



ÅRSREDOVISNING 2019

VD HAR ORDET

Under 2019 har vi fortsatt att utveckla vår organisation. Fokus har legat på service och bemötande. Vi har också satsat på ledarskapsutbildning, bland annat med ambitionen att finjustera arbetsformer och rutiner på ett sätt som optimalt tar vara på all den kunskap och kreativitet som finns bland företagets medarbetare.

Vi har genomfört en rad konkreta insatser för att öka trivseln och tryggheten på våra bostadsområden. I april invigdes Mötesplats Movägen i Braås, en satsning på sociala platser i utemiljön för att främja möten mellan människor, oavsett bakgrund.

Vi har som vanligt haft ett antal bostadsmöten på orterna. Den dialogen är oerhört värdefull – hyresgästerna är experter på sina områden och vi får mängder med bra tips och idéer.

Den expertisen tog vi för övrigt hjälp av när vi november genomförde trygghetsvandringar i Lammhult och Braås. Tillsammans med hyresgästerna och andra inbjudna aktörer inventerade vi trygghetsfaktorer i den yttre miljön. De sammanställdes i en 49 punkter lång prioriteringslista som nu har överlämnats till vår förvaltning för verkställande.

Vårt långa samarbete med Migrationsverket avslutades. De lägenheter vi fick tillbaka krävde ganska omfattande renoveringsinsatser, men samtidigt innebar avslutet att ett antal lägenheter med förhållandevis låg hyra åter blev tillgängliga på bostadsmarknaden.

Vi har också, tillsammans med Växjöbostäder, klarat uppdraget att ta fram etableringsbostäder till samtliga som fått uppehållstillstånd i landet och anvisats till Växjö kommun.

Under 2019 har vi på olika sätt fortsatt att bidra till utvecklingen på våra förvaltningsorter. I maj färdigställdes sex nya lägenheter i Ingelstad och under hösten påbörjades om- och tillbyggnaden av Helentorps förskola – 1 200 nya kvadratmeter som kommer att ge plats åt totalt åtta avdelningar.

I Rottne påbörjade vi byggandet av 20 lägenheter på Skansvägen och i samarbete med Region Kronoberg skapade vi nya, fräscha lokaler för Folktandvården – ett viktigt inslag i servicen på orten.

I december var det en riktig högtidsstund i Sandsbro, då barnen gemensamt tog de första spadtagen till sin nya skola, som nu återuppbyggs efter branden i januari 2017. Den byggs helt i trä och med solceller på taket.

Den ekonomiskt och volymmässigt dominerande händelsen under 2019 var att vi äntligen – efter en följetong av överklaganden – kunde sätta spaden i marken och påbörja byggandet av 72 lägenheter på Uranusvägen på Östra Lugnet. Projektet, som ligger i 140-miljonersklassen, är Vidingehems största någonsin och markerar också inledningen på en ökad investeringsvolym för företaget.

Lagom till årets sista personalmöte kom resultatet från medarbetarenkäten Temperaturmätaren. Glädjande nog ökade vi från 4,4 till 4,8. Det placerar oss över snittet för Växjö kommuns förvaltningar och bolag, vilket ligger på 4,7.

2020 kommer utan tvivel att bli ett spännande år för Vidingehem. Projektportföljen är välfylld, med bland annat sex nya lägenheter i Lammhult och en satsning på 270 miljoner på Lammhult skola – ett projekt som kommer att medföra ett lyft för hela orten.

Det viktiga digitaliseringsarbetet går vidare, med syfte att ytterligare öka effektiviteten och servicen till våra kunder och andra intressenter.

Jag vill rikta ett stort tack till medarbetarna, styrelsen och inte minst våra hyresgäster för tre fantastiska år! I maj går jag i pension och jag kommer med glädje att minnas alla härliga möten och all den framåtanda och utvecklingsvilja som finns i företaget. Som sagt, tack!

Peråke Janén, vd, Vidingehem



VIDINGEHEM – EN DEL AV VÄXJÖ KOMMUN

ÄGARDIREKTIV

Vidingehems verksamhet utgår ifrån det ägardirektiv som fastställs av vår ägare Växjö kommun via, moderbolaget Växjö Kommunföretag AB. Ägardirektivet anger riktning, ramar, och mål för Vidingehem med utgångspunkt från det kommunala ändamålet. Syftet med ägardirektivet är att ge övergripande strategiska riktlinjer för bolagets ledning.

VÅRT UPPDRAG

Som ett kommunalt fastighetsbolag och del av allmännyttan är vår uppgift att erbjuda hyresbostäder för alla, oavsett inkomst, ursprung, ålder och hushållstyp.

Vi ska ta ett aktivt samhällsansvar och samtidigt bedriva verksamheten enligt marknadsmässiga principer.

AFFÄRSIDÉ

Vidingehems affärsidé är att bedriva professionell, serviceinriktad och långsiktig fastighetsförvaltning. Genom att erbjuda hållbara, trygga och tillgängliga fastigheter bidrar vi till utvecklingen på våra förvaltningsorter och stärker samtidigt landsbygdens attraktionskraft.

VÄRDEGRUND

Vidingehems arbete utgår ifrån Växjö kommunkoncerns gemensamma värdegrund:

- *Vi möter alla med respekt*
- *Vi kan jobbet*
- *Vi gör verksamheten bättre*
- *Vi skapar en hållbar framtid*

AFFÄRSPLAN

Affärsplanen utgår från Växjö kommuns fem huvudprocesser och de uppdrag som kommer från kommunfullmäktige. Här tydliggörs de strategier som tillsammans ska bidra till en hållbar samhällsutveckling

- *Hållbara fastigheter*
- *Hållbar verksamhetsutveckling*
- *Hållbart arbetsliv*
- *Hållbar ekonomisk utveckling*
- *Digitalisering*

VIDINGEHEMS VISION:

Vidingehem ska med hjälp av engagerade medarbetare, hög kundnöjdhet och hållbara fastigheter vara en av de ledande samhällsutvecklarna inom Växjö kommun. Vi vill bidra till landsbygdsutvecklingen och till att skapa en fantastisk plats för alla som lever, bor och verkar i Växjö kommun, både nu och i framtiden.

Som ett kommunalt fastighetsbolag och del av allmännyttan är vår uppgift att **ERBJUDA HYRESBOSTÄDER FÖR ALLA**, oavsett inkomst, ursprung, ålder och hushållstyp.

Alla avdelningar utformar sin sina verksamhetsplaner utifrån den gemensamma affärsplanen och konkretiserar på så sätt åtgärder och aktiviteter.

POLICY OCH RIKTLINJER

Vidingehem arbetar utifrån ett antal policydokument som är gemensamma för Växjö kommunkoncern:

- *Etikpolicy*
- *Upphandlings- och inköspolicy*
- *Resepolicy*
- *Finansieringspolicy*

Utöver detta har Vidingehem egna policydokument och riktlinjer, bland annat:

- *Uthyrningspolicy*
- *Sponsringspolicy*
- *Miljö- och kvalitétpolicy*

Den sistnämnda kommer att revideras i enlighet med det koncerngemensamma hållbarhetsprogrammet, som bygger på FN:s 17 globala mål.

MOTVERKANDE AV KORRUPTION OCH MUTOR

Vi arbetar målmedvetet med att teckna ramavtal tillsammans med övriga förvaltningar och bolag inom kommunkoncernen. De kommande åren kommer kraven att ses över, i syfte att säkerställa att de mänskliga rättigheterna respekteras i de avtal vi ingår.

Vi har under några års tid även arbetat med den interna kontrollen, där vi säkerställer att rätt befattning köper in varor och tjänster och attesterar fakturor. Nästkommande år ska vi ägna ytterligare tid åt att utarbeta kontrollpunkter och följa upp insatser för att motverka korruption och mutor.



SAMSPEL MED VÅRA INTRESSENTER

Vi strävar aktivt efter att
SKAPA DIALOG genom att delta i
sammanhang där vi möter människor ...

Vidingehems ledningsgrupp har identifierat de intressenter som berörs av vår verksamhet. Deras synpunkter och åsikter påverkar företaget i grunden. För att ge bästa möjliga service arbetar vi ständigt med att i alla led vara lyhörda. Nedan har vi definierat vad som är viktigt för våra intressenter, alltså vad som är väsentligt för oss och vilka risker vi behöver ta hänsyn till.

ÄGARE

Ett tätt samarbete med vår ägare Växjö kommun är lika viktigt som självklart, då vi har många gemensamma frågor att hantera. Det handlar om att ta fram effektiva strategier och att arbeta processinriktat, det handlar om lokalförsörjning, om trygghets- och säkerhetsfrågor och mycket annat. I dialog med Växjö kommun, planerar vi för att kunna bygga prisvärda bostäder och lokaler på de orter där sådana efterfrågas.

BEFINTLIGA HYRESGÄSTER

Våra hyresgäster är våra viktigaste intressenter och vår målsättning är att de ska känna trygghet och trivsel. Deras åsikter samlas löpande in via vår rullande enkätundersökning, NKI, och de ligger till grund för hur vi utvecklar vår verksamhet. Våra fastighetsarbetare och vår kundservice har dagligen kontakt med hyresgäster för att ge bästa tänkbara service och vi ordnar regelbundna dialogmöten för att säkerställa att vi arbetar på rätt sätt. I avsnittet om social hållbarhet utvecklar vi våra strategier för att skapa trygga och trivsamma områden.

FRAMTIDA HYRESGÄSTER

För att attrahera potentiellt framtida hyresgäster arbetar vi ständigt med att utveckla vår kommunikation och marknadsföring. Vi strävar aktivt efter att skapa dialog genom att delta i sammanhang där vi möter människor och där vi kan såväl informera som lyssna på de önskemål och behov som uttrycks.

Vi samarbetar också med Växjö kommun och vårt systerbolag Växjöbostäder för att skapa en större medvetenhet – framför allt hos äldre – om vikten av att stå i bostadskön, vilket är en förutsättning för att bli en framtida hyresgäst.

MEDARBETARE

Att medarbetarna på Vidingehem trivs på jobbet är avgörande för att vi ska kunna leverera den service som våra intressenter kräver. Vi arbetar för att utveckla och skapa en god arbetsmiljö med friska och nöjda medarbetare. Under året har vi fokuserat mycket på ledarskapsutveckling.

ENTREPRENÖRER OCH LEVERANTÖRER

Vidingehem är en viktig samarbetspartner och sysselsätter ett stort antal entreprenörer, inte minst på landsbygden och de mindre orterna i kommunen. Vi tillämpar alltid god affärsetik, vilket innebär att alla lagar och regler kring upphandling följs och att rätt befattning attesterar fakturor – på så sätt motverkar vi korruption och mutor.

Genom upphandling har vi även möjlighet att ställa krav på våra entreprenörer och leverantörer att tillhandahålla bra arbetsvillkor och bidra till en hållbar utveckling.

SAMHÄLLSAKTÖRER

För att driva utvecklingen på orterna och öka dess attraktionskraft samarbetar vi regelmässigt med lokalt förankrade aktörer som samhällsföreningar, bygderåd, idrottsföreningar, näringsliv och andra nyckelorganisationer, som till exempel pensionärsförbunden. Vi deltar i möten och i olika forum för att säkerställa en kontinuerlig, konstruktiv dialog.

OMVÄRLD OCH MARKNAD



Växjö kommun växer och vi ska fortsätta vara en av Sveriges främsta kommuner när det gäller nyproduktion av bostäder. Den nya utvecklingsstrategin slår fast att hela Växjö kommun ska utvecklas, med tydliga kommunala kärnor i de större tätorterna som säkrar landsbygdens tillgång till välfärd och service. I det arbetet ska vi verka som garant genom att säkerställa och skapa förutsättningar för att arbetet genomförs.

Vi har identifierat ett antal trender som vår verksamhet behöver anpassa sig till för att fortsatt kunna erbjuda hög service till våra kunder, bostadshyresgäster och lokalhyresgäster.

HELA KOMMUNEN VÄXER

Växjö kommun kommer att fortsätta växa, mellan åren 2017–2025 beräknas en befolkningsökning på 1 200 personer per år. Den kraftiga befolkningsstillväxten kan förklaras av den ökade invandringen och till viss del av urbaniseringen.

Omflyttningen från land till stad har under många år varit hög. Urbaniseringstakten har under senare år mattats av och ett av skälen är att andelen personer i åldern 20–30 år på landsbygden redan är låg, då många generationer redan har sökt sig till tätortsområden.

Sverige går mot en regionförstoring, där storleken på arbetsmarknaderna ökar och där de genomsnittliga avstånden mellan boende och arbetsplats ökar. Den ökade möjligheten för arbetspendling ger större frihet att bosätta sig vart man vill. Samtidigt har vi under senare år sett en ökande prisutveckling för både bostadsrätter och villor. Detta kan leda till att fler söker sig utanför stadskärnan för att köpa eller hyra en bostad.

BEFOLKNINGEN BLIR ALLT ÄLDRE

Vi får en allt äldre befolkning och behovet av servicebostäder kommer att öka. Utanförskap och ensamhet försämrar den psykiska hälsan. Vi måste utveckla möjligheterna för en meningsfull och självständig vardag, där det finns tillgång till mötesplatser och servicenära boenden och varierade boendemiljöer som svarar mot olika gruppers önskemål och behov.

KLIMATANPASSNING OCH MILJÖ

Vi står inför stora utmaningar när det gäller klimatfrågan. Dels behöver vi ta vårt ansvar och ställa om vår verksamhet till att bli mer hållbar, dels kommer vi behöva anpassa våra fastigheter med hänsyn till de klimatförändringar som väntas ske. Vi behöver planera för en ny omvärld där de negativa konsekvenserna av klimatförändringarna, såsom stormar, erosion, översvämningar och torka, kommer att påverka vår verksamhet inte minst vad gäller drift och underhåll.

FRAMTIDENS BOENDE

Rörlighet och flexibilitet innebär att olika grupper vill anpassa sitt boende till sina speciella behov och sin livsstil. Individualiseringen ökar efterfrågan på personligt anpassade produkter och tjänster, vilket kommer att kräva att vi som fastighetsbolag ska vara mer innovativa och bejaka digitaliseringen i större utsträckning. Genom att planera för och skapa varierade boendemiljöer och lokalmiljöer som tilltalar olika gruppers önskemål och behov möter vi deras krav.

FASTIGHETSUTVECKLING

Vidingehem är en viktig aktör på Växjö kommuns landsbygd och vår byggnation har stor betydelse för orternas utveckling och attraktionskraft

I takt med att allt fler flyttar till Växjö kommun ökar trycket på bostäder på våra orter. 2019 har därför präglats av nybyggnation, både av bostäder och lokaler. Vi genomför och har genomfört flera projekt som tillsammans bidrar till orternas och landsbygdens utveckling.

För att kunna bygga attraktiva bostäder och lokaler med rimliga hyresnivåer måste vi hålla nere produktionskostnaderna. Detta i en tid då material- och byggkostnader har ökat kraftigt.

Möjligheterna i samband med nyproduktion är samtidigt stora och vi utvecklar hela tiden vår förmåga att bygga med hög kvalitet och med miljömässig och social hållbarhet.

För att säkerställa ett långsiktigt och hållbart byggande har vi under året fortsatt med utvecklingen av koncepthus med väl intrimmade energi-, tillgänglighet och i vissa fall träbyggnationslösningar. Koncepthuset ger oss en kombinationsmöjlighet och volym i upphandlingar gentemot entreprenörerna, vilket de

kommande åren kommer att vara ett viktigt led för att kunna hålla rimliga nivåer i nyproduktion.

Framtida utveckling är att kunna införliva klimatdeklaration för byggnader för att minska vårt koldioxidutsläpp.

PÅGÅENDE PROJEKT

- 6 lägenheter, Furulidsvägen Ingelstad – färdigt
- 20 lägenheter, Skansvägen Rottne – inflyttning februari 2020
- 72 lägenheter, Uranusvägen Östra Lugnet – inflyttning etapp ett hösten 2020
- Nybyggnation, Helenetorps förskola Ingelstad – färdigt november 2020
- Återuppbyggnad Sandsbro skola, Sandsbro – färdigt årsskiftet 2020/2021
- Nybyggnation Lammhults skola – projektering pågår
- Nybyggnation Dädesjö skola – projektering pågår
- Nya lokaler för Folkandvården i Rottne – färdigt våren 2020
- Renovering av Folkandvården i Lammhult – färdigt

ETT EXEMPEL PÅ PROJEKT:

LÄGENHETER I INGELSTAD

Under en tid har det varit stor efterfrågan på hyresrätter i Ingelstad. Därför beslutade styrelsen att bygga sex nya, tillgängliga, lägenheter på Furulidsvägen. Eftersom vi sedan 2015 med framgång använder oss av ett lokalt utvecklat koncepthus klarar vi att hålla nere byggtiden. Lägenheterna byggdes enligt Sweden Green Building Council certifieringsnivå Miljöbyggnad Silver, vilket innebär att byggnaden presterar en bra bit över de satta värdena.

Lägenheterna blev snabbt uthyrda och under våren 2019 var det dags för inflyttning. Alla som tecknade ett kontrakt för ny lägenhet i Ingelstad fick möjlighet att ta en förhandstitt på sin lägenhet några veckor innan de skulle flytta in. De nya hyresgästerna fick möjlighet att mäta väggar och få en första känsla för sin nya lägenhet. Detta event var väldigt uppskattat.

FURULIDEN I INGELSTAD – ETT BRA EXEMPEL

Vid 1900-talets början reser sig tallarna höga kring det välrenommerade sanatoriet på Furulidsområdet i Ingelstad. Hit kommer man för att insupa den klara, välgörande luften och förhoppningsvis tillfriskna.

60 år senare är verksamheten en annan. På Furuliden bedrivs nu banbrytande vård av funktionsnedsatta – människor som tidigare knappt varit utanför bostaden integreras i samhället och blir en naturlig och uppskattad del av Ingelstadbarnas vardag.

1995 genomförs den stora psykiatireformen. De boende på Furuliden flyttar till fyra nya och moderna gruppboenden som Vidingehem har byggt. Tio år senare har området förändrats ytterligare. Vidingehem har renoverat fyra av huskropparna till åtta lägenheter. Där sanatoriet stod har vi byggt ett center för daglig verksamhet för personer med funktionshinder. Den tidigare terapibygnaden har blivit områdeskontor.

2018 är det dags för nästa steg: Huset som tidigare hyste Ingelstad Innebandyklubb är borta och här påbörjar Vidingehem byggnationen av ytterligare sex lägenheter, för att svara mot den efterfrågan som vi bedömer finns i samhället. Lägenheterna blir snabbt uthyrda och under våren 2019 är det dags för inflyttning.

Furuliden är ett bra exempel på hur områden på våra orter kan förändras och utvecklas för att passa tidens behov. Vidingehem har under de senaste sex decennierna varit en viktig motor i den processen.

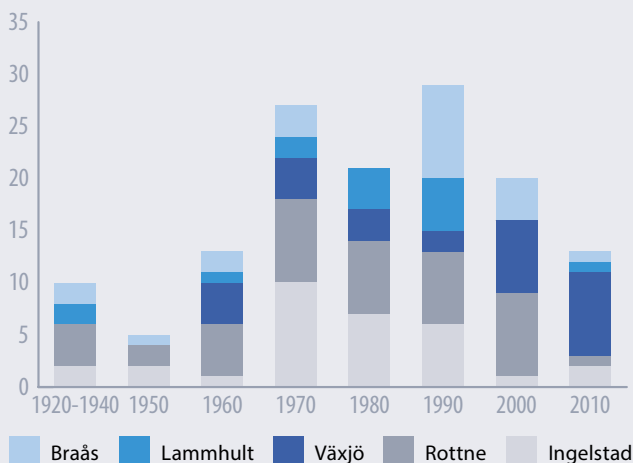
FASTIGHETSUNDERHÅLL

Vidingehem har under året fortsatt att hålla en hög underhållsnivå. 30 472 000 kronor (130 kronor per kvadratmeter) har lagts på olika insatser – bland annat omfattande fasadmålning, golvbyten och ventilationsbyten – runt om i beståndet.

Som ett led i Vidingehems kontinuerliga arbete med att öka trivsel, tryggheten och tillgängligheten har vi kartlagt vilka åtgärder som behövs göras i olika platser. Vi har under de senaste åren även sett över vilka förbättringar som behövs göras på utemiljön runt om våra olika orter.

Utemiljön i våra skolor har också prioriterats där vi exempelvis har installerat en multiarena och utegym för att stimulera lekmiljön för våra barn och ungdomar.

ÅLDERSTRUKTUR PÅ VÅRA FASTIGHETER I VÅRA ORTER (ANTAL)



TILLGÄNGLIGHETSINVENTERING

Redan 2003 genomförde Vidingehem en tillgänglighetsinventering enligt en detaljerad checklista och året därpå inleddes det förbättringsarbete som bland annat resulterade i Växjö kommuns tillgänglighetspris. 2019 tog vi nästa steg, den här gången användes moderna TIBB – ”tillgänglighet i befintligt bostadsbestånd”. I det webbaserade verktyget matar man in uppgifter enligt fastställda kriterier och sedan klassas fastigheten utifrån tillgänglighetsnivåer från ett till fem, där fem är den högsta graden av framkomlighet och tillgänglighet.

Den databas med tillgänglighetsfakta som byggs upp i TIBB är naturligtvis ett utmärkt underlag för att bedöma behovet av och planera för möjliga förbättringsåtgärder. Dessutom kommer delar av databasen att läggas över till Boplats Växjö, så när en lägenhet blir ledig kan den sökande se vilken tillgänglighetsnivå den har.

MIGRATIONSVERKET

Migrationsverket har tidigare hyrt lägenheter och använt som asylboende för att lösa det bostadsbehov som uppstod till följd av den omfattande migrationen till Sverige. Under 2019 avslutades dessa kontrakt, gällande totalt 21 lägenheter i Lammhult och Braås. Då lägenheterna inte hade renoverats på länge och eftersom många människor bott i dem under olika perioder, var slitaget omfattande och flera av lägenheterna behövde totalrenoveras – inklusive kök och badrum – vilket blev kostsamt. Så långt det var möjligt använde vi oss av hållbara metoder så som återbruk och restaurering.





HÅLLBARHETSARBETET LOKALT FÖR ATT BIDRA TILL GLOBALA MÅL

Hösten 2019 antog Växjö kommun, programmet Hållbara Växjö 2030. Det bygger på FN:s Agenda 2030-mål, som i sin tur består av 17 globala mål, 169 delmål samt medel för genomförande.

Vidingehem var delaktiga i framtagandet av Hållbara Växjö 2030 och programmet ger en bra och gemensam bild av vad som ska eftersträvas.

I programmet har fem målbilder formulerats;

- *Klimat- och miljösmart*
- *Tryggt och tillitsfullt*
- *Rättvist och ansvarstagande*
- *Växande och inkluderande*
- *Grönt och hälsosamt*

Hållbara Växjö 2030 ska vara utgångspunkt och ange riktningen för kommunkoncernens budget och budgetprocess fram till år 2030. Utifrån programmet ska en inventering av behoven i respektive verksamhet genomföras inför varje budgetår. Resultatet tas med i det årliga budgetarbetet. På så sätt får vi en samlande bild av vad vi bör fokusera på, vart vi ska sträva och hur vi bör arbeta.

SAMMANFATTNING VIDINGEHEMS MÅL OCH GLOBALA MÅL

På så sätt blir de globala målen ledstjärnor i vårt arbete med hållbarhet. Vidingehem ska medverka till en hållbar utveckling genom ansvarsfullt företagande, med människor och miljö i fokus. För att leva upp till allmännyttans syfte att tillgodose olika bostadsbehov och vi ska ha ett varierat utbud av god kvalitet som attraherar olika hyresgäster. Vi behöver även utveckla och förvalta våra fastigheter på ett hållbart sätt och målmedvetet arbeta för att bidra till de globala målen. För att tydliggöra hur vårt arbete bidrar till hållbar utveckling är hållbarhetsredovisningen skriven utifrån de tre aspekterna, social-, miljömässig och ekonomisk hållbarhet och kopplingen till de globala målen tydliggörs.

Vidingehem ska medverka
till en **HÅLLBAR UTVECKLING**
genom ansvarsfullt företagande, med
MÄNNISKOR OCH MILJÖ I FOKUS

SOCIAL HÅLLBARHET

GLOBALA MÅL: 1 3 4 10 16

Vidingehem har ett socialt ansvar. Med hjälp av god affärsetik, engagerade medarbetare, hög servicenivå och gott bemötande arbetar vi för att ständigt öka nöjdheten hos våra kunder. I såväl befintligt bestånd som vid nyproduktion är ambitionen att skapa trygga och attraktiva miljöer som inbjuder till delaktighet och motverkar segregation.

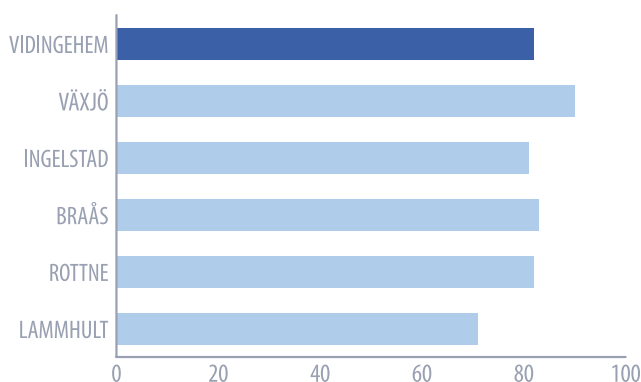
Nedan presenteras ett några av de aktiviteter som vi har genomfört under året för att stärka den social hållbarheten.

TRYGGHETSVANDRINGAR

Under två kvällar i november genomförde vi trygghetsvandringar tillsammans med våra hyresgäster i Braås respektive Lammhult. Vi hade dessutom bjudit in ett antal externa aktörer. Syftet var att ur flera olika perspektiv identifiera och kartlägga faktorer på områdena som påverkar den upplevda tryggheten. Samtliga synpunkter dokumenterades och utvärderades under senhösten.

I december presenterades resultatet på vår webbplats: total 49 punkter. Av dessa handlade 18 stycken om belysning, 13 stycken handlade om sådant som faller inom verksamhetsområden som hanteras av andra delar av kommunkoncernen, till exempel tekniska förvaltningen.

STATISTIK OM HUR TRYGGA VÅRA HYRESGÄSTER ÄR PÅ RESPEKTIVE BOSTADSOMRÅDE



De 49 punkterna utgör en utmärkt prioriteringslista att arbeta utifrån. Handlingsplaner är framtagna och överlämnade till vår förvaltning för verkställande. Totalt sett gav deltagarna en samstämmigt positiv bild av Vidingehems områden på de två orterna.

FÖREBYGGANDE BRANDSKYDD

Vidingehem, Växjöbostäder och Värends Räddningstjänst inledde under året ett samarbete för att stärka kommunikationen om förebyggande brandskydd. Ju fler hyresgäster som tillägnar sig kunskap om hur man förhindrar bränder, desto tryggare blir det för alla som bor i flerbiljshus. I december publicerade vi samordnade inlägg på våra respektive sociala medier för att uppmärksamma de vanligaste brandriskerna och vikten av att testa sin brandvarnare. Vidingehem bjöd in Värends Räddningstjänsts avdelningschef till att skriva en spalt med viktiga tips i vårt nyhetsbrev Hemmavid, som delas ut till samtliga hyresgäster.

Under året har vi dessutom utökat och fördjupat informationen om brandsäkerhet på vår webbplats och även gjort den tillgänglig på ett antal olika språk. Vi har också satt in riktade åtgärder mot hinder i utrymningsvägar som trapphus och loftgångar.

STÄVJA OLOVLIG ANDRAHANDSUTHYRNING

Under året har vi intensifierat vårt arbete mot olovlig andrahandsuthyrning. Vi har uppdaterat vårt arbetssätt i enlighet lagstiftningen, som fick en ny och kraftfullare utformning den 1 november. Under sommaren jämförde vi folkbokföringsregistret med våra kontraktssinnehavare för att upptäcka felaktigheter. Under året sas fyra kontrakt upp på grund av olovlig andrahandsuthyrning. Att arbeta mot olovlig andrahandsuthyrning bidrar till en trygg och rättvis bostadsmarknad. När efterfrågan på bostäder är så stor som idag är det extra viktigt att lägenheter kommer ut på marknaden på rätt sätt till de som står i bostadskö.

Dessutom används ibland andrahandshyrda lägenheter av kriminella som vill dölja sin identitet och adress. Det är en trygghetsfaktor för våra hyresgäster att det aldrig råder osäkerhet kring vem eller vilka som bor i en viss lägenhet.



FRÄMJA INTEGRATION

2018 inledde Vidingehem projektet Mötesplats Movägen i Braås, till hälften finansierat av Boverket. Området betraktas som socioekonomiskt utsatt och syftet var att genom fler och bättre sociala platser främja möten mellan människor oavsett bakgrund, ålder, kön och förutsättningar. Hyresgästerna involverades tidigt i planeringsarbetet. Ytor som tidigare stod helt outnyttjade ritades om för att inbjuda till olika former av lek, spel och spontant umgänge.

Den 4 maj 2019 var det dags för invigning med allehanda festligheter. Deltagare strömmade till även från andra områden och från samhället i övrigt. Tillsammans kunde man testa den fina multiarenan, ta ett pass utegymmet eller helt enkelt sitta och samtala på någon av de många nya mötesplatserna.

Projektet har gett oss värdefulla erfarenheter att ta med till det framtida arbetet med att skapa attraktiva och inkluderande områden.

FÖREBYGGA VÅLDSBEJAKANDE EXTREMISM

För att bidra till att värna demokratin och förebygga våldsbejakande extremism, samt för att motverka rasism, hot och hat mot individer och grupper i samhället, måste olika aktörer ha tillgång till kunskap. Vidingehem har medarbetare som rör sig i personers hemmiljö och därför är det viktigt att vi har kunskap om våldsbejakande extremism, tecken på radikaliserings samt information om hur vi ska gå till väga ifall vi skulle komma i kontakt med detta. Våra fastighetsarbetare gick därför en utbildning under hösten, där de fick med sig flera konkreta insikter och verktyg.

STARKT ENGAGEMANG

Väldigt många av Vidingehems hyresgäster har ett starkt engagemang för sina bostadsområden. Ett bra sätt att fånga upp och omsätta detta i konkret handling är att hålla regelbundna bostadsmöten på förvaltningsorterna. Det har vi fortsatt med under 2019. Det är värdefullt med en konstruktiv dialog kring hur bostadsområdena ska skötas och utvecklas på bästa sätt och det

framkommer många tankar och idéer kring hur vi tillsammans kan öka trivselen, tillgängligheten och tryggheten i och runt våra hyresgästers hem.

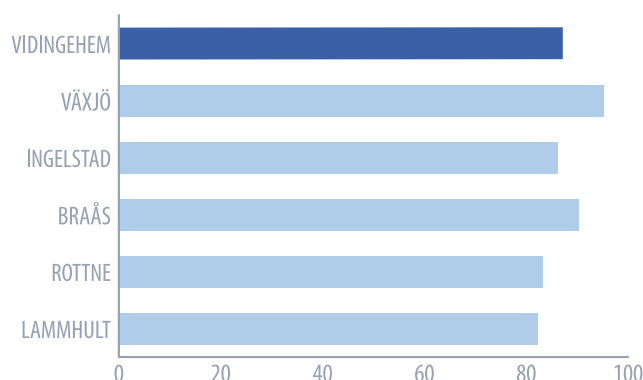
AKTIV SOMMAR

Under sommaren ordnade Växjö kommun för tredje året i rad ett brett utbud av kostnadsfria aktiviteter för sommarlediga barn mellan sex och 15 år. Vidingehem bidrog genom att upplåta lokaler och samordna aktiviteter i Braås och i Lammhult. Vi hjälpte även fritidsgårdarna att knyta kontakter med Hyresgästföreningen och Räddningstjänsten för att skapa aktiviteter med fokus på sopsortering och brandsäkerhet.

Vårt deltagande i Aktiv sommar var ett led i vårt långsiktiga bostadssociala arbete. Det finns ett värde i att barn från hela orten kommer till våra områden – att mötas är första steget mot att lära känna varandra när man kommer från olika bakgrunder och förhållanden. Vi vet också att vi genom aktiviteter ökar tryggheten på områdena, eftersom skadegörelsen minskar. Vi är väldigt nöjda med samarbetet med fritidsgårdarna.

Sommaren 2020 kommer vi att ordna aktiviteter i egen regi under namnet Sommarskoj med Vidingehem.

STATISTIK OM KUNDSERVICE OCH BEMÖTANDE





VÅRT LOKALA ENGAGEMANG

SAMARBETSPARTNERS

De många samhällsföreningarna, bygderåden och motsvarande runt om i kommunen samlar och kanaliserar invånarnas engagemang, erfarenhet och kunskap. För Vidingehem är de här föreningarna självklara samarbetspartners när det gäller att utveckla orterna, stärka dess attraktionskraft och stimulera till nyinflyttning.

Under året har samhällsföreningen i Braås bjudit in olika aktörer till att samverka, bland annat Vidingehem. Fokus under 2020 kommer vara ungdomar och sysselsättning. Vi har även blivit tillfrågade om samverkan av samhällsföreningen i Lamnhult, något vi kommer börja diskutera former för under 2020.

AKTIVT FÖRENINGSLIV

För Vidingehem är det viktigt att stimulera det lokala föreningslivet – det bidrar till trivsel, gemenskap och trygghet på våra orter. Ett brett och aktivt föreningsliv ökar också attraktionskraften. Därför har många samarbetsavtal knutits med föreningar och organisationer under året, där de med verksamheter för barn och ungdomar, både flickor och pojkar, har prioriterats i enlighet med vår sponsringspolicy.

SMÖRJA FLYTTKEDJAN

En av hörnstenarna för utvecklingen på landsbygden är rotationen på bostadsmarknaden – den så kallade flyttkedjan: den äldre generationen flyttar till lägenheter, villor frigörs för inflyttande barnfamiljer – återväxten tryggas, liksom underlaget för olika former av service. Det finns också ett stort värde i att som äldre kunna bo kvar på orten. Därför är det viktigt att sprida information till äldre om att ställa sig i bostadskö. Under året har vi i samarbete med Växjö kommun och Växjöbostäder tagit fram en informationskampanj som ger information om bostadskön samt marknadsför hyresrätten.

En av hörnstenarna för
UTVECKLINGEN PÅ LANDSBYGDEN
är rotationen på bostadsmarknaden
– den så kallade **FLYTTKEDJAN**



EKOLOGISK HÅLLBARHET

GLOBALA MÅL: **7** **9** **11** **13**

Fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel – från program, projektering och produktion till förvaltning, ombyggnad och rivning. Därför har vi ett ekologiskt ansvar och därför ska vi tänka långsiktigt i alla delar av vår verksamhet. Vi ska arbeta strukturerat och målmedvetet för att minska vår miljöbelastning. Livscykelkostnaderna i våra kalkyler ska utvecklas så att vi minskar våra ekologiska fotavtryck. Detta är en utmaning som ligger framför oss och vi behöver arbeta på flera fronter inom koncernen.

Vi är miljödiplomerade enligt Svensk Miljöbas, vilket bidrar till att utveckla miljöarbetet i verksamheten. Men vi är också väl medvetna om att vi kan bli bättre och det ska vi bli. För att vässa oss ytterligare genom att lära av goda exempel deltar vi i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. Där förbinder vi oss att arbeta för att minska utsläppen av växthusgaser och arbeta med fokus på att bli fossilfria senast år 2030. Dessutom ska energianvändningen minska med 30 procent från basåret 2007.

ENERGI

Vi har påbörjat en större energiinventering av våra fastigheter, med syfte att kartlägga vilka åtgärder som krävs och för att kunna göra en hållbar underhållsplan. För att nå målet till 2030 är ambitionen att minska energianvändningen med tre procent per år – en utmaning som kommer kräva en del ekonomiska satsningar, men som också innehåller möjligheter inom ramen för den tekniska utvecklingen. Redan i år har vi satsat på ventilationsutbyte i ett särskilt boende i Rottne. Detta kommer inte bara resultera i en energieffektivisering med möjlighet till uppföljning, utan även i ett bättre inomhusklimat för de boende.

Vi behöver öka andelen egenproducerad, förnyelsebar energi genom att installera fler solceller. Projekteringen av solceller i de skolor och förskolor som vi nyproducerar eller bygger om och till, förväntas ge en total effekt på 166,5 kW.

Vid nybyggnation ställer vi krav enligt den energiplan som finns för Växjö kommun. Det innebär att energiförbrukningen för byggnaden inte ska överstiga 55 kWh/m² (30 kWh/m² vid eluppvärmning) för bostäder. För lokaler gäller 50 kWh/m² vid eluppvärmning. Vår utmaning ligger i att följa upp energiprestanda i fastigheterna så att vi ligger inom de satta gränsvärdena.

Under året har vår teknikgrupp haft större delaktighet och ansvar i nyproduktionen. Detta resulterar i lägre driftkostnader, smartare teknik och större inblick i systemen, vilket i förlängningen gör det lättare att styra projektens teknik åt det håll Vidingehem vill för att nå uppsatta mål. I dagsläge har vi en genomsnittlig energiförbrukning på 120 kWh/m². Vår utmaning framöver för att sänka energiförbrukningen är att energieffektivisera våra befintliga fastigheter. Vi ser att vi har en del att arbeta med och vi börjar där investeringarna gör mest nytta.

Energiförbrukning under åren (MWh)

	ENERGI		MWh/år	
	Olja	Elvärme	Fjärrvärme	Fastgihetsel
2019	12	2 361	18 982	8 772
2018	89	2 461	19 718	8 908
2017	20	2 725	20 084	9 067
2016	77	2 754	20 780	8 818
2015	42	2 668	20 009	8 477
2014	65	2 857	19 208	8 444

KOLDIOXIDUTSLÄPPEN

Koldioxidutsläpp från transporter är en av våra största utmaningar. Vidingehem har fastigheter på 18 orter runt om i kommunen, vilket medför mycket resande. Vår fordonsflotta är i behov av uppgradering – vi måste ställa om till förnyelsebart drivmedel. I dagsläget går 14 av våra totalt 35 fordon på el.



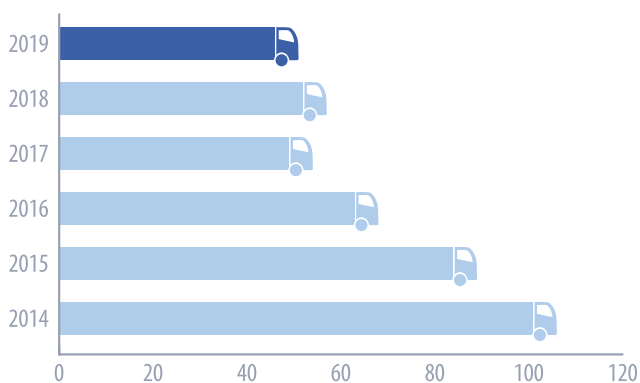
I DAGSLÄGET GÅR 14 AV VÅRA TOTALT 35 FORDON PÅ EL

Upphandlingen av fyra nya elfordon har tagit längre tid än beräknat, då det finns en ökad efterfrågan och tekniken går snabbt framåt.

Utänför Växjö stad ligger infrastrukturen för förnyelsebara bränslen efter i utvecklingen, vilket begränsar oss till diesel och bensin. Vi ser fram emot en förändring inom snar framtid. Till dess ska vi arbeta med att minska antalet onödiga resor och försöka samåka i större utsträckning.

Samtidigt ser vi över våra arbetsmaskiner. Vi har under året gjort investeringar och successivt påbörjat övergången till eldrivna alternativ.

CO₂-UTSLÄPP FÖR TRANSPORTER (TON)



BYGGMATERIAL

För att garantera att vi använder oss av rätt byggnadsmaterial ställer vi krav på att upphandlade entreprenörer följer BASTA-systemets kravnivå på kemiskt innehåll.

Vi bygger enligt Sweden Green Building Council certifieringsnivå Miljöbyggnad Silver, vilket innebär att byggnaderna presterar en bra bit över de satta värdena.

Vi använder trä i stor utsträckning, i enlighet med Växjö kommuns träbyggnadsstrategi.

KEMIKALIER

Under året har vi inventerat användningen av kemikalier i verksamheten och registrerat samtliga i kemikaliehanteringssystemet iChemistry. För närvarande använder vi 390 kemiska produkter. Nästa steg blir att ytterligare minska antalet kemikalier och se över våra inköpsrutiner för att begränsa oplanerade inköp.

AVFALL

Avfallshantering och sortering är frågor som berör och väcker mycket känslor hos många av våra hyresgäster. Vi måste stimulera till mer sortering, speciellt av matavfall och vi måste motverka att grovsopor ställs i miljörummen. Vi har under året informerat om källsortering via flera kanaler.

Insamlingssystemet kan vara svårbegripligt, inte minst för våra nya svenskar som inte är vana vid att källsortera. Under 2020 kommer vi att fokusera ytterligare på avfallssorteringen, eftersom den är en viktig del av vårt hållbarhetsarbete.

Avfall	kg/år
2019	277 223
2018	286 257
2017	686 103
2016	718 588

EKONOMISK HÅLLBARHET

GLOBALA MÅL: 8 12

Vår syn på ekonomisk hållbarhet är att bedriva en affärsmässig verksamhet som genererar vinst och samtidigt medför positiva sociala och miljömässiga effekter. Att se sambandet mellan kronor och ören, människors vardag och vår småländska natur är att vara resurssmart.

Vi verkar på de mindre orterna i Växjö kommun. Landsbygden som omgärdar orterna utgör Kronobergs läns tredje mest folkrika geografisk enhet – här bor nästan 23 000 människor. Vår verksamhet påverkar deras liv på olika sätt, direkt eller indirekt.

Med en sund ekonomi i botten kan vi göra mycket för många.

UTHYRNINGSLÄGE

Vi har en levande landsbygd med många aktörer runt om i kommunen som verkar och engagerar sig i sin bygd. Deras engagemang underlättar vårt arbete med att kunna hitta hyresgäster till våra bostäder. Uthyrningsläget har varit positivt under årets månader. Vid årets början fanns det inga lediga lägenheter. Vid årets slut fanns sex lediga lägenheter. Utöver det var 45 lägenheter under uppsägning.

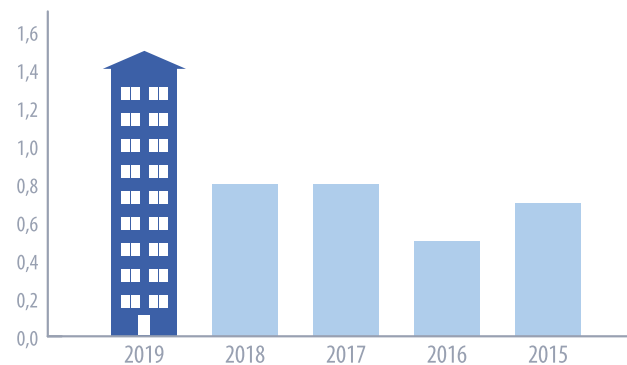
I genomsnitt har 86 lägenheter sagts upp och 19 har varit vakanta (d.v.s ej uthyrt under föregående hyresgäst uppsägningstid) per månad.

Sifforna är högre jämfört med 2018 och förklaras med att Migrationsverket lämnat samtliga lägenheter de hyrt i Braås och Lammhult.

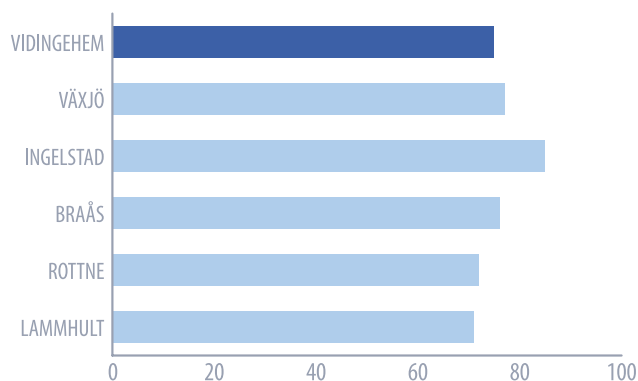
Vårt fina samarbete med Växjö kommuns kontaktcenter och Växjöbostäder har fortsatt där bland annat Boplats användarvillkor uppraderats för att stärka flyttkedjan så att äldre personer vågar lämna sina hus och flytta till lägenhet till förmån yngre generationer.

Under året har marknadsföringen av våra lägenheter stärkts genom att Boplats Växjö numer lanserar lediga lägenheter på Boplats Sverige. Boplats Sverige är en marknadsplats på webben där bostadssökande kan leta efter lediga hyreslägenheter i hela Sverige.

VAKANSGRAD BOSTÄDER (%)



STATISTIK OM HUR NÖJD MAN ÄR MED VIDINGEHEM SOM HYRESVÄRD



Även marknadsföringen av våra nyproducerade bostäder har stärkts där vi har utökat vår närvaro i sociala medier och gett möjlighet för framtida hyresgäster att få komma och titta på våra fastigheter. Något som har uppskattats av intressenter.

HYRESFÖRÄNDRINGAR

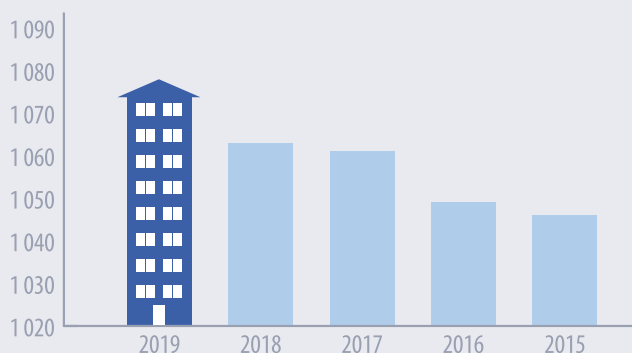
I hyresförhandlingarna 2018 enades Vidingehem och Hyresgästföreningen om en tvåårsuppgörelse. För 2020 innebär det att



MED EN SUND EKONOMI I BOTTEN KAN VI GÖRA MYCKET FÖR MÅNGA

hyran för lägenheter med varmhya höjs med 1,65 procent och för lägenheter med kallhyra med 1,25 procent. I förhandlingarna ingick lokalhyror med förhandlingsklausul, även dessa höjs med 1,65 procent. Den genomsnittliga hyresnivån för bolagets samtliga lägenheter uppgick per 2019-12-31 till 1078 kr/kvm (1063 kr/kvm).

GENOMSNTLIG BOSTADSHYRA I KRONOR PER KVADRATMETER



RESULTATUTVECKLING

Vidingehem gör för 2019 ett resultat efter finansiella poster på 20 697 tkr att jämföra med budget om 17 043 tkr och 2018 års resultat om 75 016 tkr. Att resultatet blev bättre än budget kan främst förklaras med att 2019 varit varmare än det "normalår" vi räknar med i budget. På så vis har utgifter för värme, snöröjning med mera varit lägre än normalt. En annan större förklaring är att tjänster inte blivit tillsatta eller inte blivit tillsatta i rätt tid. Det har i sig inneburit lägre personalkostnader än beräknat. Vidare har Vidingehem erhållit ett bättre utfall avseende ersättning för återställandekostnader för de lägenheter som Migrationsverket lämnat.

Vid värderingen av företagens fastighetsbestånd kunde konstateras att två fastigheter hade ett bestående lägre marknadsvärde än det bokförda värdet på fastigheterna. Dessa fastigheters bokförda värde skrevs ned med sammanlagt 6 673 tkr.

Resultatet för 2019 är totalt lägre än 2018. Det kan förklaras med att resultatet för 2018 ingick en vinst vid försäljning av andelar i dotterbolaget BESTE AB (som då innehöll fastigheten Solvändan 3) om 51 254 tkr kronor netto. Justerat för den posten är resultatet för 2019 cirka 5 461 tkr bättre än 2018.

Avkastning på totalt kapital kom in på 3,1 procent, det vill säga 0,1 procent enhet bättre än budget (3 procent). Årets nettoinvesteringar (efter investeringsbidrag om 2 096 tkr) blev 128 347 tkr.

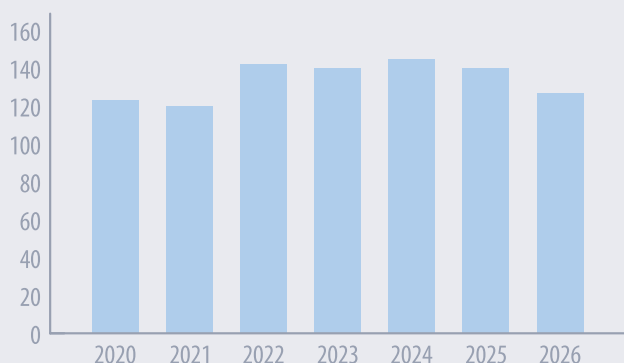
SOLIDITET

Soliditeten minskade marginellt och uppgick vid utgången av 2019 till 21,5 procent (21,7 procent).

UPPLÅNING

Låneupphandling sker i nära samarbete med moderbolaget och övriga i koncernen ingående bolag. Lånestockens förfallostruktur framgår av not 27 och 28. Under 2019 har nya lån upptagits med 105 000 tkr och amortering av lån har skett med 45 000 tkr. Utgående lånereskontra uppgår till 937 000 tkr. Vid utgången av 2019 var den genomsnittliga räntan 2,18 procent inklusive borgensavgift. Vid utgången av år 2019 var den genomsnittliga bindningstiden för lån med bunden ränta 41 månader (40 månader).

LÅNERESKONTRA 2019-12-21 (MKR)





PÅ VÄG MOT EN GOD ARBETSMILJÖ

LEDARSKAPET

Under 2019 har Vidingehem fortsatt att utveckla verksamheten. Vi är på en förändringsresa där vi tillsammans med bolagen och förvaltningarna i Växjö kommunkoncern ska arbeta mer processinriktat. Struktur och ledarskap är viktiga faktorer när det gäller att ge alla medarbetare goda förutsättningar för att utvecklas.

Vi har regelbundna chefsmöten för att lyfta viktiga strategiska frågor. Kommunchefen bjuder två gånger per år in alla chefer för att samverka och stärka ledarskapet. Nästa steg i utvecklingen är att stärka medarbetarskapet.

Kommunkoncernen valt att satsa på ett verksamhetsledningssystem som underlättar planering och måluppföljning. Under 2019 har vi börjat implementera systemet genom att koppla olika mål till vår verksamhet. Målsättningen 2020 är att samtliga chefer och rapporterande tjänstemän ska använda systemet.

GOD ARBETSMILJÖ

Vidingehem tar ansvaret för arbetsmiljön på största allvar. I år har vi kompetensutvecklat samtliga chefer, HR och skyddsombud i arbetsmiljölagstiftningen och det systematiska arbetsmiljöarbetet hos vår företagshälsovård.

Vår största utmaning är långtidssjukfrånvaron. Målet är att sjukfrånvaron ska vara högst fem procent 2022. Vi arbetar aktivt tillsammans med företagshälsovården Previa, vi gör rehabiliteringsplaner och har en nära och lyhörd dialog med den sjuk-skrivne. Vi kommer att på olika sätt vässa våra chefers förmåga att upptäcka tidiga signaler på ohälsa.

Vi har anställt ytterligare en förvaltare. Han kommer att leda och fördela arbetet på våra orter, ansvara för ledarskapet hos våra områdeschefer och trygga arbetsmiljön genom att jobba aktivt med det systematiska arbetsmiljöarbetet.

Vi kommer framöver göra en översyn av arbetssituationen i de olika arbetsgrupperna. Vi kommer att kartlägga arbetsuppgifter och rådande rekryteringsbehov i förhållande till våra koncernuppdrag.

Olyckstillbudet är relativt få på Vidingehem. Under 2019 inträffade en arbetsolycka som ledde till att Arbetsmiljöverket genomförde en utredning. Efter en andra inspektion avslutades ärendet då man konstaterade att Vidingehem uppfyller kraven.

För att kunna öka samverkan och ha en hälsofrämjande arbetsplats måste vi fortsätta vårt arbete med värdegrunden. Vi tror att om vi arbetar kontinuerligt med värdegrunden skapar vi engagemang som i sin tur ökar trivseln och motivationen. Vi ser detta som en viktig pusselbit i vår verksamhetsutveckling.

KONKURRENS OM KOMPETENS

Vidingehem ska vara en attraktiv arbetsgivare och att våra medarbetare ska trivas på jobbet. 2019 införde vi flextider för all personal för att underlätta livspusslet. Eftersom vi arbetar alltmer digitalt är det fullt möjligt, då arbetssituationen tillåter det, att jobba hemifrån en dag i veckan.

Flexitid har medfört att fler trivs bättre på jobbet och känner större frihet.

Vidingehem erbjuder samtliga anställda med tillsvidareanställning hälsokontroller vartannat år samt friskvårdsbidrag.

Att satsa på medarbetarnas kompetens är att satsa på företaget. Därför uppmuntras medarbetarna att delta i utbildningar och konferenser inom sina arbetsområden.

MEDSKAPANDE

Vidingehems medarbetare ska vara med och påverka. Vid två tillfällen per år har vi arbetsplatsträffar där samtliga informeras och involveras. Under 2019 har vi lyssnat på givande föreläsningar,

bland annat om organisationer i förändring och om service och bemötande.

Föreläsningarna har följts upp med konkreta övningar. Vi har tillsammans gått igenom vår affärsplan och arbetat fram åtgärder för att nå de uppsatta målen.

Medskapande och dialog är två viktiga verktyg som vi kommer att fortsätta att utveckla. Ett bra exempel är den riskanalysworkshop som en av våra arbetsgrupper genomförde, där man tog fram förslag på hur arbetsmiljön kunde förbättras. Workshopen kommer att följas upp med en analys av effekterna.

Vår personalkommitté har till uppgift att anordna trevliga och givande aktiviteter. Under året åkte vi på en studieresa där vi besökte Aneby hus och Huskvarna Museum. Mycket uppskattat!

ANSTÄLLDA MED UTLÄNDSK BAKGRUND 2007-2019, ANDEL AV TOTALT ANTAL ANSTÄLLDA I PROCENT



Åldersfördelning bland tillsvidareanställd personal

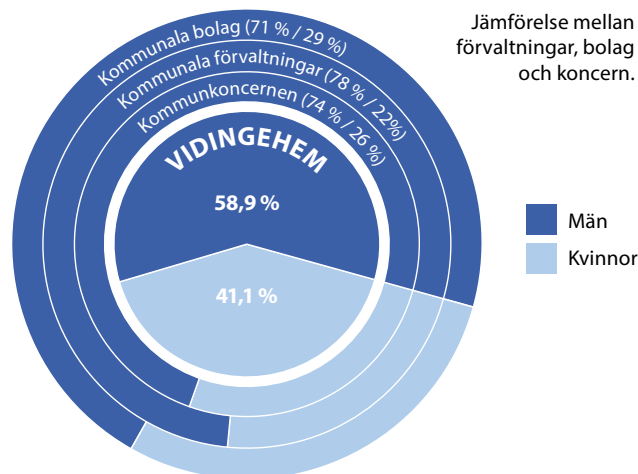
Åldersstruktur	Kvinnor	Män	Totalt
-29	11	3	8
30-39	8	4	4
40-49	15	6	9
50-59	12	4	8
60-	9	4	5
Medelålder	45,3	45,7	45,0

MÅNGFALD

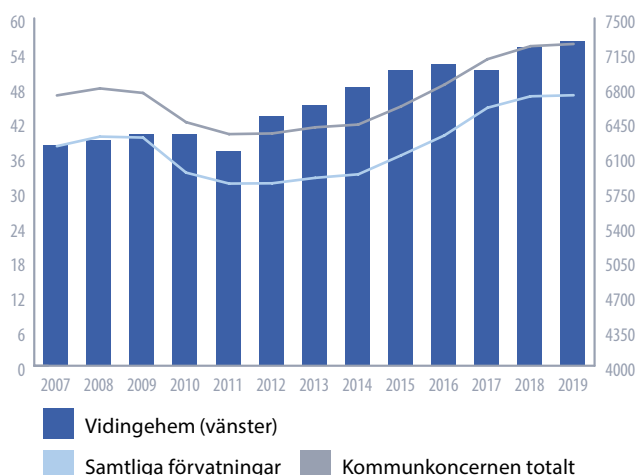
Vi är stolta över våra engagerade medarbetare och vår mångfald. Vidingehem utgörs av män och kvinnor i olika åldrar och med olika etniska bakgrunder. Det berikar vårt arbete och den service vi ger till våra hyresgäster.

I rekryteringsprocessen arbetar vi med ständiga förbättringar för att säkerställa att mångfalden består. Målet är att alla chefer ska ha likvärdiga kunskaper vad gäller rekrytering, något som kontinuerligt diskuteras på våra chefsmöten.

KÖNSFÖRDELNING I PROCENT



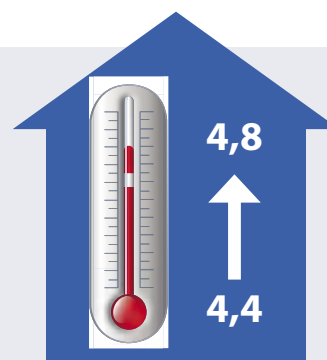
TOTALT ANTAL ANSTÄLLDA 2007-2019



TEMPERATURMÄTAREN

En medarbetarundersökning i enkätform – Temperaturmätaren – genomförs två gånger per år på samma sätt i hela kommunkoncernen. Den bygger på frågor som utgår från vår värdegrund och hela verksamheten är engagerad. Efter årets första mätning har vi gått igenom utfallet med våra chefer. Dessa har i sin tur ha gått igenom det med sina medarbetare och analyserat vad som kan förbättras och hur.

Eftersom enkäten är gemensam för hela kommunkoncernen får vi ett bra verktyg för jämförelse. I den senaste Temperaturmätaren gjorde vi ett riktigt starkt resultat – från 4,4 ökade vi till 4,8, vilket placerade oss över koncerngenomsnittet på 4,7.







ÅRSREDOVISNING 2019

VIDINGE HEM
556 404-7677

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Vidingehem AB, med organisationsnummer 556404-7677, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Rapporten avser ett enskilt företag.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Vidingehem 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 procent av Växjö kommun.

Vidingehem AB bildades 1990 då det övertog den verksamhet som Stiftelsen Vidingehem bedrivit sedan 1958.

Ändamålet och syftet med bolagets verksamhet är att främja bostadsförsörjningen inom kommunen och tillgodose i första hand Växjö kommuns behov av ändamålsenliga och prisvärda lokaler för olika verksamheter. Styrelsen bedömer att syftet har uppnåtts.

KONCERNEN

Växjö kommun har valt att organisera sina kommunala bolag (med några undantag) i en koncern under moderbolaget Växjö kommunföretag AB, där Vidingehem AB är ett av fem dotterbolag.

STYRELSEN

Styrelsen som är utsedd av Växjö kommunfullmäktige har haft följande sammansättning: Anders Bengtsson – ordförande (C), Alf Skogmalm – vice ordförande (S), Birgitta Andersson (S), Marita Bengtsson (MP), Irene Bladh (M), Sven Olof Gustafsson (S), Kaj-Mikael Petersson (KD).

Suppleanter

Lars-Åke Brinkner (L), Berthold Fück (M), Ylva Jönsson (V), Cecilia Lundin Danielsson (S).

Sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls den 29 april 2019. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Verkställande direktör

Verkställande direktör har varit Peråke Janén.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen eller av en av Anders Bengtsson och Alf Skogmalm i förening med Peråke Janén. Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

Revisorer

Revisor har varit Michael Johansson, KPMG som ordinarie och Emil Andersson, KPMG till och med 29 april. Revisor har varit Mattias Johansson, PwC som ordinarie och Martin Troedsson, PwC från och med 29 april.

Lekmannarevisorer

Kenneth Sjögren och Jonas Wanér, till och med 29 april 2019. Börje Ivarsson och Magnus Jisborg från och med 29 april 2019.

Ersättare

Peter Bengtsson och Magnus Jisborg till och med 29 april 2019. Bahtije Breznica och Carl Geijer, från och med 29 april 2019.

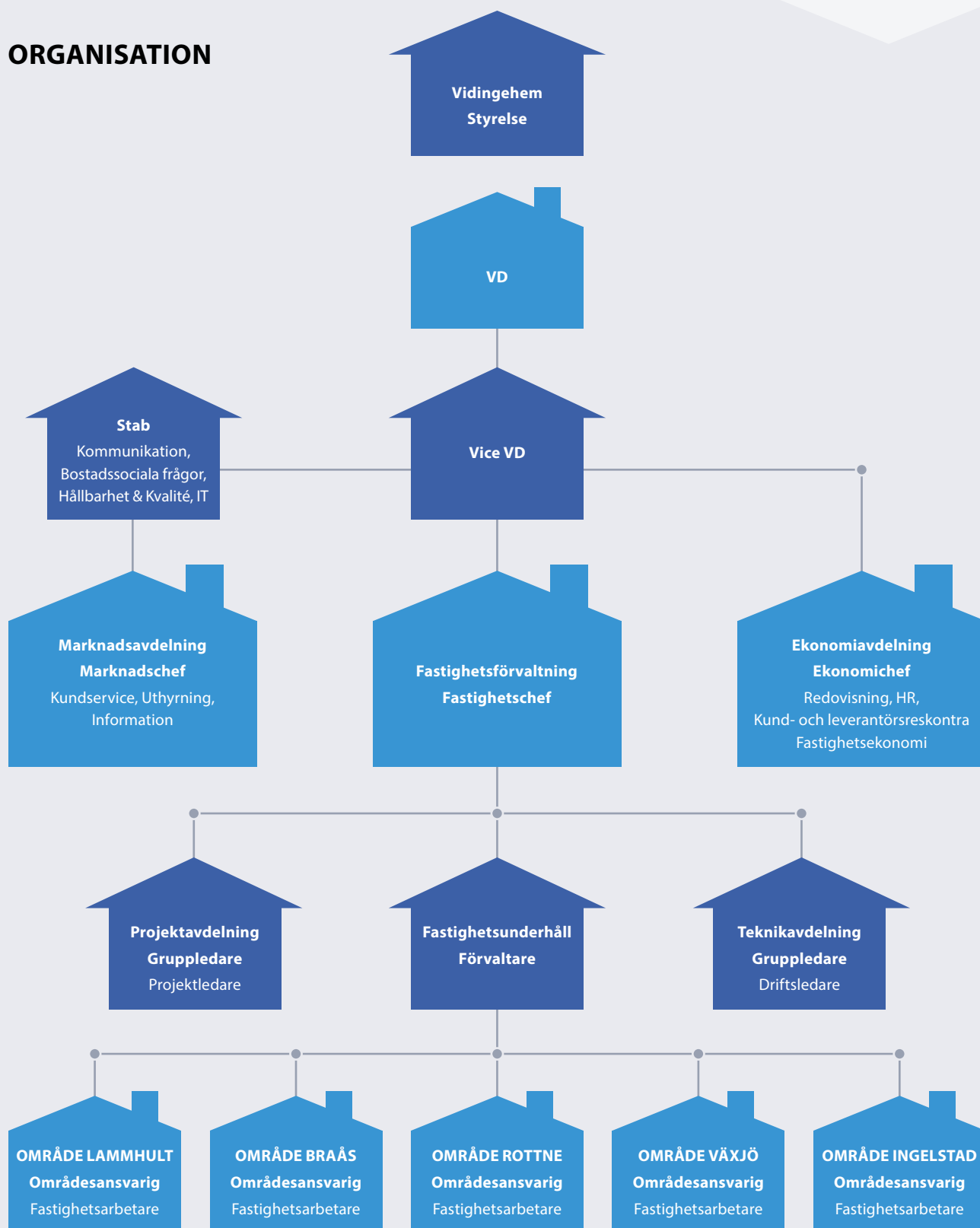
Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttan samt till arbetsgivarorganisationen Sobona. Bolaget är även medlem av HBV (Husbyggnadsvaror).

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	253 044	237 966	238 002	232 926
Balansomslutning, tkr	1 321 062	1 234 226	1 281 519	1 247 550
Avkastning på totalt kapital %	3,1 %	8,0 %	4,8 %	3,7 %
Avkastning på eget kapital %	7,3 %	28,1 %	17,3 %	9,5 %
Soliditet %	21,5 %	21,7 %	15,5 %	13,8 %

ORGANISATION





FASTIGHETERNA

BESTÅNDET

Det förvaltade fastighetsbeståndet uppgick vid årsskiftet till 221 fastigheter indelade i 177 områden. Den totala uthyrningsbara ytan (vägd) uppgick vid årsskiftet till 233 886 kvadratmeter varav bostadsytan utgjorde 128 738 kvadratmeter (inklusive bostadskomplement om 3 654 kvadratmeter).

INVESTERINGAR

Den totala investeringsvolymen uppgick brutto till 130 443 tkr och netto till 128 347 tkr. Investeringsbidrag erhöles med 2 096 tkr. Periodens investeringar fördelar sig på 109 021 tkr avseende byggnader, 15 520 tkr på mark och markanläggningar samt 5 902 tkr på inventarier. Under året färdigställdes bland annat sex lägenheter på Furulidsvägen i Ingelstad, utemiljö på Movägen 2-96, moduler och multiarena på Ingelstad skola samt indragning av fiber i ett flertal olika vårdboenden.

KÖP OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under året har en fastighet (mark) förvärvat för 124 tkr. Inga fastigheter har sålts.

VÄRDERING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Den interna värderingen av fastigheterna avseende 2019 beräknar det totala marknadsvärdet för Vidingehems fastigheter till 1 792 600 tkr varav 930 200 tkr avser värdet på bostäderna och 862 400 tkr värdet på lokalerna. Det totala bokförda värdet uppgår vid utgången av året till 1 153 221 tkr varav 461 191 avser det bokförda värdet på bostäderna och 692 030 tkr värdet på lokalerna. Värderingen har föranlett nedskrivning om totalt 6 673 tkr avseende fastigheterna Dädesjö 3:107 samt Ingelstad 3:60.

RESULTAT OCH STÄLLNING

Vidingehem gör för 2019 ett resultat efter finansiell poster på 20 697 tkr att jämföra med budget om 17 043 tkr och 2018 års resultat om 75 016 tkr. Resultatförbättringen mot budget kan främst förklaras med lägre taxebundna kostnader, kostnader för energideklarationer, personalkostnader m.m. Vidare har intäkter avseende färdigställda projekt ökat jämfört mot budget likväl som ersättningar från hyresgäster. Det lägre resultatet för 2019 (jämfört med 2018) beror i allt väsentligt på den vinst som uppstod vid försäljning av andelar i dotterbolag som skedde under 2018. Avkastning på totalt kapital kom in på 3,1 procent det vill säga 0,1 procent enhet bättre än budget (3 procent). Soliditeten blev 21,5 procent att jämföra med 21,7 procent för 2018. Den lägre siffran förklaras främst av en hög investeringsgrad.

BEDÖMNING AV MÅLUPPFYLLELSE

Styrelsen bedömer att bolagets verksamhet stämmer väl överens med bolagets ändamål. Dialog med ägare sker kontinuerligt där det diskuteras vilket nivå bolaget förväntas ha avseende nyproduktion av bostäder och verksamhetslokaler.

Styrelsens presidium och VD har haft ägardialogmöten där avstämning skett av aktuell verksamhet, aktuellt uppdrag samt hur måluppfyllelsen av budgetdirektiv och indikatorer ser ut.

RISKBEDÖMNING OCH KONTROLLAKTIVITETER

Omfattning och bedömning av riskhantering gällande verksamheten och i synnerhet den finansiella rapporteringen görs av ledningsgruppen, styrelsen och revisorer.

Vår ekonomi, förvaltning och projektavdelning gör fortlöppande avstämningar och analyser på projekt och fastighetsnivå. Översyn av attest och behörighetsordning ses över.

Bolagets verksamhet, finansiella hantering och förvaltning revideras årligen av bolagets revisorer som rapporterar iakttagelser



och eventuella synpunkter till styrelsen. Till det revideras även av lekmannarevisorer som fokuserar på verksamheten.

Det pågår en översyn och utveckling av processer och rutiner. Där fokus 2020 kommer att ligga på nyproduktionsprocessen och uthyrningsprocessen. I detta kommer vi revidera vår processkartläggning och dokumenthantering och arbetet förväntas pågå hela 2020.

LÅNEPORTFÖLJEN

Företagets låneskuld uppgår till 937 000 tkr. Lånen är enbart upptagna i svensk valuta. Årets räntekostnader uppgår till 20 466 tkr. Upplåningen sker i ett samarbete med moderbolaget VKAB. Vid årets utgång löpte samtliga lån med bunden ränta. Lånereskontran fördelar sig över sju kalenderår där inget år har mer än 16 procent av lånestocken. Portföljens snittränta inklusive borgensavgifter 2019-12-31 uppgår till 2,18 procent. Snittränta under 2019 som helhet uppgår till 1,66 procent inklusive borgensavgift till 2,38 procent. Genomsnittlig kapitalbindningstid i portföljen uppgår till 3,61 år och genomsnittlig räntebindning till 3,58 år.

VÄSENTLIGA RISKER

Utmaningar med byggkostnader

Vidingehem vill utveckla landsbygden genom att bygga bostäder och lokaler med rimliga hyresnivåer utan att göra avkall på kvalitet och hållbarhet.

Höga byggkostnader på grund av särregler och för få anbud bidrar till ett högre kvadratmeterpris, vilket påverkar hyressättningen. Detta kan bidra till att det blir svårare att hyra ut nyproduktion. Vi påverkas av den vakansgrad på hyresrätter som råder i Växjö stad, där det har varit en hög byggtakt. Allmännyttans bostadsprognos för 2020 och 2021 i Växjö kommun visar på 147 respektive 183 planerade bostadsprojekt. Även detta kan

försvåra uthyrningen av nyproduktion, vilket i förlängning kan medföra att det blir svårt att bygga nytt på landsbygden.

Kommunala sparkrav

Prognoser visar att den kommunala ekonomin blir allt mer ansträngd. Trycket på de resurser som krävs för att upprätthålla välfärden ökar snabbare än vad nivån på skatteintäkterna stiger.

Därför arbetar Växjö kommun nu med effektiviseringar och besparingar. Under året har lokalförsörjningsstrategin reviderats, vilket har fått konsekvenser för Vidingehem. Exempelvis har omsorgsförvaltningen valt att lämna vårdboendena Ingelshov och E-huset i Ingelstad, vilket medfört ett betydande hyresbortfall.

Utmaning i att hitta kompetens

Vi har tillsatt de flesta tjänster som var vakanta under 2018. Kvar har vi någon tjänst inom fastighetskötsel och ekonomi. Vi ska arbeta aktivt för att behålla kompetens i företaget för att minimera risken med att inte hitta den kompetens som vi efterfrågar.

Utmaning i miljöarbetet

För att kunna nå fossilfrihetsmålet och sänka vår energiförbrukning med 30 procent måste vi investera i utvecklingen. Uppdraget om att tillhandahålla laddningsmöjligheter till våra hyresgäster anser vi inte vara en långsiktig lösning då elbilsmarkanden är i framfart och behovet av ladd möjligheter kommer att öka. Vi ser att samverkan med kommun, vårt energibolag och våra andra fastighetsbolag för att hitta en hållbar lösning.

Arbete med att införa individuell mätning och debitering av varmt och kallvatten fortsätter bland nyproduktion. Detta är ett bra sätt att påverka vattenförbrukningen och ger möjlighet för våra hyresgäster att hålla kostnader nere. Utmaningen är att introducera detta i befintligt fastighetsbestånd då vi ser tekniska och kostnadsmässiga svårigheter.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

BELOPP I TKR	2019	2018
Aktiekapital		
Belopp vid årets ingång	13 310	13 310
Belopp vid årets utgång	13 310	13 310
Reservfond		
Belopp vid årets ingång	2 801	2 801
Belopp vid årets utgång	2 801	2 801
Balanserat resultat		
Belopp vid årets ingång	147 499	143 026
Vinstdisposition enligt beslut av bolagsstämma:		
Föregående års resultat	58 912	4 472
Belopp vid årets utgång	206 411	147 499
ÅRETS RESULTAT	17 549	58 912
SUMMA EGET KAPITAL	240 071	222 522

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 815 tkr

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel kronor	206 410 552
Årets vinst kronor	17 548 686

SUMMA KRONOR **223 959 238**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 223 959 238 disponeras enligt följande:

Utdelning till ägarna	2 000 000
Balanseras i ny räkning	221 959 238

SUMMA KRONOR **223 959 238**

RESULTATRÄKNING

BELOPP I TKR	NOT	2019	2018
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	249 115	234 715
Övriga förvaltningsintäkter	3	3 929	3 251
SUMMA NETTOOMSÄTTNING		253 044	237 966
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4, 6	-112 239	-106 615
Underhållskostnader		-30 472	-33 694
Fastighetskatt		-2 760	-2 528
Av- och nedskrivningar	5	-58 775	-49 412
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER		-204 246	-192 249
BRUTTORESULTAT		48 798	45 717
Centrala administrations- och försäljningskostnader:			
Avskrivningar	5	-101	-127
Övriga kostnader	6	-6 898	-6 618
Övriga rörelseintäkter	7	3 125	14 974
Övriga rörelsekostnader	8	-3 780	-8 911
RÖRELSERESULTAT		41 144	45 035
Resultat vid försäljning av aktier i koncernföretag			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	19	19
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-20 466	-23 627
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		20 697	75 016
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt	11	1 417	-11 920
Skatt på årets resultat	12	-4 566	-4 184
ÅRETS RESULTAT		17 549	58 912

BALANSRÄKNING

BELOPP I TKR	NOT	2019	2018
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	13, 15	1 063 072	1 087 556
Mark	14, 15	47 447	47 323
Inventarier	16	16 043	13 739
Pågående ny- och ombyggnad	17	120 347	29 414
Summa materiella anläggningstillgångar		1 246 909	1 178 032
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	18	40	60
Summa finansiella anläggningstillgångar		40	60
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 246 949	1 178 092
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager			
Förråd		256	271
Summa varulager		256	271
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 074	2 641
Övriga fordringar	19	464	3 365
Fordringar koncernkonto		30 026	0
Fordringar hos koncernföretag		1 176	3 642
Aktuell skattefordran		0	520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	40 929	45 536
Summa kortfristiga fordringar		73 669	55 704
Kassa och bank			
Kassa och bank	21	188	159
Summa kassa och bank		188	159
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		74 113	56 134
SUMMA TILLGÅNGAR		1 321 062	1 234 226

EGET KAPITAL OCH SKULDER

BELOPP I TKR	NOT	2019	2018
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	22	13 310	13 310
Reservfond		2 801	2 801
Summa bundet eget kapital		16 111	16 111
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	23	206 411	147 499
Årets resultat	23	17 549	58 912
Summa fritt eget kapital		223 960	206 411
SUMMA EGET KAPITAL		240 071	222 522
OBESKATTADE RESERVER	24	55 765	57 379
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	25	16 172	17 313
SUMMA AVSÄTTNINGAR		16 172	17 313
LÅNGFRISTIGA SKULDER	26, 27		
Skulder till koncernföretag		814 000	731 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		814 000	731 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skuld koncernkonto	28	0	7 521
Leverantörsskulder		35 426	22 394
Skulder till koncerföretag		143 228	161 418
Aktuell skatteskuld		2 724	0
Övriga kortfristiga skulder	29	550	627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	13 126	14 052
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		195 054	206 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 321 062	1 234 226

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I TKR	NOT	2019	2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		20 697	75 016
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet		58 876	49 539
Resultat av försäljning av anläggningstillgångar		0	-51 244
Betald inkomstskatt		-2 463	-1 056
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		77 110	72 255
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Ökning (-) / minskning (+) av varulager		15	299
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		11 555	-6 951
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		17 042	-6 906
Kassaflöde från den löpande verksamheten		105 722	58 697
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		-121 751	-44 054
Försäljning av fastigheter		0	50 399
Förvärv av inventarier		-6 595	-6 221
Försäljning av inventarier		0	30
Förvärv av dotterbolag		0	0
Försäljning av dotterbolag		0	56 639
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-128 346	53 739
Finansieringsverksamheten			
Förändring koncernkonto		-37 547	-20 592
Upptagna långfristiga lån		206 000	80 000
Inlösen av långfristiga lån		-146 000	-172 000
Lämnade koncernbidrag		200	65
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		22 653	-112 527
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		159	196
SUMMA LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		188	159

NOTER

NOT 1 – REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

UPPLYSNING AVSEENDE UPPSTÄLLNINGSFÖR FÖR RESULTATRÄKNINGEN

Vi har valt att tillämpa FastBAS uppställningsform för resultaträkningen. FastBAS utarbetas i samarbete mellan Sveriges allmännyttiga och Fastighetsägarna.

VÄRDERINGSPRINCIPER

Redovisningsprinciperna i övrigt är oförändrade jämfört med tidigare år. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när det uppkommer.

Pågående ny- och ombyggnader

Kostnader för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekten påförs kostnaden för internt nedlagd tid och för lokaler även intern ränta. Projekt som ej fullföljs kostnadsförs omgående då detta fastställts.

Avskrivningsprinciper för byggnader

För byggnader har skillnaden i förbrukning av betydande komponenter bedömts vara väsentlig, byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Individuell bedömning av komponenternas återstående ekonomiska livslängd har bestämt avskrivningstakten på byggnaden. I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod.

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

Stomme, grund, innerväggar	60-100 år
Yttertak	40 år
Fasad, fönster, dörrar	40-50 år
El, VA, sanitet	30-40 år
Tekniska installationer	15-20 år
Restpost, inre ytskikt, vitvaror, utrustning, komplementbyggnader mm.	20-50 år
Byggnadsinventarier, markinventarier	3-10 år
Markanläggningar	20 år

Nyttjandeperioden för flerbostadshus, vårdboenden och exempelvis skolor har bedömts avvika, vilket framgår ovan. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten, den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

Avskrivningsprinciper för övriga materiella anläggningstillgångar

För maskiner och inventarier sker avskrivning enligt plan, beräknat på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod.

Fastighetsvärdering – nedskrivning av fastigheter

I samband med bokslutet görs en intern värdering per fastighet/område. Värderingsmodellen som är gemensam för koncernen bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå och uthyrningsgrad. Se vidare i not 15.

För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuellt bedömda verkliga värdet görs en individuell prövning, nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp. Tidigare nedskrivningar prövas vid varje bokslut, om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

LEASING

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

VARULAGER

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkursrisk beaktats.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

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.

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

Samtliga anställda har avgiftbestämda pensionsplaner där avgifterna redovisas som kostnad och förutbetalda avgifter som fordran.

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 har 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 per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

En eventalförpliktelse är: En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller 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.

Eventalförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser, förskottshyror redovisas som förutbetald intäkt.

Upplysning om hyreskontraktets förfallostruktur framgår av not 2.

ÖVRIGA INTÄKTER

Utförda förvaltningsuppdrag faktureras på löpande räkning i den takt arbetena utförs. Pågående ej fakturerade uppdrag tas i balansräkningen upp till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete.

Försäkringsersättningar tas upp till det beräknade värdet efter avdrag för kostnader, till exempel självrisk.

KASSAFLÖDEANALYS

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

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen och aktieägar- tillskott via eget kapital.

OBESKATTADE RESERVER

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna. Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

NOT 2 – HYRESINTÄKTER INKLUSIVE OUTHYRDA OBJEKT

	2019	2018
Bostäder	137 131	135 444
Lokaler	113 888	100 308
Övriga	1 724	1 751
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-2 918	-2 327
Lokaler	-476	-313
Övriga	-234	-148
SUMMA HYRESINTÄKTER	249 115	234 715

I lokalintäkten om 113 888 tkr ingår ersättning avseende huvudbyggnaden vid Ingelshov om 4 300 tkr

LOKALKONTRAKT	KOMMUNHYRDA		KOMMERSIELLA	
	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
Inom ett år	17	20 921	18	1 911
Mellan ett till fem år	46	42 828	47	3 980
Senare än fem år	18	31 731	2	909

BOSTADSKONTRAKT	BOSTÄDER		ÖVRIGA (parkering, förråd etc)	
	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
Inom ett år	1 989	132 667	781	2 073

Bostadskontrakten löper med tre månaders uppsägningstid.

NOT 3 – ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2019	2018
Övriga förvaltningsintäkter	3 929	3 221
Resultat vid försäljning inventarier	0	30
SUMMA	3 929	3 251

NOT 4 – DRIFTSKOSTNADER

	2019	2018
Fastighetsskötsel	30 581	30 797
Reparationer	10 703	11 118
Taxebundna kostnader	25 564	24 432
Uppvärmning	18 207	18 475
Fastighetsanknuten administration	18 033	16 095
Övriga driftskostnader	9 151	5 698
SUMMA	112 239	106 615

OPERATIONELL LEASING

Leasingavtal där företaget är leasetagare.

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:

Inom ett år	0	0
Mellan ett och fem år	8 736	11 856
Senare än fem år	0	0
SUMMA	8 736	11 856

Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	6 047	2 299
SUMMA	6 047	2 299

Avser hyra av moduler vilka hyrs ut till kommunen som förskolor/skolor till självkostnad.

NOT 5 – AV- OCH NEDSKRIVNINGAR PER FUNKTION	2019	2018
Fastighetskostnader		
Byggnader avskrivningar	47 911	45 416
Byggnader nedskrivningar	6 673	561
Inventarier	4 191	3 435
Centrala administrations och försäljningskostnader		
Inventarier	101	127
SUMMA AVSKRIVNINGAR	58 876	49 539

NOT 6 – MEDELANTALET ANSTÄLLDA, LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA AVGIFTER, KÖNSFÖRDELNING	2019	2018
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män uppgår till		
Män	34	36
Kvinnor	20	19
TOTALT	54	55
Löner och ersättningar uppgår till		
Styrelse och VD	1 581	1 192
Övriga anställda	23 051	21 735
TOTALA LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR	24 632	22 927
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 644	7 100
Pensionskostnader inklusive löneskatter	2 260	2 152
(varav för verkställande direktören)	326	289
TOTALA LÖNER, ERSÄTTNINGAR, ARVODEN, SOCIALA AVGIFTER OCH PENSIONS-KOSTNADER	34 536	32 179

VD har vid uppsägning från företagets sida rätt till bibehållna anställningsförmåner i maximalt 12 månader.

Redovisning av könsfördelning i företagsledningen

Styrelseledamöter		
Män	3	6
Kvinnor	3	1
Styrelsesuppleanter		
Män	2	1
Kvinnor	2	3
VD och andra personer i företagets ledning		
Män	3	3
Kvinnor	2	2
Arvode och kostnadsersättning till revisorer		
Revisionsuppdrag	32	21
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	11	0
Skatterådgivning	10	131
Övriga tjänster	58	160
Totalt	111	312
Övriga revisorer:		
Av Växjö kommun utsedda lekmanarevisorer	34	27
TOTALA ARVODEN OCH KOSTNADERSÄTTNINGAR	145	339

NOT 7 – ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Intäkter av engångskaraktär	594	370
Försäkringsersättningar	39	11 042
Hysesgästanpassningar	2 492	3 562
SUMMA	3 125	14 974

NOT 8 – ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	2019	2018
Förgävesprojektering	142	401
Förlust avyttring av anläggningstillgångar	0	2 345
Kostnader av engångskaraktär	594	464
Kostnader för försäkringsfall	986	2 539
Hysesgästanpassningar	2 058	3 162
Övriga rörelsekostnader	0	0
SUMMA	3 780	8 911

NOT 9 – RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2019	2018
Bank	0	0
Övriga	19	19
SUMMA	19	19

NOT 10 – RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2019	2018
Koncernföretag	20 437	23 583
Övriga	29	44
SUMMA	20 466	23 627

NOT 11 – BOKSLUTSDISPOSITIONER	2019	2018
Koncernbidrag, lämnade	-197	-200
Förändring av periodiseringsfond	114	-2 879
Förändring ersättningsfond	1 500	-8 841
SUMMA	1 417	-11 920

NOT 12 – SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	2019	2018
Aktuell skatt	5 707	2 612
Uppskjuten skatt	-1 141	1 572
SUMMA EFFEKTIV SKATT	4 566	4 184

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT	PROCENT		PROCENT	
Redovisat resultat före skatt		22 115		63 096
Skatt enligt gällande skattesats	21,40%	4 733	22,00%	13 881
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	1,58%	348	0,96%	608
Skatteeffekt av ej avdragsgill nedskrivning	6,46%	1 428	0,15%	92
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-3,72%	-822	-18,99%	-11 982
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	0,09%	20	0,02%	12
SUMMA AKTUELL SKATT	25,81%	5 707	4,14%	2 612

NOT 13 – ÖVRIGA BYGGNADER	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 768 189	1 781 298
Nyanskaffningar under året	0	0
Försäljningar och uttrangeringar	-1 497	-59 039
Omklassificeringar	30 694	45 930
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 797 386	1 768 189
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-680 072	-644 689
Försäljningar och uttrangeringar	903	10 033
Årets avskrivningar enligt plan	-47 911	-45 416
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-727 080	-680 072
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-561	0
Årets nedskrivningar	-6 673	-561
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 234	-561
REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	1 063 072	1 087 556

NOT 14 – MARK	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	47 323	50 760
Nyanskaffningar under året	124	15
Omklassificeringar	0	140
Försäljningar	0	-3 592
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	47 447	47 323

NOT 15 – UPPLYSNING OM VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Verkligt värde har fastställts utifrån en kombinerad tillämpning av orsprismetod och avkastningsbaserad metod med hjälp av en koncern-gemensam värderingsmodell.

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.

Korrektioner kan vara såväl tilläggsposter som avdragsposter beroende på om skillnaderna bedöms vara till fördel eller nackdel för värderingsobjektet i jämförelse med vad som anses vara normalt på marknaden.

Driftnettot har beräknats som hyresvärde med avdrag för marknadsmässig vakans minus av för fastigheten aktuella normaliserade utbetalningar för drift, underhåll, fastighetsskatt och administration. För varje fastighet har en bedömning av underhållsbehov de närmaste åren gjorts. Genomsnittligt driftnetto är 408 kr/kvm (413 kr/kvm).

Beräknat marknadsvärde justeras, om det blir aktuellt, för värde på byggrätter. Byggrätter på detaljplanerad mark värderas till ortens marknadsvärde med tillämpning av orsprismetod.

Direktavkastningskravet är olika för olika fastigheter beroende på användning och läge. Direktavkastningskravet bestäms som det av-

kastningskrav som härletts ur transaktioner för jämförbara fastigheter på marknaden.

Analysen och jämförelser görs mot allmänt tillgänglig statistik för motsvarande fastighetsbestånd. Vid dessa analyser beaktas såväl direkta fastighetstransaktioner samt transaktioner där fastigheter överlåtits i form av bolagstransaktioner.

År 2014 värderades samtliga fastigheter. Kommande år görs en värdering av cirka 20 procent av beståndet årligen. I sammanställningen ligger de tidigare värderade fastigheterna kvar med sitt senaste beräknade marknadsvärde och bokfört värde för samma år.

Vid värderingen har följande direktavkastningskrav använts beroende på läge och användning:

För bostäder: 4,65 - 6,90 %

För lokaler: 5,20 - 9,25 %

Av tabellen nedan framgår beräknade verkliga värden och redovisade värden per 2019-12-31.

Typ av fastighet	Ackumulerade verkliga värden i tkr	Redovisade värden i tkr enligt sammanställd värdering
Bostäder	930 200	461 191
Lokaler	862 400	692 030
Summa	1 792 600	1 153 221

NOT 16 – MASKINER OCH INVENTARIER	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	46 583	42 816
Nyanskaffningar under året	0	1 468
Omklassificeringar	6 595	4 753
Försäljningar och uttrangeringar	0	-2 454
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 178	46 583
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-32 844	-31 359
Försäljningar och uttrangeringar	0	2 077
Årets avskrivningar enligt plan	-4 291	-3 562
Utgående ackumulerade		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-37 135	- 32 844
REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	16 043	13 739

NOT 17 – PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	29 414	31 445
Nyanskaffningar under året	128 222	48 792
Omklassificeringar	-37 289	-50 823
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 347	29 414

NOT 18 – LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019	2018		
<i>Namn</i>	<i>Antal</i>	<i>Nominellt värde</i>	<i>Bokfört värde</i>	<i>Bokfört värde</i>
Husbyggnadsvaror HBV	1	40	40	60
SUMMA	1	40	40	60

NOT 19 – ÖVRIGA FORDRINGAR	2019	2018
Mervärdesskatt	464	3 365
SUMMA	464	3 365

NOT 20 – FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019	2018
Förutbetalda leasingavgifter	2 046	2 087
Upplupen beräknad försäkringsersättning	34 351	43 449
Övriga poster	4 532	0
SUMMA	40 929	45 536

NOT 21 – KASSA OCH BANK	2019	2018
Kassa och bank	188	159
SUMMA	188	159

Fordran/skuld koncernkonto

Växjö kommun står som avtalspart gentemot banken. Likvida medel är därför att jämställa med en kortfristig fordran på Växjö kommun. Transaktioner redovisas på ett för bolaget särskilt underkonto hos banken och redovisas i enlighet med koncerngemensamma principer, med mellanhavandet i balansräkningen under rubriken kortfristig fordran eller tvärtom under kortfristig skuld.

NOT 22 – ANTALET AKTIER OCH KVOTVÄRDE

	2019	2018
Antal aktier	1 331	1 331
Kvotvärde	10	10

**NOT 23 – FÖRSLAG TILL DISPOSITION
BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST****Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:**

	2019	2018
Balanserad vinst	206 411	147 499
Årets vinst	17 549	58 912
SUMMA	223 960	206 411

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	2019	2018
Utdelning	2 000	0
Balanseras i ny räkning	221 960	206 411
SUMMA	223 960	206 411

NOT 24 – OBESKATTADE RESERVER

	2019	2018
Periodiseringsfond inkomståret 2013	0	3 614
Periodiseringsfond inkomståret 2014	5 450	5 450
Periodiseringsfond inkomståret 2015	2 529	2 529
Periodiseringsfond inkomståret 2016	1 028	1 028
Periodiseringsfond inkomståret 2017	1 959	1 959
Periodiseringsfond inkomståret 2018	3 958	3 958
Periodiseringsfond inkomståret 2019	3 500	0
Ersättningsfond	37 341	38 841
SUMMA	55 765	57 379

Ersättningsfond avser uppskattad försäkringsersättning för återuppbyggnad efter brandskada.

NOT 25 – UPPSKJUTEN SKATT

	2019	2018
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld på byggnader.		
Redovisat värde	1 077 221	1 098 101
Skattemässigt värde	998 715	1 014 056
Temporär skillnad	78 506	84 045
Uppskjuten skatteskuld 20,6 %	16 172	17 313

NOT 26 – LÅNGFRISTIGA SKULDER

De långfristiga skulderna förfaller till betalning enligt följande:

	2019	2018
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen men senast fem år från balansdagen		
Skulder till moderföretag	547 000	525 000
Summa	547 000	525 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till moderföretag	267 000	206 000
Summa	267 000	206 000
Summa skulder till moderföretag	937 000	877 000
Summa långfristiga skulder till moderföretag	814 000	731 000

NOT 27 – SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCHRÄNTEBINDNINGSTID

Räntebindning till	Lånebelopp	inkl. borgensavgift	Andel av lån i %
2020	123 000	3,07 %	13
2021	120 000	2,53 %	13
2022	142 000	1,84 %	15
2023	140 000	1,81 %	15
2024	145 000	1,90 %	15
2025	140 000	2,30 %	15
2026	127 000	1,96 %	14
SUMMA	937 000	2,18 %	100

NOT 28 – SKULD KONCERNKONTO

	2019	2018
Beviljad kreditlimit	75 000	75 000
Outnyttjad del	-75 000	-67 479
Utnyttjat kreditbelopp	0	7 521

NOT 29 – ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2019	2018
Personalens källskatt	519	580
Övriga	31	47
SUMMA	550	627

NOT 30 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019	2018
Upplupna löner	64	109
Upplupna semesterlöner	1 013	1 087
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	1 679	1 080
Upplupna pensionskostnader	785	1 416
Upplupen kompskuld	211	212
Upplupna förbrukningsavgifter	70	68
Upplupna självrisker försäkringsfall	0	228
Upplupna köpta tjänster	86	87
Upplupna leasingavgifter	414	342
Upplupen underhållskostnad	389	587
Upplupen reparationskostnad	40	35
Förutbetalda avgifter	54	52
Förskottsbetalda hyror	8 321	8 749
Förskottsbetalt statligt stöd	0	0
Övriga poster	0	0
SUMMA	13 126	14 052

NOT 31 – KONCERNUPPGIFTER

Företaget är helägt dotterföretag till Växjö Kommunföretag AB, org.nr 556602 - 4641 med säte i Växjö. Moderbolaget är helägt bolag till Växjö kommun. Fordringar och skulder till Växjö kommun eller övriga av kommunen ägda bolag har i denna årsredovisning ej betraktats som koncernmellanhavanden eller koncerntransaktioner.

Inköp och försäljning avseende andra koncernföretag

	2019	2018
Försäljning	178	198
Inköp	14 683	13 717

NOT 32 – STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2019	2018
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	176 523	176 523
Eventualförpliktelser		
Aktieägartillskott Växjö Kommunföretag AB	815	815

NOT 33 – DEFINITIONER TILL EKONOMISK ÖVERSIKT SIDAN 20

Avkastning på totalt kapital %

Resultat efter finansiella poster + räntekostnader - räntebidrag / balansomslutning

Avkastning på eget kapital %

Resultat efter finansiella poster / eget kapital + obeskattade reserver * (1-skatt)

Soliditet

Eget kapital + obeskattade reserver * (1-skatt) / balansomslutning

NOT 34 – VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Vidingehem tillämpar Bokföringsnämndens regler för K3-bolag enligt BFNAR 2012:1, vilket bland annat innebär att utbyten av väsentliga komponenter kan investeringsföras istället för som tidigare kostnadsföras som underhåll. För 2019 har det inneburit att 8 204 tkr (5 809 tkr) har investeringsförts till skillnad mot tidigare redovisningsprinciper.

Rottne den 17 mars 2020

Anders Bengtsson (C)

Alf Skogmalm (S)

Irene Bladh (M)

Kaj-Mikael Petersson (KD)

Marita Bengtsson (MP)

Birgitta Andersson (S)

Sven-Olof Gustavsson (S)

Peråke Janén (VD)

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2020

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vidingehem AB, org.nr 556404-7677

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vidingehem 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 Vidingehem 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 Vidingehem 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 2-17. 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 Vidingehem 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 Vidingehem 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 18 mars 2020

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i
Vidingehem AB
Org.nr. 556404-7677

Till fullmäktige i Växjö

Granskningsrapport för Vidingehem AB år 2019

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

Styrelse och VD ansvarar 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.

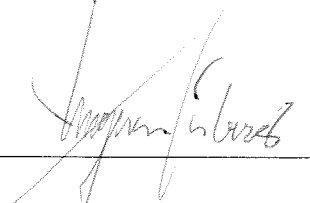
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionsred i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Den interna kontrollen har vissa brister. Vi har dock noterat att styrelsen och VD tagit itu med bristerna. Vi avser att noggrant följa detta arbete. Mot den bakgrunden riktar vi inte någon anmärkning mot den interna kontrollen.

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

Vi bedömer att bolagets interna kontroll i det stora hela har varit tillräcklig.

Växjö 2020-03-23





FÖRKLARINGAR

AKTIE:

En aktie är en andel i ett aktiebolag.

AVSKRIVNING:

Kostnad eller värdeminskning som uppstått under året till följd av förslitning av tillgångar.

BALANSOMSLUTNING:

Summa tillgångar i balansräkning vid utgången av året, vilket också är lika med summa skulder och eget kapital.

BALANSRÄKNING:

Balansräkningen redovisar samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital den 31 december.

BOKFÖRT VÄRDE:

Bokfört värde utgörs av tillgångarnas anskaffningskostnad efter avdrag för under åren gjorda av- och nedskrivningar.

DRIFTKOSTNADER:

Kostnad under året för den löpande driften av en fastighet. Den består bland annat av kostnader för fastighetsskötsel, förbrukning av värme, el och vatten, städning, sophantering, hyresförluster, försäkringar, administration.

EGET KAPITAL:

Pengar som aktieägarna har betalt in, plus de vinster som har sparats från tidigare år samt årets nettovinster. Nettovinsten framgår av sista raden i resultaträkningen.

FASTIGHET:

Fast egendom, till exempel markområde med byggnader och anläggningar som är upptagna i fastighetsregister.

HYRESBORTFALL:

Hyror som inte erhållits på grund av att lägenheter är outhyrda.

KASSAFLÖDEANALYS:

Visar hur mycket pengar som betalats in till och ut från ett företag under ett år, det vill säga hur företaget har skaffat och använt pengar. Man kan kalla detta för ett kassaflöde.

KORTFRISTIGA SKULDER:

Skulder som skall betalas inom ett år. I denna post ligger skulder som skall betalas inom det närmaste året till exempel skulder till leverantörer.

LIKVIDA MEDEL:

Pengar som snabbt kan tas i anspråk, till exempel kassa och bank samt korta lån och placeringar.

LÅNGFRISTIGA SKULDER:

Skulder som till exempel vid bokslutet 2019 inte skall betalas förrän tidigast 2021. Vanligast är lån på fastigheterna.

PERIODISERINGSFOND:

Avsättning till periodiseringsfond får maximalt uppgå till 25 procent av den beskattningsbara inkomsten. Varje års avsättning skall bilda en egen fond. Ett företag får ha högst fem fonder. Har en fond inte frivilligt återförts till beskattningen i sin helhet senast vid taxeringen för det sjätte beskattningsåret efter det år då avsättningen gjordes sker en obligatorisk återföring.

RESULTATRÄKNING:

Resultaträkningen visar vad som har hänt under ett år. Resultatet får man genom att från intäkterna (vad man har presterat) stegvis dra bort de olika kostnaderna (vad man har förbrukat). Är intäkterna större än kostnaderna blir återstoden en vinst. Är intäkterna mindre än kostnaderna blir det en förlust.

RÄNTEBIDRAG:

Periodiskt bidrag som lämnas med en procentuell andel av ett beräknat räntebelopp. Detta räntebelopp utgörs av ett schablonmässigt framräknat bidragsunderlag för ny- eller ombyggnad av bostäder multiplicerat med en subventionsräntesats.

SOLIDITET:

Soliditeten mäts genom det egna kapitalets (aktiekapital + reservfond + balanserade vinstmedel + obeskattade reserver + latent skatt) förhållande till balansomslutningen och är ett mått på företagets förmåga att överleva på lång sikt.

ERSÄTTNINGSFOND:

Erhållen försäkringsersättning för egendom som skadats eller förstörts utgör en skattepliktig intäkt samma år den erhålls. För att undvika den direkta skatteeffekten kan avsättning motsvarande ersättningen göras till en ersättningsfond. Lanspråkstagen ersättningsfond (försäkringsersättning) för återanskaffning av anläggningstillgång tas ej upp som intäkt varvid skatteeffekt undviks. TKR: Förkortning för tusen kronor. Femtiotusen kronor skrivs ofta 50 000: -. I årsredovisningen skrivs i stället 50 tkr.

VÄGD YTA:

Vägd yta består av uthyrningsenheternas sammanlagda yta varvid ytor för garage och carportar reduceras.

ÅRSSTÄMMA:

Årsstämman är aktiebolagets högsta beslutande organ. Här väljs bland annat bolagets styrelse och revisorer. Den som är aktieägare har rätt att delta i bolagsstämman och kan då utnyttja sin rösträtt i de frågor som behandlas. Antalet röster beror på hur många aktier man har.

FEM ÅR I SAMMANDRAG

RESULTATRÄKNING (TKR)	2019	2018	2017	2016	2015
Hysesintäkter	249 115	234 715	235 276	229 054	231 970
Övriga förvaltningsintäkter	3 929	3 251	2 726	3 872	2 433
Driftkostnader	-112 239	-106 615	-103 808	-97 678	-94 148
Underhåll	-30 472	-33 694	-34 989	-40 041	-34 085
Fastighetskatt	-2 760	-2 528	-2 290	-2 195	-2 115
Avskrivningar	-58 775	-49 412	-49 179	-47 826	-46 909
Bruttoresultat	48 798	45 717	47 736	45 186	57 146
Centrala administrations - och försäljningskostnader	-6 999	-6 745	-6 317	-5 826	-5 764
Övriga rörelseintäkter	3 125	14 974	47 851	12 848	4 611
Övriga rörelsekostnader	-3 780	-8 911	-27 816	-5 841	-4 069
Resultat finansiella anläggningstillgångar	0	0	0	0	0
Resultat vid försäljning av aktier i koncernföretag	0	53 589			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	19	19	24	29	38
Statliga bostadssubventioner	0	0	0	0	0
Räntekostnader och liknande poster	-20 466	-23 627	-27 011	-30 091	-33 460
Resultat efter finansiella poster	20 697	75 016	34 467	16 305	18 502
Koncernbidrag, lämnade	-197	-200	-65	-58	-68
Bokslutsdispositioner	1 614	-11 720	-28 742	-13 421	-11 186
Skatt på årets resultat	-5 707	-2 612	-1 293	-678	-1 670
Uppskjuten skatt	1 141	-1 572	105	0	0
Årets resultat	17 549	58 912	4 472	2 148	5 578

BALANSRÄKNING (TKR)	2019	2018	2017	2016	2015
Materiella anläggningstillgångar	1 246 909	1 178 032	1 230 271	1 237 474	1 225 125
Finansiella anläggningstillgångar	40	60	110	60	60
Kortfristiga fordringar	73 925	55 975	50 942	9 754	4 504
Kassa och bank	188	159	196	262	22 985
Summa tillgångar	1 321 062	1 234 226	1 281 519	1 247 550	1 252 674
Eget kapital	240 071	222 522	163 609	159 137	100 806
Obeskattade reserver	55 765	57 379	45 658	16 916	75 525
Avsättningar	16 172	17 313	15 742	15 847	0
Långfristiga skulder	814 000	877 000	969 000	987 800	1 000 925
Kortfristiga skulder	195 054	60 012	87 510	67 850	75 418
Summa skulder och eget kapital	1 321 062	1 234 226	1 281 519	1 247 550	1 252 674

NYCKELTAL	ENHET	2019	2018	2017	2016	2015
Lönsamhet						
Avkastning eget kapital	%	7,3	28,1	17,3	9,5	11,6
Avkastning totalt kapital	%	3,1	8,0	4,8	3,7	4,1
Fastigheternas direktavkastning	%	4,2	3,9	3,0	3,5	4,8
Finansiering						
Soliditet	%	21,5	21,7	15,5	13,8	12,7
Genomsnittlig skuldränta, netto	%	1,9	2,4	2,4	2,8	2,9
Genomsnittlig skuldränta, brutto	%	1,9	2,4	2,4	2,8	2,9
Räntebidragsberoende	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Belåningsgrad	%	83,3	76,6	81,1	81,3	85,0
Räntetäckningsgrad	%	201,0	417,8	227,7	154,2	155,4
Förvaltning						
Antal bostäder	st	2 020	2 014	2 062	2 061	2 058
Vägd yta bostäder	kvm	125 084	125 263	126 498	126 102	126 233
Hyra bostäder	kr/kvm	1 078	1 063	1 061	1 049	1 046
Vägd yta bostadskomplement	kvm	3 654	3 840	4 306	4 306	4 306
Hyra bostadskomplement	kr/kvm	218	215	208	196	578
Antal lokaler	st	415	413	412	416	410
Vägd yta lokaler	kvm	105 148	103 608	104 123	102 339	100 440
Hyra lokaler	kr/kvm	1 051	972	965	923	974
Driftkostnader	kr/kvm	480	458	442	420	408
Underhållskostnader	kr/kvm	130	145	149	172	148
Fastighetsanknuten administration	kr/kvm	77	69	67	58	59
Centrala administrations- och försäljningskostnader	kr/kvm	30	29	27	25	25
Marknad						
Vakansgrad, bostäder	%	1,5	0,8	0,8	0,5	0,7
Omflyttningsfrekvens, bostäder	antal	459	508	395	388	419
Vakansgrad, lokaler	%	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3
Omflyttningsfrekvens, lokaler	antal	27	29	23	25	20
Miljö						
Anställda med miljöutbildning	antal	26	34	50	50	42
Uppvärmning kwh/BOA+LOA kvm faktisk	kwh/kvm	94	99	100	104	102
Uppvärmning kwh/atemperat kvm faktisk	kwh/kvm	86	87	92	95	92
Uppvärmning kwh/BOA+LOA kvm normalår	kwh/kvm	105	108	106	109	111
Uppvärmning kwh/atemperat kvm normalår	kwh/kvm	95	95	97	100	101
Fastighetsel kwh/BOA+LOA kvm	kwh/kvm	38	39	39	38	37
Andel grön el kwh/total elförbrukning	%	100	100	100	100	100
Oljeförbrukning	kbm	1	9	2	7	4
Vattenförbrukning kbm/BOA+LOA kvm	kbm/kvm	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9
Lgh med källsortering/antal lgh	%	100	100	100	100	100
Lokalhyresgäster med källsortering	antal	415	408	407	411	405

DEFINITIONER

Avkastning eget kapital
 Avkastning totalt kapital
 Fastigheternas direktavkastning
 Soliditet
 Genomsnittlig skuldränta, netto
 Genomsnittlig skuldränta, brutto
 Räntebidragsberoende
 Belåningsgrad
 Räntetäckningsgrad
 Vakansgrad bostäder
 Vakansgrad lokaler
 Uppvärmning
 Fastighetsel

Resultat efter finansiella poster / eget kapital + obesk. reserver * (1-skatt)
 Resultat efter finansiella poster+räntekostnader-räntebidrag / balansomsl.
 Bruttoresultat - övriga intäkter / fastigheternas bokförda värde
 Eget kapital + obeskattade reserver*(1-skatt) / balansomsl.
 Räntekostnader - räntebidrag / totala skulder+obesk. reserver*skatt
 Räntekostnader / totala skulder + obesk. reserver*skatt
 Räntebidrag / räntebidrag + hyra bostäder exkl outhyr
 Fastighetslån / bokfört värde på fastigheter
 Resultat efter finansiella poster+finansiellt netto / finansiellt netto
 Kostnad för outhyrda bostäder / hyra bostäder
 Kostnad för outhyrda lokaler / hyra lokaler
 Förbrukning fjärrvärme, olja och el för uppvärmning ingår, tillkommande ytor vägda
 Fastighetsel inkl verksamhetsel i lokaler

VÅRA FASTIGHETER

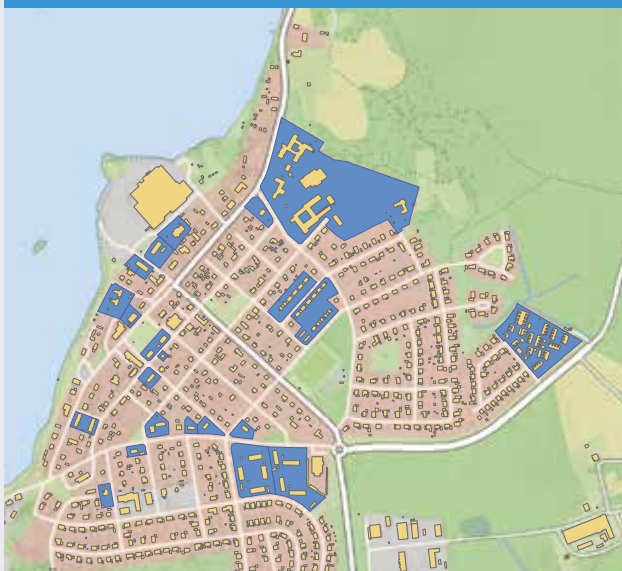
Vidingehem har lägenheter på 18 orter och i tre stadsdelar runt om i Växjö kommun, samtliga med naturen inpå knuten och den dagliga servicen inom bekvämt räckhåll. Här visas vårt fastighetsbestånd i våra fem kommuncentra.

VIDINGEHEM

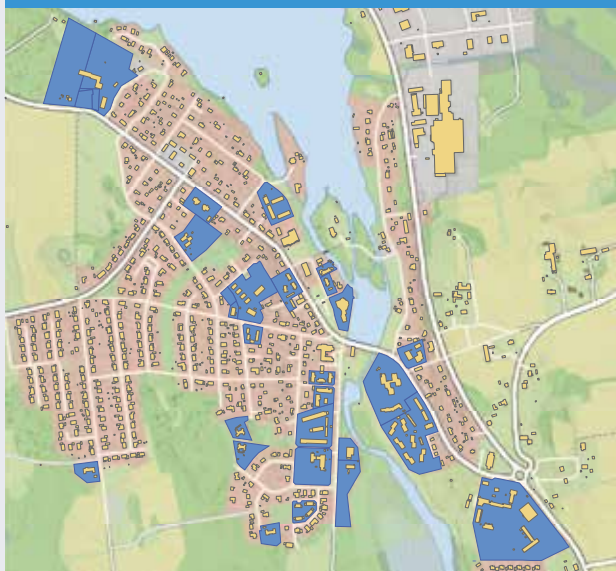
GEMLA



BRAÅS



INGELSTAD



Vidingehem bildades 1958 som en stiftelse och omvandlades 1990 till ett aktiebolag. 1995 genomfördes en fusion med Lammhultsbostäder, Braåsbostäder och Bergundahus. 2002 blev även Varendshus en del av Vidingehem.

Antal lägenheter: 2 100 Lägenhetsyta: 130 812 kvm

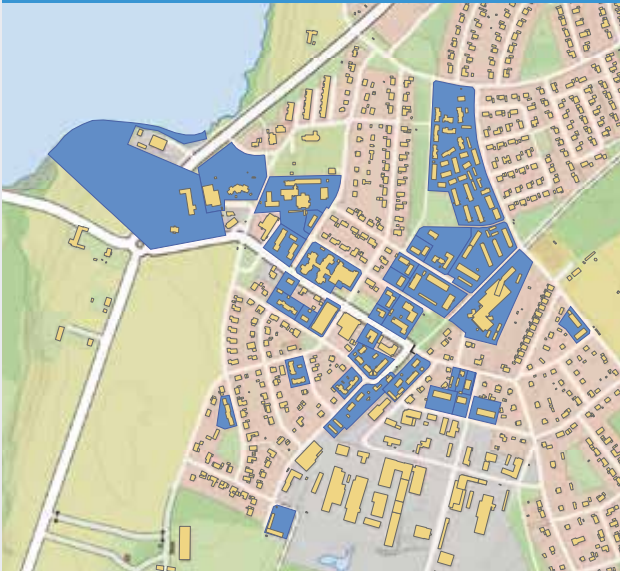
Antal lokaler: 389 Lokalyta: 103 324 kvm

VIDINGEHEMS AFFÄRSIDÉ är att bedriva professionell, serviceinriktad och långsiktig fastighetsförvaltning. Genom att erbjuda hållbara, trygga och tillgängliga fastigheter bidrar vi till utvecklingen på våra förvaltningsorter och stärker samtidigt landsbygdens attraktionskraft.

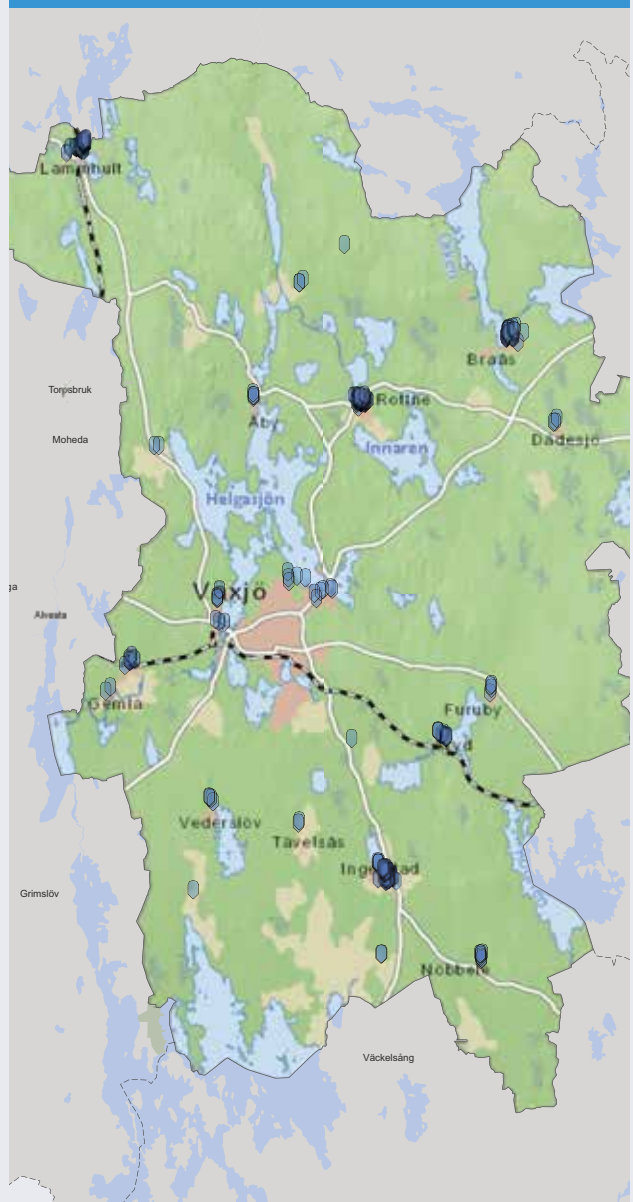
LAMMHULT



ROTTNE



ÖVERSIKT



VIDINGEHM

VIDINGEHM AB

Löpanäsvägen 4 [Box 23], 363 21 Rottne
info@vidingehem.se | www.vidingehem.se
0470-70 17 70

En del i Växjö kommun

