lokaler/förråd. Av bostäderna utgörs 2 137 (2 129) av studentbostäder.

Växjöbostäder AB är anslutet till Sveriges Allmännyttan (tidigare SABO), arbetsgivarorganisationen Sobona samt till inköpsorganisationen HBV.

Viktiga händelser under året Ny- och ombyggnation av bostäder

Totalt färdigställdes 85 lägenheter i första etappen i kvarteret Arken under året. 11 lägenheter har skapats genom ombyggnad av lokaler till lägenheter i kvarteret Tor, Lyan och Portvakten. 49 lägenheter inom kvarteret Saturnus är under produktion, 39 hyreslägenheter och 10 ägarlägenheter. Investeringsbeslut fattades i december för nybyggnation av 70 lägenheter i kvarteret Tunmlandet. En anbudsinfördran gjordes för fem stycken höghus på Araby respektive Arenastaden, anbudet förkastades på grund av för höga kostnader. Beslut fattades kring att en ny förfrågan skulle genomföras med endast nationella krav som en förutsättning istället för de ägardirektiv vi

annars följer för exempelvis energi, tillgänglighet mm. En ny förfrågan skickades ut i slutet av året för kvarteren Bärnstenen och Alabastern. För kvarteret Varendsvallen kommer en separat förfrågan att göras, här avvaktar vi. Förfrågningshandlingar är framtagna för etapp två i kvarteret Arken och arbetet pågår för kvarteret Ansgarius, nuvarande kommunhus.

Fortsatt stor omfattning av underhåll och förbättring av beståndet

Fokus på att värdesäkra vårt bestånd fortsätter. Underhållsåtgärderna för 2019 ligger på 152,9 kr per kvm. Behovet är stort inom flertalet områden och vi har bland annat genomfört fönsterbyten, byte av takbeläggningar. Vi har byggt om undercentraler och bytt armaturer för energieffektivisering och driftoptimeringar har genomförts. Varje år byter vi ut ett stort antal vitvaror i våra lägenheter och ett stort antal lägenheter får nya ytskikt i form av byte av golvmattor och målning/tapetsering av väggar. Uppgradering av hissar fortsätter och detsamma gäller våra äldre låssystem som byts ut. Vi arbetar mycket med trygghetsskapande åtgärder och har bland annat bytt cirka 700 lägenhetsdörrar, förbättrat ytterbelysning mm.

Totalrenovering i kvarteret Alabastern är för samtliga 313 lägenheter slutförd. Under året har vi arbetat med de energiåtgärder som vi förväntas utföra inom EU-projektet Ready, PVT paneler på en byggnad samt en anläggning för avloppsvärmeväxling.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

| Ekonomisk översikt | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning, tkr | 666 726 | 630 953 | 607 638 | 649 749 | 705 123 |
| Balansomslutning, tkr | 3 663 749 | 3 702 190 | 3 523 398 | 4 090 929 | 3 377 325 |
| Avkastning på totalt kapital, % | 4,3 | 4,6 | 5,3 | 27,8 | 6,7 |
| Soliditet, % | 52,1 | 52,8 | 54,5 | 45,4 | 23,6 |

Se vidare not 39-40

Förhandlingar är påbörjade med Hyresgästföreningen avseende en totalrenovering av cirka 200 lägenheter inom kvarteren Äpplet och Päronet men vi har ännu inte nått en överenskommelse.

Bosättningslagen

Från och med 1 januari 2018 ansvarade Växjöbostäder tillsammans med Vidingehem för att Växjö kommun ska erbjuda bostäder enligt bosättningslagen. Vi har under 2019 tillsammans mottagit och bosatt 19 nya kommuninvånare. I rådande bostadsbrist har vi haft en stor utmaning att hitta bostäder och olika tillfälliga lösningar har fått användas. Under året har det skett ett antal utflyttningar då etableringsboendet är tidsbegränsat till två år.

Hyresintäkter

Under renoveringen av 313 lägenheter i kvarteret Alabastern har Växjöbostäder förhandlat med hyresgästföreningen om att få höja hyrorna. Då en överenskommelse inte kunde ske efter flera års förhandlingar, och ett försök med nytt hyressättningsystem, valde Växjöbostäder att skicka ärendet vidare till Hyresnämnden, för en så kallad bruksvärdesprövning. I mars fattade Hyresnämnden beslut om hyrorna. Därefter inledde Växjöbostäder och Hyresgästföreningen förhandlingar, om hur de nya hyrorna ska införas och i maj nådde parterna en överenskommelse som innebar att hyrorna höjdes mellan 20–40 % från den 1 juni.

Under året har vi påbörjat förhandling om hyrorna inför renovering av kvarteren Päronet och Äpplet på Öster, då det området är i stort behov av renovering. Vi har ännu inte nått en överenskommelse om hyresnivåerna som medger en hållbar renovering.

Vi inledde de årliga hyresförhandlingarna tidigt för att möjliggöra en förhandlingsöverenskommelse innan årets slut. Förhandlingarna med Hyresgästföreningen genomfördes i gott förhandlingsklimat och parterna nådde en överenskommelse. Parterna enades om ett tvåårigt avtal på 2,45 % höjning för 2020 respektive 2021. Detta ger oss en bättre möjlighet för planering och budgetering för de kommande två åren.

Tillämpningen av bruksvärdeshyra enligt rådande lagstiftning appliceras fortfarande inte på vårt nuvarande bestånd. Bruksvärdeshyra är viktigt för att skapa rättvisa mellan hyresgäster, men också för att utveckla hyresrätten som boendeform genom ett mer varierat

utbud. Under året har vi arbetat med noggranna jämförelser av hyror i våra lägenheter med likvärdiga lägenheter hos andra hyresvärdar i samma kvarter och inlett förhandlingar med hyresgästföreningen. Vi har ännu inte lyckas göra några överenskommelser om nya hyror.

P-platsprojektet, där avgiftsfria p-plaster har tagits bort och ersatts med individuell förhyrda platser avslutades under året.

Digitalisering

Under året har ett nytt ärendehanteringssystem samt ett CRM-system implementerats, som effektiviserar och förbättrar vår kontakt med och service till våra hyresgäster.

Vi har haft projekt och förstudier i gång med syfte att gå från slutna branschspecifika system till öppna oberoende moderna system som bygger på öppna standarder med delningsbara lösningar mot ett smart samhälle. Projekt och förstudierna har visat bra resultat som ger oss goda förutsättningar att digitalisera ännu mer.

Nöjda hyresgäster

Årets hyresgästenkät visade att våra hyresgäster är markant mycket mer nöjda än föregående års mätning. Över hundra åtgärder har gett resultat vilket är mycket glädjande.

Försäljning av fastigheter och fusion

Under 2019 har inga fastighetsförsäljningar genomförts.

Under året har dotterbolaget Ansgarius 15 i Växjö AB fusionerats till Växjöbostäder AB.

Resultat och ställning

Resultat efter finansiell poster för 2019 uppgick till 125 337 tkr (125 616 tkr).

Omsättningen blev 666 726 tkr (630 953 tkr).

Ökning av intäkterna beror främst på att fastigheten Ansgarius 15 har genererat helårseffekt avseende hyror och att inflyttningar har skett i kvarteret Arken. Hyreshöjning har skett från och med 1 februari 2019 med i genomsnitt 2,70 % för familjebostäder och 2,0 % för studentbostäder. Fastighetskostnaderna uppgår till 493 687 tkr (459 743 tkr). De högre fastighetskostnaderna beror på nya fastigheter samt generella kostnadsökningar.

Investeringar

De totala investeringarna uppgår till 188,4 Mkr (275,3 Mkr). Av investeringarna avser 32,0 Mkr (0,5 Mkr) mark, 152,2 Mkr (271,3 Mkr) ny-, till- och ombyggnad samt 4,2 Mkr (3,5 Mkr) maskiner och inventarier.

Soliditet

Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 1 898,1 Mkr (1 945,3 Mkr) vilket innebär en soliditet, inräknat eget kapitaldel av obeskattade reserver, på 52,1 % (52,8 %).

På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen 2,17% (3,3%) medan den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,63 år (1,78 år).

Känslighetsanalys

Växjöbostäder AB resultat påverkas av ett flertal faktorer såsom hyresnivå, kostnadsnivå och finansiella kostnader. En känslighetsanalys framgår av nedanstående tabell.

| Resultatpost | Förändring | Resultat-effekt, Mkr |
|---------------------|------------|----------------------|
| Hyresnivå, bostäder | + / - 1 % | 6,0 |
| Driftkostnader | + / - 1 % | 2,9 |
| Ränteförändring | + / - 1 % | 8,3 |

Fastighetsvärdering

Under året har en värdering av Växjöbostäder AB fastighetsbestånd genomförts. Värderingen är utförd internt. Fastigheternas värde vid 2019 års utgång har bedömts uppgå till 9 509 Mkr (8 627 Mkr).

Hållbarhetsredovisning

I enlighet med ÅRL kap 6. har Växjöbostäder AB valt att upprätta hållbarhetsredovisningen som en från årsredovisningen avskild rapport.

Hållbarhetsredovisningen finns tillgänglig på sidorna 6–22 i detta dokument. Hållbarhetsredovisningen har överlämnats till revisorn inom samma tid som årsredovisningen.

Utsikter 2020 samt väsentliga osäkerhetsfaktorer

Med en något lägre byggtakt än föregående år kommer vi ändå att driva utvecklingen av nya områden och bostäder, genom att utveckla våra förfrågningsunderlag och utmana marknaden ännu mer. Vi kan och vill vara ett verktyg för kommunen för att testa nya och innovativa byggmetoder och driva miljöarbetet inom bostadsbyggandet i Växjö. Träbyggnation är ett exempel på där vi varit med och drivit utvecklingen och under 2020 fortsätter vi och bygger kvarteret Tunlandet med 70 bostäder i trä.

Det råder fortsatt efterfrågan på bostäder och Växjö kommuns krav är att Växjöbostäder tillsammans med systerbolaget Vidingehem AB ska ha en kapacitet att bygga 400 nya bostäder per år. Vi upplever en ökad konkurrens med bostadsrätter som har omvandlats till hyresrätter vid vår uthyrning. En konkurrens som kommer att bestå under 2020.

Trycket på byggmarknaden kommer troligen att minska ytterligare under året. Växjöbostäders projektportfölj innehåller en långsiktig strategi kring nyproduktion

Eget kapital

| | Aktiekapital | Reservfond | Balanserad vinst Inkl årets vinst |
|---|----------------|------------|--------------------------------------|
| Enligt fastställd balansräkning 2018-12-31 | 140 050 | 0 | 1 805 228 |
| Fusionsförlust | | | -77 296 |
| <i>Enligt beslut på årsstämma</i> | | | 0 |
| Utdelning, lämnad | | | -98 900 |
| Belopp vid årets utgång | 140 050 | 0 | 1 629 032 |
| Årets resultat enligt fastställd resultaträkning | | | 129 062 |
| Summa eget kapital 2019-12-31 | 140 050 | | 1 758 094 |

med planer framtagna som möjliggör byggstart efter behov. Utmaningen är att få kostnadseffektiva produktioner som möter de krav Växjöbostäder har på projekten och läget på marknaden. Dialogen med ägarna under 2019 om att göra upphandlingar på nationella krav kommer vi att se resultatet av under 2020.

Vi kommer att jobba offensivt med att utveckla projektportföljen med detaljplanändringar, markköp, markanvisningstävlingar, samarbeten mm.

Vi har inte nått den samsyn med Hyresgästföreningen och synen på bruksvärdeshyra som vi önskade. Vi fortsätter att förhandla de hyror som är jämförbara med andra hyror och om så behövs pröva våra hyror i Hyresnämnden under 2020.

Vi är i behov av fungerande hyressättning i Växjö som tar hänsyn till standardhöjande åtgärder på en rimlig nivå, förvaltningskvalitet och läge. Låga hyror får direkta konsekvenser på möjligheten till hållbara renoveringar där underhållsbehovet i våra fastigheter, under lång tid med låga hyror, vuxit sig stort.

Med goda resultat av förstudier och projekt under 2019 i ryggen kommer vi att höja takten i digitaliseringens möjligheter för att sänka våra kostnader för drift- och affärssystem men också för att ta fram nya värden för våra hyresgäster.

Vi fortsätter att fråga våra hyresgäster vad de tycker om sitt boende och servicen de får av oss i den årliga hyresgästenkäten efter sommaren. Åtgärder kopplat till synpunkter från våra hyresgäster från 2019 års enkät kommer att genomföras under året. Vårt mål är att våra hyresgäster ska vara ännu nöjdare med vår service och sitt boende 2020.

Disposition av vinstmedel

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

| | |
|------------------|---------------|
| Balanserad vinst | 1 629 031 864 |
| Årets resultat | 129 062 986 |

Kronor **1 758 094 850**

Styrelse och verkställande direktören föreslår att vinsten disponeras så att:

| | |
|--------------------------|---------------|
| utdelning till ägarna | 98 900 000 |
| till ny räkning överförs | 1 659 194 850 |

Kronor **1 758 094 850**

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 49,4 %. Soliditeten är betryggande mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap. 3 § 2 st. (försiktighetsregeln).

Resultaträkning

| BELOPP I TKR | NOT | 2019 | 2018 |
|---|------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning | 1 | | |
| Hysesintäkter | 2 | 655 712 | 623 461 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 3 | 11 014 | 7 492 |
| SUMMA NETTOOMSÄTTNING | | 666 726 | 630 953 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Underhållskostnader | | -92 332 | -71 522 |
| Driftkostnader | 4 | -279 782 | -280 233 |
| Fastighetsskatt | | -16 334 | -14 712 |
| Av- och nedskrivningar | 5 | -105 239 | -93 276 |
| SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER | | -493 687 | -459 743 |
| BRUTTORESULTAT | | 173 039 | 171 210 |
| Centrala administrations- och försäljningskostnader | | | |
| Övriga kostnader | | -16 008 | -14 742 |
| Övriga rörelseintäkter | 6 | 2 607 | 11 516 |
| Övriga rörelsekostnader | 7 | -1 146 | -7 477 |
| RÖRELSERESULTAT | 8-12 | 158 492 | 160 507 |
| Resultat från finansiella investeringar | | | |
| Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 13 | 2 | 10 009 |
| Ränteintäkter | 14 | 192 | 320 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 15 | -33 349 | -45 220 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 125 337 | 125 616 |
| Bokslutsdispositioner | 16 | -867 | -2 134 |
| Skatt på årets resultat | 17 | 4 592 | -21 316 |
| ÅRETS RESULTAT | | 129 062 | 102 166 |

Balansräkning

Tillgångar

| BELOPP I TKR | NOT | 19-12-31 | 18-12-31 |
|--|--------|------------------|------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | 18, 21 | 3 194 509 | 2 828 754 |
| Mark | 19, 21 | 236 356 | 204 261 |
| Markanläggningar | 20 | 109 137 | 92 063 |
| Inventarier | 22 | 20 542 | 20 488 |
| Pågående ny- och ombyggnad | 23 | 32 919 | 365 788 |
| SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 3 593 463 | 3 511 354 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 24 | 50 | 78 204 |
| Övriga långfristiga värdepappersinnehav | | 120 | 120 |
| Andra långfristiga fordringar | | 0 | 0 |
| SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 170 | 78 324 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 3 593 633 | 3 589 678 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Varulager m.m. | | | |
| Förnödenheter | | 893 | 957 |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och hyresfordringar | | 1 535 | 3 220 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 0 | 86 891 |
| Övriga fordringar | 25 | 17 235 | 2 682 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 26 | 4 131 | 18 697 |
| SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | 22 901 | 111 490 |
| Kassa och bank | 27 | 46 322 | 65 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 70 116 | 112 512 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 3 663 749 | 3 702 190 |

Balansräkning

Eget kapital och skulder

| BELOPP I TKR | NOT | 19-12-31 | 18-12-31 |
|--|--------|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 140 050 | 140 050 |
| | | 140 050 | 140 050 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 1 629 032 | 1 703 062 |
| Årets resultat | | 129 062 | 102 166 |
| | | 1 758 094 | 1 805 228 |
| SUMMA EGET KAPITAL | 28, 29 | 1 898 144 | 1 945 278 |
| OBESKATTADE RESERVER | | | |
| | 30 | 11 429 | 12 635 |
| AVSÄTTNINGAR | | | |
| Avsatt till pensioner | 31 | 489 | 2 373 |
| Uppskjuten skatteskuld | 32 | 67 531 | 71 820 |
| SUMMA AVSÄTTNINGAR | | 68 020 | 74 193 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skuld till koncernföretag | 33, 34 | 1 273 500 | 1 173 500 |
| SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER | | 1 273 500 | 1 173 500 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Koncernkonto | 27 | 0 | 58 793 |
| Leverantörsskulder | | 59 999 | 78 603 |
| Kortfristig skuld till moderbolag | 33, 34 | 19 616 | 31 588 |
| Skuld till koncernföretag | | 266 267 | 273 734 |
| Övriga skulder | 35 | 7 604 | 4 464 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 36 | 59 170 | 49 402 |
| SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER | | 412 656 | 496 584 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 37 | 3 663 749 | 3 702 190 |

Kassaflödesanalys

| BELOPP I TKR | NOT | 2019 | 2018 |
|---|-----|-----------------|-----------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 125 337 | 125 616 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet: | | | |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | 105 239 | 93 276 |
| Realisationsresultat | | -197 | -6 256 |
| Förändringar i avsättningar | | -1 884 | 1 007 |
| Resultat överlåtande företag fusion | | -76 927 | 0 |
| Erlagd skatt | | -13 293 | -677 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet | | 138 275 | 212 966 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet | | | |
| Ökning/minskning av varulager | | 64 | 87 |
| Ökning/minskning av fordringar | | 102 186 | -37 141 |
| Ökning/minskning av kortfristiga skulder | | -13 163 | 71 522 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 227 362 | 247 434 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av dotterbolag | | 0 | -78 154 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -188 422 | -275 316 |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar | | 78 154 | 0 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | | 901 | 55 833 |
| Kassaflöde från investeringverksamheten | | -109 367 | -297 637 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring koncernkonto | | -58 793 | 58 793 |
| Förändring finansiella anläggningstillgångar | | 0 | 0 |
| Amortering/upptagna lån | | 88 028 | 7 788 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 0 | 0 |
| Utdelning | | -98 900 | -68 800 |
| Koncernbidrag | | -2 073 | -2 114 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -71 738 | -4 333 |
| Årets kassaflöde | | 46 257 | -54 536 |
| Likvida medel vid årets början | | 65 | 54 601 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 38 | 46 322 | 65 |



Noter

Not 1

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Redovisning av intäkter och kostnader

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda hyresintäkter.

Administrationskostnader är uppdelade på fastighetsförvaltningens administrationskostnader, som ingår i bruttoresultatet, samt centrala administrationskostnader som ingår i rörelseresultatet.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpsbeloppet även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Nyttjandeperiod

| | |
|------------------|-----------|
| Byggnader | 20-100 år |
| Markanläggningar | 20 år |
| Inventarier | 3-10 år |

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

| | |
|--------------------------------------|--------|
| - Stomme | 100 år |
| - Yttertak | 40 år |
| - Fasad | 50 år |
| - Fönster | 50 år |
| - EI/VA/Sanitet | 40 år |
| - Tekniska installationer | 20 år |
| - Snickerier/köksinredning | 40 år |
| - Restpost/Inre ytskikt och vitvaror | 50 år |

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas i nettoppskjuten skatt.

Nedskrivningar

– materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflödensom tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing

Leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer

Företaget har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

- a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
- b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningen omprövas varje balansdag.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns:

- En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Koncernuppgifter

Växjöbostäder AB är ett helägt dotterbolag till Växjö Kommunföretag AB, organisationsnummer 556602-4641, med säte i Växjö. Moderbolaget är ett av Växjö kommun helägt bolag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

| | 2019 | 2018 |
|---|----------------|----------------|
| NOT 2 HYRESINTÄKTER | | |
| Bostäder | 598 454 | 574 373 |
| Lokaler | 40 570 | 35 828 |
| Övrigt | 22 029 | 16 068 |
| Summa hyresintäkter brutto | 661 053 | 626 269 |
| <i>Avgår outhyrda objekt</i> | | |
| Bostäder | -2102 | -736 |
| Lokaler | -725 | -738 |
| Övrigt | -2 514 | -1 334 |
| Summa hyresbortfall | -5 341 | -2 808 |
| SUMMA HYRESINTÄKTER NETTO | 655 712 | 623 461 |
| NOT 3 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER | | |
| Tjänster till hyresgäster | 472 | 589 |
| Besiktning och tidigarelagt underhåll | 2 280 | 1 920 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 8 262 | 4 983 |
| Summa | 11 014 | 7 492 |
| NOT 4 DRIFTKOSTNADER | | |
| Fastighetsskötsel och städ | 47 845 | 46 472 |
| Reparationer | 52 372 | 53 793 |
| Taxebundna kostnader | 61 782 | 60 996 |
| Uppvärmning | 58 404 | 58 744 |
| Fastighetsanknuten administration | 51 168 | 51 783 |
| Övriga driftkostnader | 8 211 | 8 445 |
| Summa | 279 782 | 280 233 |
| NOT 5 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR PER FUNKTION | | |
| Fastighetskostnader – byggnader och mark | | |
| Byggnader | 92 653 | 82 403 |
| Markanläggningar | 8 477 | 7 540 |
| Summa | 101 130 | 89 943 |
| Fastighetskostnader – maskiner och inventarier | | |
| Maskiner och inventarier | 3 193 | 2 563 |
| Byggnadsinventarier | 916 | 770 |
| Summa | 4 109 | 3 333 |
| Summa avskrivningar tillhörande fastighetskostnader | 105 239 | 93 276 |
| NOT 6 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | | |
| Vinst vid avyttring anläggningstillgångar | 197 | 8 873 |
| Intäkter vindkraft | 2 410 | 2 643 |
| Summa | 2 607 | 11 516 |
| NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER | | |
| Förlust vid avyttring anläggningstillgångar | 176 | 3 595 |
| Övriga rörelsekostnader | 970 | 3 882 |
| Summa | 1 146 | 7 477 |

| | 2019 | 2018 |
|---|-----------------------|----------------------------|
| NOT 8 UPPLYSNING OM FRAMTIDA HYRESKONTRAKT | | |
| Lokaler (kontraktsförfallostruktur): | Antal kontrakt | Kontraktsvärde 2020 |
| Inom ett år | 51 | 12 088 |
| Mellan ett till fem år | 60 | 15 882 |
| Senare än fem år | 8 | 8 028 |
| Bostadskontrakt: | 9 041 | 609 709 |
| Övrigt (parkering, förråd etc): | 5 036 | 16 522 |
| NOT 9 PERSONAL | | |
| Medelantalet anställda med fördelning på kvinnor/män | | |
| Män | 60 | 60 |
| Kvinnor | 32 | 32 |
| Totalt | 92 | 92 |
| Könsfördelning i företagsledning | | |
| Styrelseledamöter | | |
| Män | 6 | 5 |
| Kvinnor | 1 | 2 |
| VD och övriga ledande befattningshavare | | |
| Män | 3 | 3 |
| Kvinnor | 5 | 4 |
| NOT 10 LÖNER, ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER | | |
| Löner och andra ersättningar | 44 043 | 42 132 |
| Sociala kostnader | 16 015 | 18 811 |
| – varav pensionskostnader | 4 025 | 4 538 |
| Av bolagets pensionskostnader avser 426 (457) tkr VD och styrelse | | |
| Löner fördelat mellan ledning och övriga anställda: | | |
| styrelse och VD | 1 832 | 1 416 |
| övriga anställda | 42 211 | 40 716 |
| Summa | 44 043 | 42 132 |
| NOT 11 KONCERNINTERNA MELLANHAVANDEN | | |
| Inköp från andra koncernföretag | 56 876 | 56 140 |
| Försäljning till andra koncernföretag | 9 856 | 375 |
| NOT 12 ERSÄTTNING TILL REVISORER | | |
| Revisionsuppdrag | 207 | 116 |
| Skatterådgivning | 0 | 0 |
| Övriga tjänster | 46 | 95 |
| Summa | 253 | 211 |

Revisor: Mattias Johansson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

| | 2019 | 2018 | | |
|--|-------------------|-------------------|----------------|---------------|
| NOT 13 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | | |
| Utdelningar från dotterbolag | 0 | 10 000 | | |
| Räntor | 2 | 9 | | |
| Summa | 2 | 10 009 | | |
| NOT 14 RÄNTEINTÄKTER | | | | |
| Kundfordringar | 192 | 320 | | |
| Summa | 192 | 320 | | |
| NOT 15 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | | | | |
| Fastighetslån, moderbolag | 27 031 | 39 918 | | |
| Bank, koncernkonto m.m. | 483 | 497 | | |
| Borgensavgifter Växjö kommun, via Växjö Kommunföretag AB | 5 835 | 4 805 | | |
| Summa | 33 349 | 45 220 | | |
| NOT 16 BOKSLUTSDISPOSITIONER | | | | |
| Koncernbidrag, lämnade | -2 073 | -2 114 | | |
| Avskrivningar utöver plan | 1 206 | -20 | | |
| Summa | -867 | -2 134 | | |
| NOT 17 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT | | | | |
| Aktuell skattekostnad | 0 | -15 020 | | |
| Justering av skatt tidigare beskattningsår | 303 | 0 | | |
| Uppskjuten skatt | 4 289 | -6 296 | | |
| Summa | 4 592 | -21 316 | | |
| Avstämning av effektiv skatt | <i>Procent</i> | <i>Belopp</i> | <i>Procent</i> | <i>Belopp</i> |
| Resultat före skatt | | 124 470 | | 123 482 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 21,4 % | 26 637 | 22,0 % | 27 166 |
| Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader | 5,7 % | 7 118 | 0,2 % | 276 |
| Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter | 0 % | 0 | -1,8 % | -2 200 |
| Skatteeffekt avseende direktavdrag | -44,7 % | -55 654 | -4,7 % | -5 858 |
| Skatteeffekt av skillnad mellan planenliga och skattemässiga avskrivningar | 1,9 % | 2 418 | -2,9 % | -3 632 |
| Skatteeffekt utnyttjat skattemässiga underskott | 15,7 % | 19 480 | -0,6 % | -732 |
| Redovisad effektiv skatt | 0 % | 0 | 12,2 % | 15 020 |
| NOT 18 BYGGNADER | | | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden enligt plan | 3 976 729 | 3 759 782 | | |
| Årets anskaffningar | 53 934 | 0 | | |
| Omklassificering från pågående ny- och ombyggnad | 404 844 | 308 315 | | |
| Omklassificering från mark | 0 | 164 | | |
| Försäljning och utrangering | -12 928 | -91 532 | | |
| Tidigare års nedskrivna anskaffningar i pågående projekt | 44 166 | 0 | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 466 745 | 3 976 729 | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -1 131 610 | -1 097 764 | | |
| Årets anskaffningar | -272 | 0 | | |
| Försäljning och utrangering | 12 830 | 48 556 | | |
| Årets avskrivningar enligt plan | -92 653 | -82 402 | | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -1 211 705 | -1 131 610 | | |
| Ingående ackumulerade nedskrivningar | -16 365 | -16 365 | | |
| Omklassificering från pågående ny- och ombyggnad | -44 166 | 0 | | |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -60 531 | -16 365 | | |
| REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT | 3 194 509 | 2 828 754 | | |

| | 2019 | 2018 |
|--|-----------------|-----------------|
| NOT 19 MARK | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 204 261 | 208 715 |
| Årets anskaffningar | 32 095 | 516 |
| Omklassificering från pågående ny- och ombyggnad | 0 | 0 |
| Omklassificering till byggnad | 0 | -164 |
| Försäljning | 0 | -4 806 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 236 356 | 204 261 |
| NOT 20 MARKANLÄGGNINGAR | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 208 023 | 193 528 |
| Årets anskaffningar | 51 | 0 |
| Omklassificering från pågående ny- och ombyggnad | 25 500 | 25 491 |
| Försäljning och utträngning | 0 | -10 996 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 233 574 | 208 023 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -115 960 | -119 123 |
| Försäljning och utträngning | 0 | 10 703 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -8 477 | -7 540 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -124 437 | -115 960 |
| REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT | 109 137 | 92 063 |

NOT 21 UPPLYSNING OM VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Verkliga värdet har fastställts utifrån en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden består i en evighetskapitalisering av bedömt marknadsmässigt driftnetto vilket dividerats med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav varefter korrektion sker för avvikelser när det föreligger skillnad mellan värderingsobjektet och vad som kan anses normalt på marknaden, exempelvis skillnader mellan marknadsmässig hyra och kontrakterad hyra, när den aktuella vakansen för värderingsobjektet avviker från en långsiktigt bedömd normaliserad vakansgrad samt om det aktuella värderingsobjektets tekniska skick avviker från vad som är normalt för jämförelseobjekten på marknaden. Korrektionen kan vara såväl tilläggsposter som avdragsposter beroende på om skillnaderna bedöms vara till fördel eller nackdel för värderingsobjektet i jämförelse med vad som anses normalt på marknaden. Driftnettet har beräknats som hyresvärde (marknadsmässig hyra/ bruksvärdeshyra vid full uthyrning) med avdrag för marknadsmässig vakans minus normaliserade utbetalningar för drift, underhåll, fastighetsskatt och administration. Driftnettet divideras med direktavkastningskravet för fastigheten.

Beräknat marknadsvärde justeras för värde på byggrätter. Byggrätter på detaljplanerad mark värderas till ortens marknadsvärde med tillämpning av ortsprismetod.

Direktavkastningskravet är olika för olika fastigheter beroende på användning och läge. Direktavkastningskravet bestäms som det avkastningskrav som härletts ur transaktioner för jämförbara fastigheter på marknaden. Analyser och jämförelser görs mot allmänt tillgänglig statistik för motsvarande fastighetsbestånd. Vid dessa analyser beaktas såväl direkta fastighetstransaktioner samt transaktioner där fastigheter överlätits i form av bolagstransaktioner. Vid värdering har följande direktavkastningskrav och beräknade normaliserade driftnetton använts:

| Direktavkastningskrav | % | Driftnetton kr/m ² |
|-----------------------|------|-------------------------------|
| För bostäder: | 4,06 | 756,2 |
| För lokaler: | 6,43 | 615,6 |

Av tabellen nedan framgår beräknade verkliga värden: 19-12-31 18-12-31

Akkumulerade verkliga värden

| | | |
|--------------|------------------|------------------|
| Bostäder | 9 367 432 | 8 568 713 |
| Lokaler | 141 134 | 58 719 |
| Summa | 9 508 566 | 8 627 432 |

Redovisade värden enligt not 18-19 ovan

| | | |
|--------------|------------------|------------------|
| Bostäder | 3 317 122 | 2 996 318 |
| Lokaler | 113 743 | 36 697 |
| Summa | 3 430 865 | 3 033 015 |

| | 2019 | 2018 |
|--|----------------|----------------|
| NOT 22 INVENTARIER | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 119 177 | 118 760 |
| Årets anskaffningar | 3 743 | 2 392 |
| Omklassificering från pågående ny- och ombyggnad | 420 | 1 116 |
| Försäljning och utrangering | -2 385 | -3 091 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 120 955 | 119 177 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -75 070 | -74 720 |
| Försäljning och utrangering | 2 386 | 2 983 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -4 110 | -3 333 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -76 794 | -75 070 |
| Ingående ackumulerade nedskrivningar | -23 619 | -23 619 |
| Årets nedskrivningar | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -23 619 | -23 619 |
| REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT | 20 542 | 20 488 |
| NOT 23 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 365 788 | 429 697 |
| Årets anskaffningar | 98 599 | 272 408 |
| Omklassificeringar | -430 764 | -334 922 |
| Försäljningar | -704 | -1 395 |
| Utgående anskaffningsvärde | 32 919 | 365 788 |
| NOT 24 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG | | |
| <i>Accumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | 78 204 | 50 |
| Förvärv | 0 | 78 154 |
| Omklassificering avseende fusion | -78 154 | 0 |
| Redovisat värde vid årets slut | 50 | 78 204 |
| <i>Namn/org.nr/säte/andel</i> | | |
| Vältöjan Fastigheter A AB/559056-1865/Växjö/100% | 50 | 50 |
| Ansgarius 15 i Växjö AB/559131-3910/Växjö/100% | 0 | 78 154 |
| Redovisat värde vid årets slut | 50 | 78 204 |
| NOT 25 ÖVRIGA FORDRINGAR | | |
| Skattefordringar | 14 479 | 883 |
| Fordringar HBV | 2 754 | 1 799 |
| Övriga fordringar | 2 | 0 |
| Summa | 17 235 | 2 682 |
| NOT 26 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | | |
| Förutbetalda tv- och bredbandskostnader | 384 | 387 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 3 747 | 18 310 |
| Summa | 4 131 | 18 697 |

| | 2019 | 2018 |
|--|--------|------|
| NOT 27 KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank, varav koncernkonto 46 257 tkr (0 tkr). | 46 322 | 65 |

Företagets koncernkonto utgör en del av Växjö kommuns och VKAB-koncernens gemensamma koncernkonto. Växjö kommun står som avtalspart gentemot banken. Beviljad internkredit uppgick till 210 (210) mkr.

NOT 28 DISPOSITION AV VINST

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 1 758 094 850 kr disponeras enligt följande:

| | | |
|---------------------------------------|------------------|--|
| Utdelning 2 801 aktier * 35 308,81 kr | 98 900 | |
| Balanseras i ny räkning | 1 659 195 | |
| Summa | 1 758 095 | |

NOT 29 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE

| | | |
|--------------|-------|-------|
| Antal aktier | 2 801 | 2 801 |
| Kvotvärde | 18 | 18 |

NOT 30 OBESKATTADE RESERVER

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Akkumulerade avskrivningar utöver plan, inventarier | 11 429 | 12 635 |
| Summa | 11 429 | 12 635 |

NOT 31 AVSÄTTNINGAR

| | | |
|---------------------------------------|------------|--------------|
| Avsatt till pensioner | | |
| Redovisat värde vid årets slut | 489 | 2 373 |

NOT 32 UPPSKJUTEN SKATT

| | Redovisat värde 19.12.31 | Skattemätsigt värde 19.12.31 | Uppskjuten skatt 19.12.31 | Redovisat värde 18.12.31 | Skattemätsigt värde 18.12.31 | Uppskjuten skatt 18.12.31 |
|---|--------------------------|------------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------------------|---------------------------|
| <i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i> | | | | | | |
| Obeskattade reserver byggnader | 0 | 456 139 | 93 964 | 0 | 252 102 | 51 933 |
| Nedskrivningar byggnader | 21 022 | 16 350 | -962 | 95 962 | 188 892 | 19 887 |
| Underskottsavdrag | 0 | -91 030 | -18 752 | 0 | 0 | 0 |
| Räntenetto | 0 | -32 620 | -6 719 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskjuten skatteskuld | | | 67 531 | | | 71 820 |

NOT 33 SKULDER TILL KREDITINSTITUT OCH KONCERNFÖRETAG

Redovisning av förfallotider på fastighetslån

Skulder till moderbolag

| Rörliga lån | Skulder som förfaller 2020 | Skulder som förfaller 2021-2024 | Skulder som förfaller 2025-2028 | Skulder som förfaller efter 2028 | Totalt |
|-------------|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-----------|
| 209 000 | 425 500 | 489 000 | 150 000 | 0 | 1 273 500 |

NOT 34 SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID

| | Lånebelopp | Genomsnittsränta (%) | Andel av lån (%) |
|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
| Räntebindning till: | | | |
| lån med rörlig ränta | 209 000 | -0,18 | 16,41 |
| 2020 | 425 500 | 3,59 | 33,41 |
| 2021 | 154 000 | 3,70 | 12,09 |
| 2022 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| 2023 | 50 000 | 0,54 | 3,93 |
| 2024 | 285 000 | 0,47 | 22,28 |
| 2025 | 150 000 | 2,02 | 11,78 |
| 2026 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| | 1 273 500 | 2,17 | 100,00% |

NOT 35 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | 2019 | 2018 |
|----------------------|--------------|--------------|
| Mervärdesskatteskuld | 3 303 | 203 |
| Övriga skulder | 4 301 | 4 261 |
| Summa | 7 604 | 4 464 |

NOT 36 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Upplupna löner och semesterlöneskulder | 3 195 | 2 935 |
| Upplupna sociala kostnader | 1 001 | 885 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 51 529 | 44 017 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3 445 | 1 565 |
| Summa | 59 170 | 49 402 |

NOT 37 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

| | | |
|-------------------------------|---------|---------|
| Ställda säkerheter | | |
| Fastighetsinteckningar | 460 507 | 461 575 |
| Eventualförpliktelser | | |
| Garantiförbindelse Fastigo AB | 7 | 7 |

NOT 38 LIKVIDA MEDEL

| | | |
|---|---------------|-----------|
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i> | | |
| Banktillgodohavanden | 65 | 65 |
| Tillgodo på koncernkonto | 46 257 | 0 |
| Summa | 46 322 | 65 |

Not 39 Flerårsöversikt

Resultat- och balansräkning

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| RESULTATRÄKNING (TKR) | | | | | |
| Hysesintäkter | 655 712 | 623 461 | 600 477 | 636 229 | 694 103 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 11 014 | 7 492 | 7 161 | 13 520 | 11 020 |
| Underhåll | -92 332 | -71 522 | -67 862 | -81 930 | -76 864 |
| Driftkostnader | -279 782 | -280 233 | -272 176 | -301 138 | -319 105 |
| Fastighetskatt | -16 334 | -14 712 | -14 151 | -15 143 | -15 632 |
| Av- och nedskrivningar | -105 239 | -93 276 | -97 077 | -166 920 | -106 090 |
| Bruttoresultat | 173 039 | 171 210 | 156 372 | 84 618 | 187 432 |
| Centrala administrations- och försäljningskostnader | -16 008 | -14 742 | -16 600 | -15 310 | --16 004 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 607 | 11 516 | 3 202 | 13 014 | 57 754 |
| Övriga rörelsekostnader | -1 146 | -7 477 | -7 065 | -56 460 | -4 059 |
| Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 2 | 10 009 | 50 033 | 1 109 471 | 1 031 |
| Ränteintäkter | 192 | 320 | 249 | 251 | 364 |
| Räntebidrag | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekostnader och liknande poster | -33 349 | -45 220 | -52 195 | -69 304 | -81 328 |
| Resultat efter finansiella poster | 125 337 | 125 616 | 133 996 | 1 066 280 | 145 190 |
| Bokslutsdispositioner | -867 | -2 134 | -1 415 | 45 695 | -12 917 |
| Skatt | 4 592 | -21 316 | -19 260 | 26 | -12 985 |
| ÅRETS RESULTAT | 129 062 | 102 166 | 113 321 | 1 112 001 | 119 288 |
| BALANSRÄKNING (TKR) | | | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 3 593 463 | 3 511 354 | 3 378 891 | 2 991 130 | 3 266 329 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 170 | 78 324 | 170 | 281 | 13 078 |
| Varulager | 893 | 957 | 1 044 | 1 633 | 1 601 |
| Kortfristiga fordringar | 22 901 | 111 490 | 88 692 | 1 097 770 | 88 793 |
| Kassa och bank | 46 322 | 65 | 54 601 | 115 | 7 524 |
| Summa tillgångar | 3 663 749 | 3 702 190 | 3 523 398 | 4 090 929 | 3 377 325 |
| Eget kapital | 1 898 144 | 1 945 278 | 1 911 912 | 1 848 591 | 741 749 |
| Obeskattade reserver | 11 429 | 12 635 | 12 615 | 13 314 | 70 635 |
| Avsättningar | 68 020 | 74 193 | 66 890 | 47 413 | 47 343 |
| Långfristiga skulder | 1 273 500 | 1 173 500 | 1 166 500 | 1 504 500 | 2 140 000 |
| Kortfristiga skulder | 412 656 | 496 584 | 365 481 | 677 111 | 377 598 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 3 663 749 | 3 702 190 | 3 523 398 | 4 090 929 | 3 377 325 |

Not 40 Flerårsöversikt

Nyckeltal

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| NYCKELTAL | | | | | |
| Lönsamhet | | | | | |
| Avkastning eget kapital (%) | 6,6 | 6,4 | 7,0 | 57,4 | 18,2 |
| Avkastning totalt kapital (%) | 4,3 | 4,6 | 5,3 | 27,8 | 6,7 |
| Fastigheternas direktavkastning (%) | 4,8 | 5,2 | 4,6 | 2,22 | 5,6 |
| Finansiering | | | | | |
| Soliditet (%) | 52,1 | 52,8 | 54,5 | 45,4 | 23,6 |
| Genomsnittlig skuldränta, netto (%) | 1,9 | 2,6 | 3,3 | 3,1 | 3,2 |
| Belåningsgrad bokfört värde (%) | 42,0 | 41,1 | 40,9 | 68,5 | 79,5 |
| Räntetäckningsgrad (%) | 475,3 | 354,9 | 260,4 | 37,3 | 276,8 |
| Förvaltning | | | | | |
| Antal bostäder (st) | 9 041 | 8 970 | 8 927 | 8 854 | 10 616 |
| Yta bostäder (kvm) | 548 795 | 543 579 | 545 094 | 541 835 | 654 942 |
| Bruttohyra bostäder (kr/kvm) | 1 096,7 | 1 058,7 | 1 022,7 | 1 010,3 | 981,3 |
| Hysesintäkter bostäder (kr/kvm) | 1 086,7 | 1 055,3 | 1 019,9 | 1 007,5 | 979,1 |
| Antal lokaler (st) | 594 | 582 | 559 | 496 | 561 |
| Yta lokaler (kvm) | 55 880 | 41 944 | 44 700 | 42 159 | 53 675 |
| Hyra lokaler (kr/kvm) | 882,2 | 1 068,0 | 960,5 | 963,1 | 950,9 |
| Underhållskostnader (kr/kvm) | 152,9 | 120,9 | 116,1 | 129,3 | 108,5 |
| Driftkostnader (kr/kvm) | 463,5 | 473,7 | 465,8 | 491,2 | 450,3 |
| Centrala administrations- och försäljningskostnader (kr/kvm) | 26,5 | 25,1 | 28,1 | 19,6 | 22,6 |
| Marknad | | | | | |
| Vakansgrad, bostäder (%) | 0,4 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Omflyttningsfrekvens, bostäder (%) | 29,2 | 30,2 | 26,3 | 31,8 | 26,5 |
| Vakansgrad, lokaler (%) | 1,8 | 2,1 | 2,5 | 2,7 | 1,6 |
| Miljö | | | | | |
| Fjärrvärmeförbrukning, normalårskorrigerad (kWh/kvm) | 148,6 | 150,8 | 152,8 | 147,2 | 155,6 |
| Fastighetsel (kWh/kvm) | 17,0 | 16,6 | 18,2 | 19,1 | 19,0 |
| Andel förnyelsebar el (%) | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| Vattenförbrukning (kvm/kvm) | 1,3 | 1,4 | 1,3 | 1,4 | 1,4 |

Definitioner

| | |
|---------------------------------|--|
| Avkastning eget kapital | Resultat efter finansiella poster / (eget kapital + obeskr.reserver * (1-skatt)) |
| Avkastning totalt kapital | (Resultat efter finansiella poster + räntekostnader - räntebidrag) / balansomsf. |
| Fastigheternas direktavkastning | (Bruttoresultat - övriga intäkter) / fastigheternas bokförda värde |
| Soliditet | (Eget kapital + obeskr.reserver * (1-skatt)) / balansomsf. |
| Genomsnittlig skuldränta | Räntekostnader / (totala skulder + (obeskr.reserver * skatt)) |
| Belåningsgrad bokfört värde | Räntekostnader / fastigheternas bokförda värde |
| Räntetäckningsgrad | (Resultat efter finansiella poster + finansiellt netto) / finansiellt netto |
| Vakansgrad bostäder | Kostnad för outhyrda bostäder / hyra bostäder |
| Vakansgrad lokaler | Kostnad för outhyrda lokaler / hyra lokaler |

Växjö den 18 mars 2020

René Jaramillo
Ordförande

Magnus Wåhlin
Vice ordförande

Maria Säterdal
Verkställande direktör

Tajma Susic
2:a Vice ordförande

Göran Borg

Anders Göranson

Ricardo Chavez

Ola Sennehed

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 mars 2020.

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Växjöbostäder AB, org. nr 556935-3534

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Växjöbostäder AB för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Växjöbostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Växjöbostäder AB.

Grund för uttalanden

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

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

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20 mars 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-22. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Växjöbostäder AB för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Växjö den 19 mars 2020

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor



Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Växjöbostäder AB, org.nr 556935-3534

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2019 på sidorna 1-22 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Min granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att min 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. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mitt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Växjö den 19 mars 2020

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor



Granskningsrapport

Till årsstämman i Växjöbostäder AB, org. nr 556935-3534

Till fullmäktige i Växjö kommun, org. nr 212000-0662

Granskningsrapport för Växjöbostäder AB år 2019

Vi, av fullmäktige i Växjö kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Växjöbostäders AB:s verksamhet.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

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

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Växjö 2020-03-20

Nils Fransson
Lekmannarevisor

Sture Andersson
Lekmannarevisor (ersättare)



Lined writing area with horizontal dotted lines.

Omslagasfoto: Kvarteret Vallen, vinnare av
Växjö kommuns byggnadspris 2019.

Växjöbostäder AB
Box 241, 351 05 Växjö | Tel 0470-59 90 00
info@vaxjobostader.se | vaxjobostader.se

En del i Växjö kommun

