



Årsredovisning

med hållbarhetsrapport 2022

Det här är en årsredovisning med hållbarhetsrapport för Växjöbostäder AB (numera Vidingehem AB), organisationsnummer 556935–3534. Den 10 januari 2023 fusionerades dotterbolaget Vidingehem AB (559199-5120) till Växjöbostäder AB (556935-3534). I samband med fusionen genomfördes även namnbyte från Växjöbostäder AB till Vidingehem AB (556935-3534). I denna rapport används namnet Växjöbostäder AB för att beskriva bolagets verksamhetsår. Årsredovisningen hittar du från sidan 31 och framåt.

Innehåll

Vi reser tillsammans - till det nya bostadsbolaget.....	3	ÅRSREDOVISNING	31
För hyresgästens bästa har alltid varit i fokus	4	Förvaltningsberättelse.....	32
Om vår årsredovisning med hållbarhetsrapport.....	5	Koncernens resultaträkning	37
Om Växjöbostäder.....	5	Koncernens balansräkning.....	38-39
Växjöbostäder i siffror och vår affärsidé.....	6	Koncernens kassaflödesanalys	40
 		Moderbolagets resultaträkning.....	41
HÅLLBARHETSRAPPORT	7	Moderbolagets balansräkning.....	42-43
Intressentanalys.....	7	Moderbolagets kassaflödesanalys.....	44
Väsentlighetsanalys och riskhantering.....	8	Noter	45
Vår affärsmodell	9	Revisionsberättelse.....	69
Styrning av hållbarhetsarbetet	9	Revisorns yttrande	71
Lätt att bo och leva	11	Granskningsrapport.....	72
Boendemöjligheter för alla.....	11		
Hållbart byggande.....	12		
Långsiktig renovering och underhåll.....	13		
Attraktiva boendemöjligheter	14		
Trygghet och trivsel	14		
Sociala aktiviteter	16		
Fastighetsutveckling	17		
Nöjda hyresgäster	18		
Ett hållbart Växjö som växer	19		
Energi och klimat.....	19		
Mobilitet.....	22		
Avfallshantering	22		
Verksamheten och våra medarbetare.....	24		
Hållbart arbetsliv	24		
Nöjda medarbetare	25		
Upphandling.....	27		
Organisation och styrelse.....	28		



Vd-ord

Vi reser tillsammans – till det nya bostadsbolaget

2022 var året som vi påbörjade resan mot det nya bostadsbolaget, att förbereda oss för sammanslagningen av Växjöbostäder och Vidingehem till ett bolag med en ny organisation. I det arbetet har det varit extra viktigt att ta vara på medarbetarnas kompetens och stora engagemang, samtidigt som vi har fokuserat på vårt "vanliga arbete".

Årets årsredovisning med vår hållbarhetsrapport är lite annorlunda och även lite speciell. Det är den sista årsredovisningen vi gör med Växjöbostäder som avsändare. Vi vill lämna ett avtryck av de händelser från 2022 som påverkat bolaget för att sedan ta klivet in i framtiden.

Som allmännyttigt bostadsbolag i Växjö kommun har vi ett viktigt uppdrag att förse våra invånare med bostäder oavsett behov. Med de utmaningar som pandemin burit med sig, bland annat med att befolkningstillväxten i kommunen inte ökat i samma takt, har vi under året sett en högre vakansgrad på våra lägenheter. Främst för våra studentbostäder. Under hösten har vi sett att trenden börjat vända och vi hyr ut fler studentlägenheter igen.

I kvarteret Tunmlandet i Bredvik har vi under året färdigställt totalt 60 lägenheter i enlighet med vår träbyggnadsstrategi. Inflyttning av den fjärde och sista etappen gjordes precis innan sommaren. I området Araby pågår byggnationen av 122 lägenheter, här är boendeformen ägarlägenheter och bostadsrätter och försäljningen påbörjades under hösten 2022. Totalreoveringen av de 220 lägenheterna på Öster rullar på enligt plan och nu är 76 lägenheter återinflyttade.

Tryggheten i våra bostadsområden är en hjärtefråga. När pandemin under våren släppte blev det äntligen möjligt att fortsätta med sociala aktiviteter som är en stor och viktig del i vårt trygghetsarbete. Våra mötesplatser öppnades upp och aktiviteter kunde återigen ta fart.

Vårt proaktiva arbete med att motverka och avbryta otillåten andrahandsuthyrning ger goda resultat, vi är måna om att veta vilka som bor hos oss. Likaså arbetet med att stötta och hjälpa de hyresgäster som tenderar att ha återkommande sena hyresbetalningar ser vi ger positiv respons framför allt från våra hyresgäster.

Att vårt fokus är på våra hyresgäster i allas vårt dagliga arbete är tydligt. Vi arbetar effektivt för ökad tillgänglighet och närvaro. Med moderna tjänster ger vi stöd till våra hyresgäster men den digitala mognaden skiljer sig, vilket vi är ödmjukt inställda till.

Tillsammans ska vi bygga och utveckla bolaget så att vi på bästa sätt kan möta framtidens utmaningar och bidra till Växjö's hållbara tillväxt. Tack till ägare, styrelse och alla vi samarbetat med under året för det fantastiska stöd jag mött som ny vd. Och givetvis ett stort varmt tack till alla medarbetare.

Catharina Rydberg Lilja
Vd Växjöbostäder

För hyresgästens bästa har alltid varit i fokus



Det är en historisk årsredovisning och hållbarhetsrapport du är på väg att börja läsa. Det är den allra sista för Växjöbostäder, ett bolag som nu går in i en ny tid med en bolagsfusion. Som bolagsstyrelsens sista ordförande är det inte utan stolthet jag skriver dessa rader.

Jag känner en enorm stolthet och tacksamhet för det arbete som gjorts i bolaget, av mina kollegor i styrelsen, av bolagsledningen och av Växjöbostäders alla medarbetare. Ett arbete som hela tiden haft våra hyresgästers bästa i fokus och som verkligen gett resultat.

2022 har präglats av svåra utmaningar. Vi har haft att göra med pandemins effekter, en lågkonjunktur, en energikris och effekterna av Rysslands invasion av Ukraina. På flera sätt har detta påverkat vårt bolag, och vi har arbetat hårt och målmedvetet för att hantera dessa utmaningar. Tack vare Växjöbostäders idoga och långsiktiga arbete med hållbarhetsfrågor har vi stått väl rustade för att jobba proaktivt. Vårt miljömässiga hållbarhetsarbete har varit stort genom åren, så också under 2022, liksom det ekonomiska hållbarhetsarbetet. Det är ett välskött bolag som lyckats leverera såväl ekonomisk stabilitet till våra ägare, samtidigt som vi satsat stort på underhåll i våra fastigheter.

Vi har inte minst fortsatt arbetet med social hållbarhet på många olika sätt. Genom att bygga bostadsrätter och ägarlägenheter i Araby har vi gjort vårt för att försöka bryta bostadssegregationen, vi har arbetat med bostadssociala insatser för att stärka gemenskapen i våra områden, vi har arbetat trygghetsskapande och vräkningsförebyggande och vi har tagit ett stort socialt ansvar. Jag är särskilt stolt över att vi kunnat bistå kommunen i att uppfylla den lagstadgade uppgiften att anskaffa bostäder till de skyddsbehövande från Ukraina som sökt skydd från kriget i vår kommun. Våra medarbetares engagemang i frågan gör mig varm och stolt.

Vi går nu in i den nya bolagsstrukturen som ett välskött bolag. Jag vill med detta tacka alla mina kollegor, ledningsgruppen och medarbetare för fyra fantastiska år som bolagets ordförande. Nu väntar nya utmaningar för det nya Vidingehem och jag vill önska alla varmt lycka till på denna nya resa.

Rene Jaramillo, (M)

Tidigare ordförande i Växjöbostäder AB

Ökad insyn och förståelse skapar naturlig dialog

Jag ser fram emot mitt uppdrag och att få göra detta bolag till det bästa allmännyttiga bostadsbolaget tillsammans med alla medarbetare. Jag kommer att besöka verksamheten regelbundet för att lära känna

människorna bakom det fantastiska arbete som görs. Ökad insyn och förståelse för verksamheten skapar naturlig dialog och ger styrelsen verktyg att fatta de bästa besluten. Jag tillsammans med styrelsen ska göra det yttersta för att vägleda.

Tajma Sisic, (S)

Ordförande för det nya bostadsbolaget Vidingehem AB



Om vår årsredovisning med hållbarhetsrapport

Det här är en årsredovisning med hållbarhetsrapport för Växjöbostäder AB (numera Vidingehem AB), organisationsnummer 556935–3534. Redovisningen avser räkenskapsåret 2022 och är upprättad i enlighet med bestämmelserna i ÅRL kap 6.

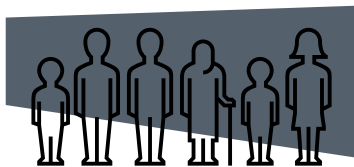
Varje bolag inom koncernen som omfattas av lagkravet om hållbarhetsrapportering upprättar sin egen hållbarhetsrapport. Denna rapport omfattar endast den juridiska personen Växjöbostäder AB. Samtidigt som årsredovisningen godkändes av styrelsen godkändes även hållbarhetsrapporten. Hållbarhetsrapporten beskriver bolagets bidrag till en hållbar utveckling ekonomiskt, ekologiskt och socialt. Områden som redovisas är de delar som är relevanta för verksamheten kopplade till miljö, sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption. Det är styrelsen som har ansvaret för att hållbarhetsrapport tas fram och revisorn som lämnar ett yttrande över att den upprättats.

Om Växjöbostäder

Växjöbostäder (numera Vidingehem AB) är ett kommunägt bostadsbolag i Växjö. Vi erbjuder ett varierat utbud av välskötta lägenheter i både stadsnära och naturnära boendemiljöer. Med ett aktivt miljö- och samhällsansvar är vi en viktig del av en hållbar utveckling i Växjö. Vår engagerade och kunniga personal arbetar för att våra hyresgäster – oavsett behov eller fas i livet – ska trivas och må bra i sin bostad.

Växjöbostäder AB är ett helägt dotterbolag till Växjö Kommunföretag AB, organisationsnummer 556602–4641. Båda bolagen har sitt säte i Växjö kommun. Växjö Kommunföretag AB ägs till 100 procent av Växjö kommun. Växjöbostäder AB är anslutet till Sveriges Allmännyttas arbetsgivarorganisationen Sobona samt till Allmännyttans inköpscentral HBV Husbyggnadsvaror.

Växjöbostäder i siffror



FOLKBOKFÖRDA I VÅRT BESTÅND

16 113

(15 600)



ANTAL BOSTÄDER

9 141

(9 081)



ANTAL STUDENTBOSTÄDER

2 137

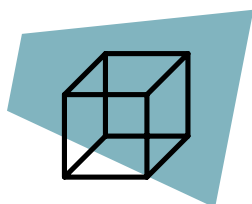
(2 137)



ANTAL LOKALER

605

(603)



LOKALER KVM

36 072

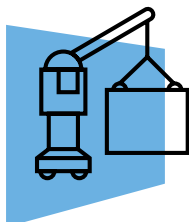
(36 246)



ANTAL MEDARBETARE

90

(100)



FÄRDIGSTÄLLD NYBYGGNATION

60

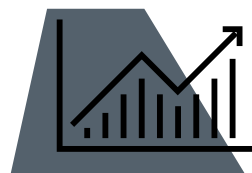
(34)



NETTOOMSÄTTNING, TKR

699 204

(695 226)



ÅRETS RESULTAT EFTER
FINANSIELLA POSTER, TKR

131 417

(140 082)

Vår affärsidé

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

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

Vi medverkar till **ett hållbart Växjö som växer och utvecklas:**
Vår största miljöpåverkan är genom vårt äldre befintliga bestånd och när vi bygger nytt.

Hållbarhetsrapport

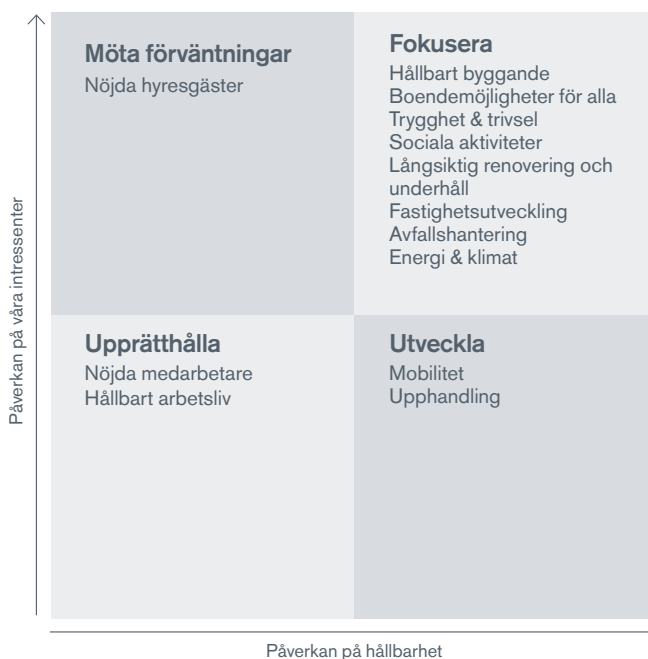
Intressentanalys

Växjöbostäder har identifierat de viktigaste intressenterna som bolaget samverkar med, påverkar eller påverkas av. Nedan listar vi våra intressentgrupper, vilka kanaler vi har och vilka frågor som är viktiga för respektive grupp.

Intressentgrupp	Dialog och kommunikationskanaler	Väsentliga risker
Hyresgäster	Kvartersträffar Trivselaktiviteter Möten i samband med projekt Kundcenters dagliga kontakt Sociala medier Reparatörer och övrig personal Webbplats Nyhetsbrev Trygghetsvandringar	Trygghet Trivsel Hyror
Ägare/finansiärer (VKAB)	Möten Styrelsemöten och årsstämma Budget, affärsplan och verksamhetsplan	Ekonomi Bostadsförsörjning Miljö, Energi och Trygghet
Medarbetare	Arbetsplatsträffar och företagsmöten Medarbetarundersökning (temperaturmätaren) Utvecklingssamtal Digitala kanaler Facklig samverkan Möten	Anställningsvillkor Arbetsmiljö Kompetensutveckling Jämställdhet
Kommuninvånare	Lokalpress Webbplats Sociala medier Samverkansprojekt Boplats Växjö	Nyproduktion Uthyrningsprinciper
Leverantör	Upphandlingar Möten Webbplats	Avtalsinnehåll Ekonomi Avtalstrohet
Branschföreningar	Möten Nätverk	Hyressättning Fastighetsfrågor
Myndigheter	Remisser Lagar, regler och krav Beslut	Byggregler Tillsynsfrågor Detaljplan och bygglov Energi
Potentiella medarbetare	Webbplats Samverkan skolor och universitet Sociala medier Mässor	Anställningsvillkor Arbetsmiljö Kompetensutveckling Jämställdhet och mångfald

Väsentlighetsanalys och riskhantering

Väsentlighetsanalysen hjälper oss att reda ut vilka hållbarhetsfrågor som vi ska fokusera på. Intressenternas mest väsentliga frågor har sammanställts till olika hållbarhetsfrågor och värderats utifrån påverkan för våra intressenter samt påverkan på hållbarhet. Värderingen bygger på intressentdialogen och hur vi värderar frågan kopplat till hållbarhet, detta går igenom årligen.

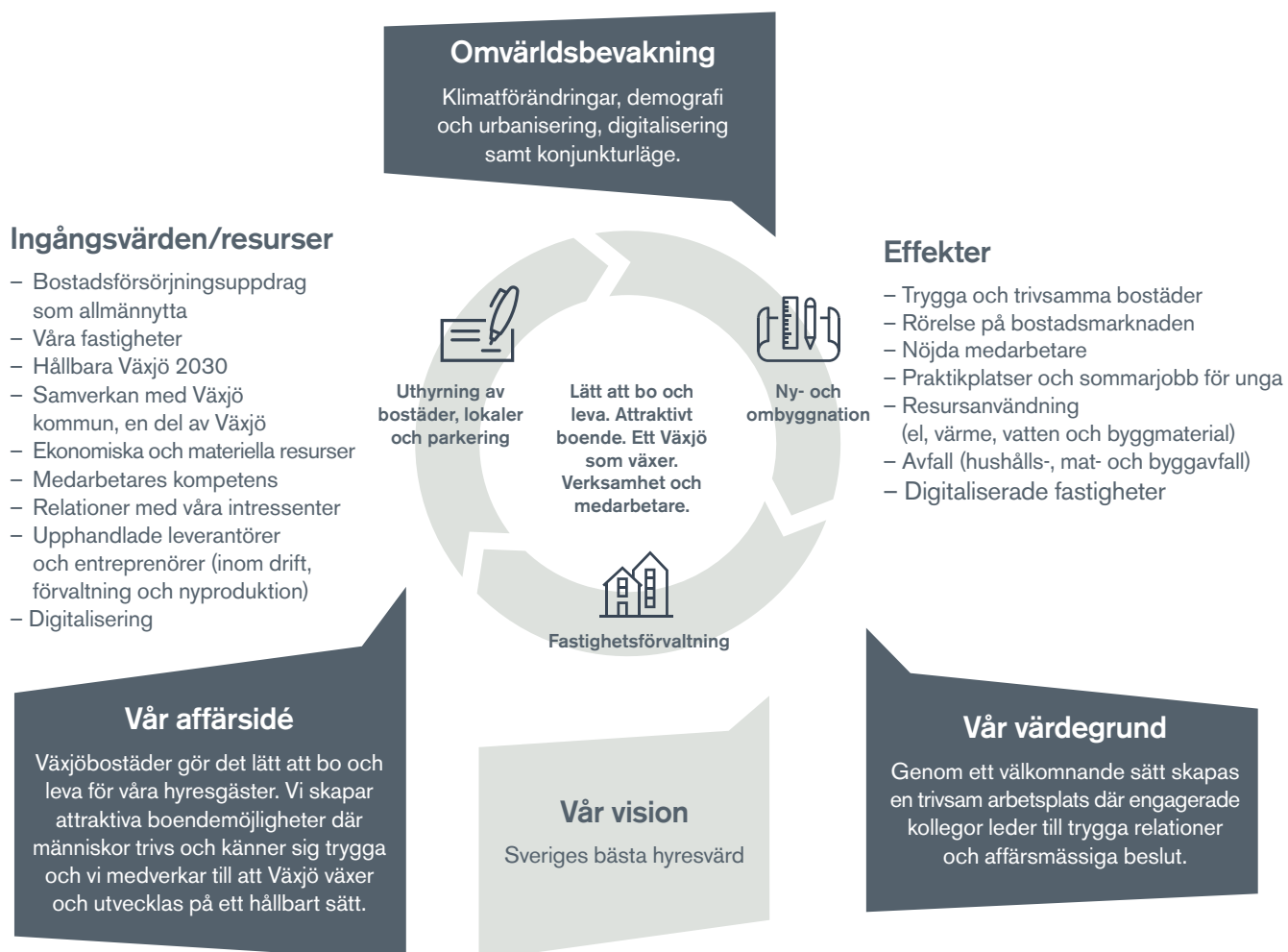


Vi har gått igenom våra väsentliga hållbarhetsfrågor och identifierat riskerna. Dessa har sedan grupperats utifrån hur de hänger ihop med vår affärsidé (se sidan 6). Denna gruppering utgör kapitelindelningen i vår hållbarhetsrapport där vi även adderat verksamheten och våra medarbetare. I denna rapport redovisar vi arbetet med riskerna under följande områden och aspekter.

Området	Aspekter (rubriker)	Mätpunkter	Väsentliga risker
Lätt att bo & leva	Boendemöjligheter för alla Hållbart byggande Långsiktig renovering och underhåll	Nyproduktion Kötid Omsättning bostäder	Långvarigt tomma lägenheter Höga byggkostnader
Attraktiva boendemöjligheter där du trivs och känner dig trygg	Trygghet och trivsel Sociala aktiviteter Fastighetsutveckling Nöjda hyresgäster	Antal avhysningar Sena hyresbetalningar Störningar	Segregation & socioekonomi Otrygghet System som ej är uppdaterade
Ett hållbart Växjö som växer	Energi och klimat Mobilitet Avfallshantering	Avfallsmängder Energianvändning Vattenanvändning Koldioxidutsläpp	Försörjning av el, värme och vatten Ökade energikostnader Klimatpåverkan
Verksamheten och våra medarbetare	Hållbart arbetsliv Nöjda medarbetare Upphandling Organisation och styrelse	Temperaturmätaren Medelålder Könsfördelning Personalomsättning Sjukfrånvaro Frisknärvaro Anställningstid Visselblåsarincidenter	Mutor och bestickning Kompetensförsörjning Ohälsa

Växjöbostäder – möjligheternas boende

Här beskriver vi vår affärsmodell. Den visar vår verksamhet och vilka resurser vi behöver för att driva den för att uppnå våra mål men även vilka effekter som verksamheten ger upphov till och hur vi främst behöver förhålla oss till omvärlden. Vår affärsidé, vision och värdegrund ger oss stöd i vårt arbete och i våra beslut.



Styrning av hållbarhetsarbetet

Växjö kommun har tagit fram Växjös hållbarhetsprogram Hållbara Växjö 2030. Detta verkar som ett paraply över hela vår organisation, vilket gör att samtliga aktiviteter har en grund i programmet och på så vis blir hela organisationen och varje medarbetare delaktig i vårt hållbarhetsarbete. Styrelsen är ytterst ansvarig tillsammans med vd, våra chefer och ledare.

Därtill finns en avdelning för att hålla samman hållbarhetsfrågor övergripande och som ser till att det finns en progress för alla delar.

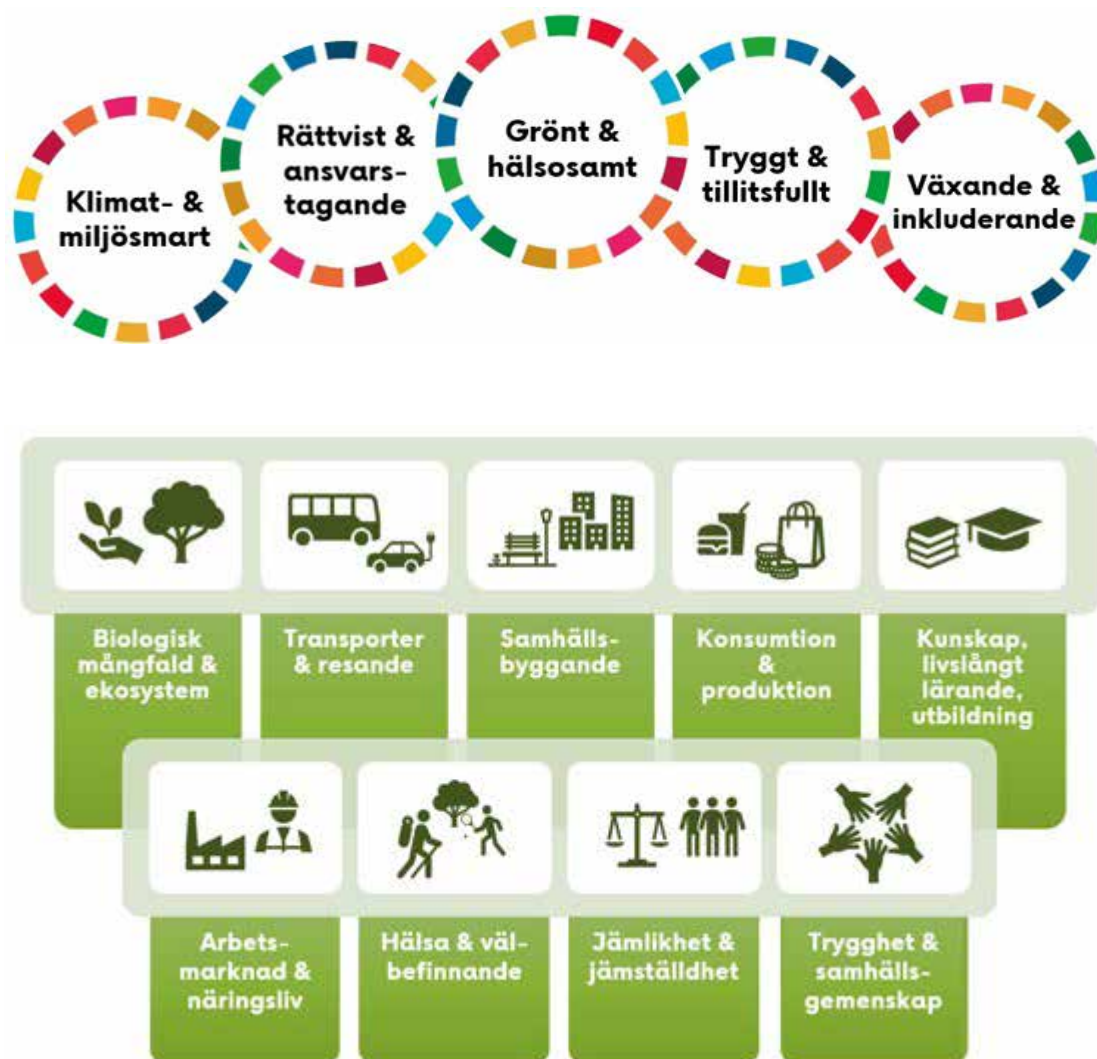
Avdelningen tar också ett större ansvar för den ekologiska hållbarheten där det finns djup kompetens i miljöansvarig och energiansvarig.

Den ekonomiska hållbarheten samordnas av ekonomiavdelningen men varje avdelning har ansvar för att bedriva en hållbar verksamhet.

Bostadssociala gruppen har ett särskilt ansvar för de sociala frågorna. Strukturen på organisation med styrelse, vd och ledningsgrupp finns angivet under avsnittet Verksamheten och våra medarbetare.

Hållbara Växjö 2030

Växjös hållbarhetsprogram Hållbara Växjö 2030 täcker in alla tre hållbarhetsdimensionerna; ekologisk, social och ekonomisk. Programmet bygger på långsiktighet och utgår från FN:s 17 globala hållbarhetsmål i en lokal agenda för var vi vill vara år 2030. Programmet ger oss fem målbilder och nio utmaningar.



Under 2021 gjordes en kartläggning av Växjöbostäders arbete som utmynnade i fem fokusområden att arbeta vidare med. Under 2022 har arbetsgrupper arbetat med fokusområdena. Kartläggning och förslag har sammanställts som tas med till nya bolaget för fortsatt arbete.

Fokusområden

- Sprida kunskap om hållbarhet
- Utveckla arbete med biologisk mångfald och ekosystemtjänster
- Hållbara gemensamma tvättstugor
- Utveckla mobilitetstjänster för hyresgästerna
- Delningsekonomi



Lätt att bo och leva

Boendemöjligheter för alla

Nästan var sjätte Växjöbo bor hos oss och många söker sig till oss för att få en bostad. Enligt FN:s konventioner om mänskliga rättigheter har alla rätt till en bostad och som allmännyttigt bostadsbolag har vi en betydande roll i att erbjuda ett boende till alla i Växjö. Vi kan bland annat ge möjligheten genom den kommunala bostadskön Boplats Växjö där tilldelning av lägenheter baseras på kötid. Den genomsnittliga kötiden för en familjebostad under 2022 i hela vårt bestånd var 6,9 år vilket är samma som 2021.

Kötiden för studentlägenheter var i genomsnitt 0,9 år (1,4). Hur snabbt du kan få en bostad beror på flera faktorer, bland annat på var du vill bo, hur många som är intresserade av att bo där och hur hög hyra du är beredd att betala.

Genom ett varierat utbud kan vi erbjuda olika typer av boende där det finns något för alla. När vi planerar framtida nyproduktion tar vi hänsyn till in- och utflyttnings i kommunen, vilka grupper som flyttar in och hur efterfrågan ser ut i nuläget. Vi ser stora utmaningar i att möta behov och efterfrågan på bostadsmarknaden, särskilt då det är långa ledtider för att bygga nytt. De bostäder som är byggda med särskild tillgänglighet har den informationen på Boplats, likaså finns där information om hiss finns i huset.

Växjöbostäder ska årligen erbjuda en viss andel av den omsatta uthyrningen till personer som av ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand. Under 2022 erbjöd vi 53 lägenheter men av dessa tackade inte alla ja till erbjudandet. Vi ansvarar även för att Växjö kommun kan erbjuda bostäder enligt bostättningslagen och under 2022 bosatte vi och Vidingehem 51 personer.

Uthyrning

Befolkningen i kommunen har inte ökat i den takt som väntats senaste åren. Det gör att söktrycket har minskat något och ger oss en utmaning i att hyra ut våra nyproducerade lägenheter. Konkurrensen från privata aktörer har också ökat. Vi vill verka för att skapa rörelse på bostadsmarknaden, därför har vi under året hållit öppna visningar för att öka intresset för våra nyproduktioner och genom insatser i sociala medier uppmärksammat Boplats Växjö

Vakanser och omsättning

Sedan pandemin har vi haft högre vakansgrader än vad vi är vana vid. Framför allt våra studentbostäder men under hösten har uthyrningsgraden för dessa bostäder ökat. En lägre grad av vakanser underlättar samtidigt omflyttningar och rörelse på bostadsmarknaden.

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

OMSÄTTNING
FAMILJEBOSTÄDER (%)

21,0 (16,4)

OMSÄTTNING
STUDENTBOSTÄDER (%)

55,5 (63,6)

Otillåten andrahandsuthyrning och boendekontroll

Vi arbetar kontinuerligt med att motverka och avbryta otillåten andrahandsuthyrning. Genom kontroller säkerställer vi att endast de som har rätt att bo i vårt bestånd också är de som bor hos oss. Under året har vi funnit ett samband mellan betalningsförmåga och otillåten uthyrning som berör vissa kategorier av hyresgäster. Vi har också fått en ökad problematik med kriminella som utnyttjar hyresgäster som vid planerad flytt sitter på dubbla hyror. Genom att hyra ut otillåtet minskar hyresgästen den tillfälligt ökade boendekostnaden. I det arbetet jobbar vi mycket nära polisen.

Vi genomför även boendekontroller för att säkerställa att studenter uppfyller kraven om att klara minst 15 högskolepoäng per termin. Under året har 32 studentbostäder återförts till bostadskön efter vår kontroll.

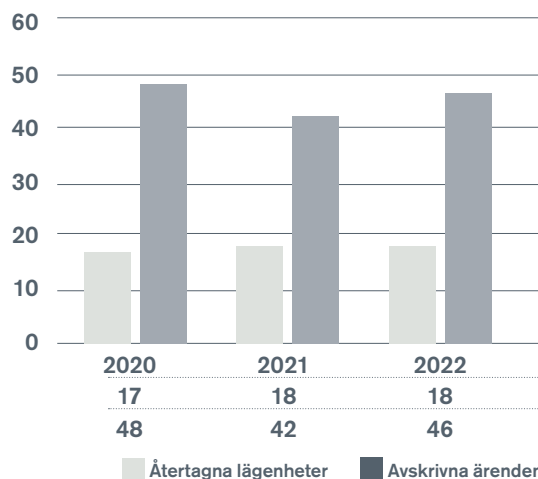
Hållbart byggande

Våra bostäder ska präglas av bra kvalitet och varje projekt ska vara ekonomiskt, miljömässigt och socialt hållbart.

Under 2022 har kvarteret Tunmlandet i Bredvik färdigställt. Detta omfattar 70 lägenheter och är byggt i enlighet med träbyggnadsstrategin. Att bygga i trä har väsentlig betydelse för byggnadens klimatpåverkan vid uppförandet och gör också att koldioxid som tagits upp av skogen binds i byggnaden under dess livslängd. Vi gjorde en klimatberäkning av ett hus i kv Tunmlandet för att lära oss mer om metoden. Det vi lärde oss var att även om stommen är av trä ingår en del betong som utgör en stor andel av totala klimatpåverkan från byggnaden. Ett nära samarbete med entreprenören, dialog hela vägen och att på sikt bygga med klimatförbättrad betong är de viktigaste nycklarna i detta arbete framöver.

I kv Bärnstenen och Alabastern på Araby pågår byggnation av 122 lägenheter. Upplåtelseformerna är bostadsrätter och ägarlägenheter vilket tillför möjligheten att äga sitt boende i ett område som domine-

Misstänkt otillåten andrahandsuthyrning



ras av hyresrätter. Försäljning startade under september och sker via mäklare. Inflyttning sker i olika etapper under 2023/2024. Planeringsarbetet pågår för kv Ansgarius (tidigare Växjö kommunhus). Vi utreder förutsättningar för förändringar, rivningar, status på befintlig stomme och fasad för att kunna göra vägval i vårt fortsatta arbete. Kalkylarbeten pågår och dialoger genomförs med olika intressenter.

Byggkostnaderna har ökat jämfört med föregående år. Främst när det kommer till byggmaterial vilket påverkar nybyggnation, underhållsprojekt och renoveringar. Vi arbetar hela tiden för att utmana marknaden för att hitta kostnadseffektiva lösningar ibland innebär det att vi behöver byta material. Längre leveranstider än tidigare har i några fall försenat våra projekt. Detta bidrar till en större utmaning i att hålla nere produktionskostnaderna så att vi kan uppnå rimliga hyror.

Långsiktig renovering och underhåll

Renovering av vårt bestånd begränsas av ekonomiska faktorer samt möjligheterna att ta ut en rimlig hyra efter en renovering och därmed få kostnadstäckning för de renoveringar som behövs. Utifrån dessa förutsättningar är vårt mål att göra största möjliga positiva påverkan avseende miljö och social hållbarhet för våra hyresgäster.

Under 2022 har vi genomfört underhåll för 98,9 miljoner kr (104,3). Vi har genomfört byte av lägenhetsdörrar, hissar, belysningar, undercentraler, förrådsväggar, låssystem, målat fasader, bytt vitvaror, tvättstugeutrustning med mera. Vi har haft en del utmaningar under året kopplat till leveranstider och kostnader men har kunnat hantera det på ett bra sätt. Att hyresgäster behöver godkänna standardhöjande underhåll är en tidskrävande process som ibland försenar våra projekt eller att projektet inte blir av alls.

Renoveringen av 220 lägenheter i kv Äpplet och Pärnet på Öster fortsätter som planerat. Hittills är 82 lägenheter klara. Renoveringen skapar en ny livslängd för fastigheterna med stort fokus på minskad energianvändning. Det innebär stomrent med bland

annat nya fönster, byte av samtliga installationer, ny köksinredning, byte av ytskikt och vitvaror med mera. Färdigställandet av hela renoveringen är planerad till sommaren 2025.

Planering av upphandlingar och att dra nytta av stordriftsfördelarna har under året gjort att vi kunnat minska påverkan på ekonomin. I rådande ekonomiska situation i samhället ser vi dock risken att framöver inte kunna utföra underhåll i samma takt då priser stiger. Vid sådant scenario behöver vi prioritera det mest nödvändiga och en risk är att projekt som påverkar den sociala och miljömässiga hållbarheten inte kan genomföras till förmån för de åtgärder som behöver göras för att säkra fastigheterna. För de kommande åren finns i det nya bostadsbolaget underhållsmedel beräknade till minst 134 miljoner för 2023, 99 miljoner för 2024 och 96 miljoner för 2025.

Under kommande period ska underhållsarbeten som låssystem, installationer och energieffektiviserande åtgärder prioriteras samt åtgärder som främjar trygghet i vårt äldre fastighetsbestånd.



Attraktiva boendemöjligheter där du trivs och känner dig trygg

Trygghet och trivsel

Som hyresvärd tar Växjöbostäder ett stort ansvar för att säkerställa att våra bostäder och bostadsområden ska upplevas som trygga. Att våra hyresgäster känner sig trygga i och omkring sina bostäder är en förutsättning för trivsel. Hyresgäster som trivs bryr sig om sin lägenhet och sitt område.

Områden med hög trivsel har minskad skadegörelse vilket gör att kostnader minskar för hantering av sådant. Vissa bostadsområden uppfattas som mindre trygga än andra, och tyvärr förekommer det social oro i flera av Växjös stadsdelar.

Växjöbostäder har ett aktivt samarbete med bland annat polisen, andra berörda myndigheter, andra fastighetsägare, civilsamhället samt barn- och ungdomsverksamhet för att skapa tryggare och säkrare bostadsområden. Varje tisdag deltar vi i samverkansgruppen med aktörer som verkar på operativ nivå i Växjö kommun och arbetar brottsförebyggande. Polisen leder mötet och tillsammans skapar vi förutsättningar för ett tryggt samhälle, nationellt heter arbetet EST (Effektiv samordning för trygghet). Växjöbostäder ingår även i styrgruppen för BRÅ (Brottsförebyggande rådet). Var sjätte vecka genomförs "Säkerhet och trygghet – fastighetsbolag i samverkan" under ledning av Bostadssociala gruppen på Växjöbostäder. Där deltar andra fastighetsägare, polisen och fältgruppen.

Under första delen av 2022 fortsatte pandemin att påverka trygghetsarbetet i våra områden. Under våren släppte restriktionerna och många aktiviteter som vi tidigare fått ställa in kunde återigen ta fart. Våra mötesplatser har återigen kunnat öppnas upp.

Under året har vi haft extra fokus på sex av våra bostadsområden. Genom samtal och observationer har vi bildat oss en uppfattning om hur våra hyresgäster upplever tryggheten i dessa områden. Vid tre tillfällen har vi följt upp arbetet med en trygghetsundersökning. Undersökningen har gett oss en entydig bild av att de boende här känner sig trygga.

Under året påbörjades också ett test med närvarosensorer för att kunna följa rörelse i några områden och agera utifrån dessa. Detta arbete kommer vi att fortsätta med. Vi har testat kameraövervakning på några platser i våra fastigheter, exempelvis i miljöhus och tvättstugor. Kameror i miljöhusen ledde till att avfallsproblematiken flyttade till andra ställen, därför har dessa stängts ner.

Trygghetsvandringar

I början av 2022 har två trygghetsvandringar på totalt fyra områden genomförts. Syftet med trygghetsvandringar är att inventera utemiljön utifrån ett trygghetsperspektiv tillsammans med hyresgäster i området. Områden har valts ut efter en turordningslista och behov.

Vräkningsförebyggande arbete

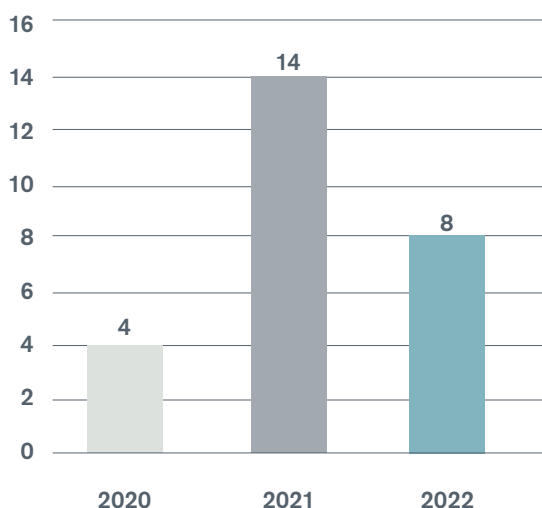
Växjöbostäder arbetar förebyggande för att undvika avhysningar och på så sätt främja ett hållbart kvarboende för hyresgäster med olika svårigheter. Sena hyresbetalningar följs upp och en åtgärd är ett informationsbesök där hyresgästen får stöd och information beroende på behov. Samverkan sker med kommunens socialtjänst. Vi kan konstatera att vi under 2022 har haft färre avhysningar än 2021 vilket tyder på att vårt arbete ger resultat.

Statistiken över sena hyresbetalningar visar att antalet totalt ökar över året, men antalet hyresgäster med många sena hyresbetalningar minskar. Vi har haft fokus på de som har sex eller fler sena hyresbetalningar och vi kan även här se att detta arbete haft positiv effekt. En eller två sena hyresbetalningar beror i många fall på ett oavsiktligt misstag. En annan möjlig orsak till att det blir en sen hyresbetalning är att betalsättet för hyresavi inte är förvalt vid nytecknande av kontrakt, därför missar många

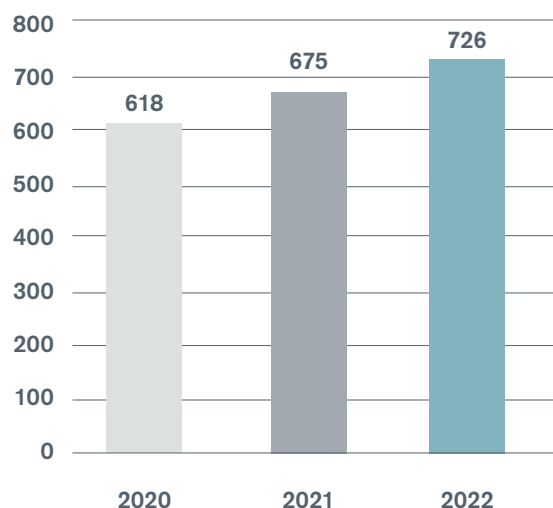
den första fakturan. En annan är vid tecknande av autogiro då det tar två månader innan tjänsten startar och dessa fakturor missas.

Vi har haft 24 bokade tider för avhysning. Genom aktivt arbete med hyresgästen har vi lyckats avstyra större delen genom att vi arbetat aktivt i samarbete med kommunens socialtjänst. Åtta fall har gått vidare till avhysning, bland dessa omfattades inga barnfamiljer.

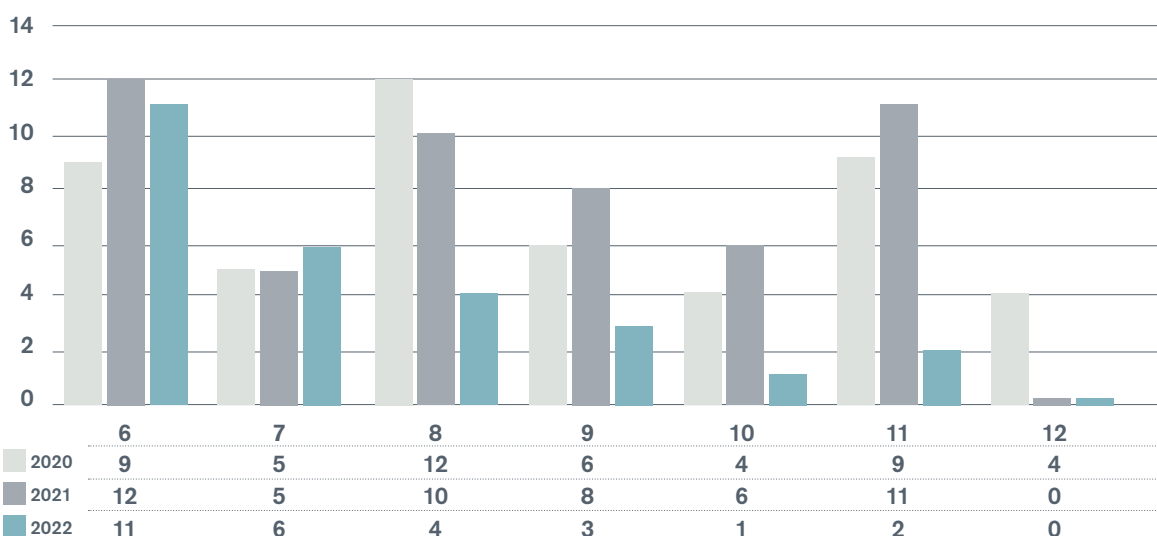
Antal avhysningar



Sena hyresbetalningar totalt per år



Antal hyresgäster med 6 eller fler sena hyresbetalningar



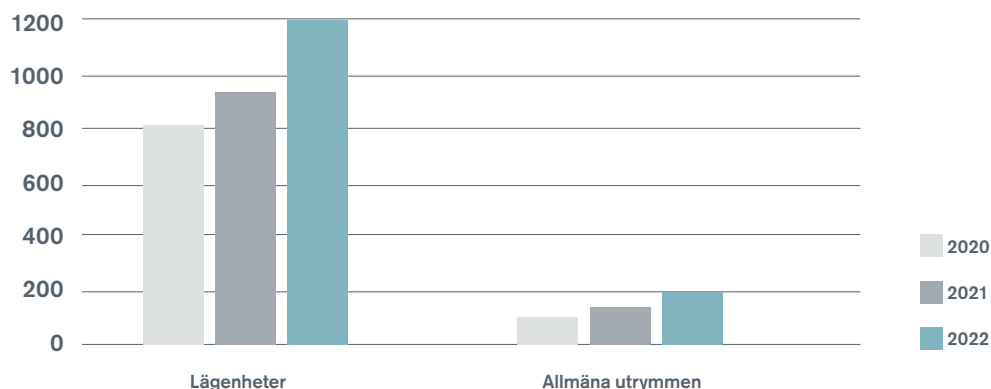
Störningar i våra bostadsområden

Bostadssociala gruppen på Växjöbostäder utreder störningar som upplevs i våra områden. Störningarna emellan lägenheter kan vara bankande, högljudd fest, gap och skrik, misskötsel av lägenhet, hög musik eller skällande hund.

I våra allmänna utrymmen kan det vara sovande personer, fester eller annat olovligt nyttjande av allmänna utrymmen. Dessa utrymmen kan till exempel vara källare, miljöhus, källare eller tvättstuga.

När utredningen leder fram till en bekräftad störning förs det samtal med hyresgästen och den får motta en rättelseanmaning. Socialtjänsten underrättas alltid. Är det misstänkt kriminell verksamhet tipsas polisen. Fortsätter beteendet riskerar hyresgästen att mista sitt hyresavtal. Det är därför vår skyldighet att underrätta socialtjänsten och i samråd med den hittar vi i de flesta fall en fungerande lösning på kvarboende inom vårt fastighetsbestånd.

Antal störningar



Sociala aktiviteter

Att vara en närvarande och synlig hyresvärd i områdena och att öka rörelse och vuxennärvaron är trygghetskapande. I våra områden finns tillgång till de sociala mötesplatserna Tallgården, Kvarterslokalen Kråkan och Araby Park Arena. Vår mötesplatsutvecklare har jobbat aktivt med att bygga ett nätverk av aktiviteter i våra bostadsområden som kvartersmusik, promenader, grillningar och familjeaktiviteter.

Under skolloven har aktiviteter anordnats för barn, unga och familjer. Här samarbetar vi med flera lokala föreningar. Största insatsen görs under sommaren då vi i år hade sex veckor med aktiviteter under benämningen #sommarmedväxjöbostäder. Aktiviteter har även anordnats under påsklov och höstlov. Lovverksamheten har fått fortsatt mycket positiv respons av både barn och vuxna som är boende i kvarteren.

Syftet är att öka trygghet och trivsel samt att skapa relationer med våra hyresgäster. Vi har jobbat systematiskt med lovverksamheten sedan start. En stor risk är att skadegörelsen på våra fastigheter skulle öka om vi tog bort arbetet med att skapa relationer med barn och unga.

Kvarterslokalerna som finns i många områden där vi önskar att dessa används i högre grad. Tillsammans med Hyresgästföreningen pågår inventering. Planering och översyn görs om hur de kan skapa nytta för hyresgästerna på bästa sätt.



Odling

De organiserade gemensamma odlingsplatserna är strategiskt placerade för att förändra vilka som besöker en viss plats i våra områden. Odlingarna är ett exempel där ekologisk och social hållbarhet tydligt hänger ihop.

Kvartersodling har fortsatt på Kråkan, Täljstenen, Romalyckan, Tallgården och Sjalakoret. I år har vi startat upp odling i ett nytt område; Ringsberg, med gott resultat. Odlingen inspirerar och intresserar gammal som ung och skapar möjligheten att prata med sina grannar på gården och lära sig något nytt.

Odlingen är positiv för den biologiska mångfalden, hälsan och gemenskapen för hyresgästerna. I år har även insektshotell byggts och satts upp på några ställen.

Odlingsåret avslutades med skördefester under september i samarbete med Friluftsförbundet, Studieförbundet och Röda Korset. Vi lagade mat utomhus över öppen eld som vi bjöd hyresgästerna på. Många besökte våra skördefester, pratade och lärde känna sina grannar som gav ett mycket positivt gensvar från hyresgästerna. Uppskattningsvis deltog 615 hyresgäster på skördefesterna i de sex områdena.

Fastighetsutveckling

Att se till att våra fastigheter är uppdaterade med system som fungerar är viktigt, men samtidigt en stor utmaning. Digitala lösningar är sårbara vid strömavbrott eller andra störningar. Våra hyresgäster är olika mogna för utveckling och det innebär utmaningar vid införandet av exempelvis passersystem.

Våra förvaltningsplaner är på plats och ger oss en digital arbetsyta där vi samlar alla data om fastigheten på ett ställe vilket möjliggör faktabaserade beslut om åtgärder. Vi har identifierat vanligast förekommande fel och kostnader i förhållande till dessa samt avvikande kostnadstrender för den enskilda fastigheten.

Detta har resulterat i direkta åtgärder för vissa fastigheter och underhållsbehov framöver för andra.

Vårt systematiska arbete med rondering och tillsyn i vårt arbete har fortsatt. Att genomföra dessa på tider då våra hyresgäster är hemma har inneburit att vi fått en närmre dialog med de boende. Det förebyggande arbetet bidrar till att vi kan åtgärda brister innan de blir ett akut fel.

Under året har en nyckelmodul utvecklats som underlättar hantering av nycklar både internt och för våra hyresgäster.

Nöjda hyresgäster

Någon större hyresgästundersökning har inte gjorts under 2022. Däremot har arbetet fortsatt med att genomföra åtgärder efter de svar vi fick in på enkäten 2021.

Exempel på vad vi gjort:

- Introduktion för nya hyresgäster där kunden får erbjudande om ett möte på plats eller telefon med oss. Sedan starten i maj har vi haft 517 kontakter på detta sätt.
- Uppföljning av entreprenader för yttre skötsel och städning utifrån synpunkter.
- Miljöhus har setts över, bland annat har kärlen möblerats om för att undvika tomma ytor som inbjuder till dumpning av grovavfall.

Vår servicegaranti följs upp varje månad. Vi mäter här tiden från att ärendet inkommit till vi påbörjat ärenden. Tiden det tar att slutföra ärendet kan variera mycket beroende på leveranstid för reservdelar, tidpunkt då kund kan ta emot oss mm.

Servicegaranti

Vår servicegaranti innebär att kunden ska få återkoppling på serviceanmälan inom följande tider, utifrån en prioritetsordning baserat på typ av ärende:

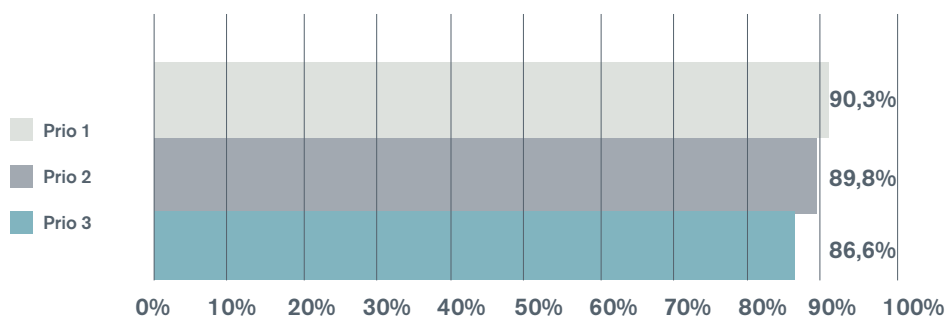
Prio 1 – 1 timme

Prio 2 – 24 timmar

Prio 3 – 5 arbetsdagar

För akuta ärenden har Växjöbostäder beredskapsverksamhet dygnet runt.

Uppfylld servicegaranti 2022



Många av våra hyresgäster använder vår boportal. Genom att logga in får de tillgång till olika funktioner såsom serviceanmälan, tvättstugebokning, beställning av underhåll, skicka meddelande och att säga upp hyresavtal. Boportalen är tillgänglig dygnet runt och cirka 5 800 hyresgäster är aktiverade.

Boendeinflytande

Kvartersträffar har genomförts vid sex tillfällen i tolv bostadsområden under året. Hyresgästerna bjöds in till fika och dialog med vår personal från olika avdelningar. Syftet är att svara på frågor och prata om hur hyresgästerna upplever sitt boende och området. Områden väljs ut efter turordningslista samt behov som till exempel särskilda händelser eller projekt. Uppskattningsvis deltog 25–30 hyresgäster vid varje kvartersträff.



Ett hållbart Växjö som växer

Vi bedriver ett systematiskt miljöarbete i enlighet med Svensk Miljöbas standard för Miljödiplomering. I vår miljöutredning bedöms avfall, upphandling och fastighetsel vara våra betydande miljöaspekter. Upphandling beskrivs vidare under Verksamheten och våra medarbetare.

Energi och klimat

Att försörja fastigheterna med värme, el och vatten är ett grundläggande uppdrag. Det kräver tekniska system som håller över tid och därför görs varje år en rad underhållsåtgärder. Vi har larm och övervakning på våra system med beredskap dygnet runt för att snabbt kunna agera om något är fel.

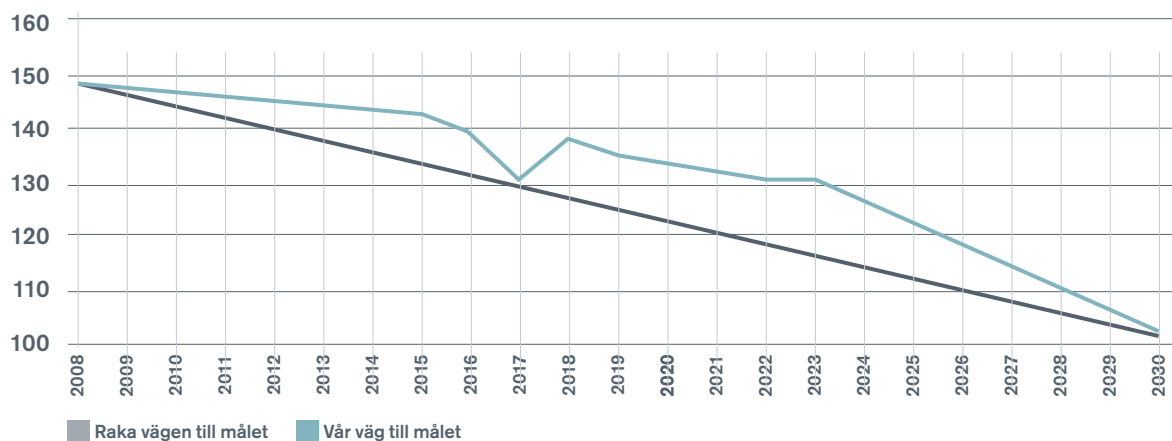
Vår verksamhets påverkan på klimatet och behov av energi är viktiga aspekter inom vårt arbete mot ökad ekologisk hållbarhet. Ett betydelsefullt verktyg för oss inom detta område är Allmännyttans klimatinitiativ där vi tillsammans har en gemensam målsättning att minska energianvändningen med 30 procent till 2030 jämfört med 2008.

Exempel på vad vi gjort:

- Energigruppen träffas varje månad och följer upp. Stort fokus har under hösten 2022 varit att se över om vi kan minska elanvändningen.
- Hyresgästerna har fått tips om hur de kan spara energi.
- Färdigställt nybyggnation av Kv Tunlandet samt delar av renovering av Kv Äpplet och Päronet, med tydliga målsättningar om energieffektivitet.
- Underhållsprojekt i form av klimatskåpsåtgärder, byte fläktar och pumpar, byte av utomhusbelysning samt vattensparprojekt.
- Värmeoptimering där rumsgivare ger oss möjlighet att följa upp inomhustemperaturer. Under 2022 har ytterligare 1300 lägenheter försetts med rumsgivare.
- AI-baserad styrning av värmeförseln som tar hänsyn till inomhustemperaturer samt prognoser av utetemperatur, sol och vind.

Vägen till klimatinitiativets energimål 2030 (kWh/kvm Atemp, år)

I diagrammet nedan redovisas hur vår väg mot Klimatinitiativets energimål 2030 ser ut.



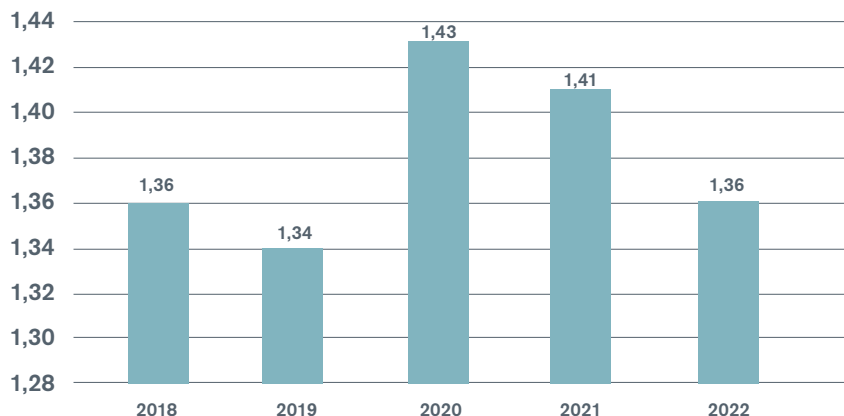
Nyckeltalen i diagrammet ovan har reviderats för samtliga årtal jämfört med redovisning i tidigare hållbarhetsrapporter. Detta har gjorts med hänsyn till SMHI:s införande av en ny normalperiod avseende normalisering av uppvärmningsenergi. Övergången från normalperiod 1981-2010 till 1991-2020 innebär att den normaliserade energianvändningen förändras, för vår del i form av en minskad energianvändning för samtliga redovisade årtal. Genom att vi har reviderat samtliga årtal bakåt är dock den relativa förändringen fortsatt relevant.

Gällande nyckeltalet för energianvändningen 2022 kan det poängteras att inga genomförda byggprojekt kommit nyckeltalet till godo under året. Kv Tunlandet, som färdigställdes till sommaren 2022, kommer bidra till sänkt nyckeltal under 2023 när ett helår av statistik finns och fastigheten kan inkluderas i underlaget. Likaså kommer pågående renoveringsprojekt på Äpplet och Pärnet att påverka nyckeltalet i rätt riktning under kommande år.

För att konkretisera vägen fram till 2030-målet har vi under året arbetat med energikartläggning av verksamheten och våra fastigheter. Vi kan konstatera att det behövs ökade investeringar i energieffektiverande åtgärder och ett samlat engagemang i energifrågan från hela organisationen för att nå målet till 2030. Trenden av ökande energipriser kan troligen utgöra ett nyttigt incitament i denna fråga, då den gör energibesparande åtgärder till mer lönsamma investeringar.

Vidare har stigande elpriser skapat större fokus på elprismarknaden där vi jobbar med portföljhantering och långsiktig inköpsstrategi för att säkra elpriser över tid. Frågan om eleffektbrist har varit aktuell och ett paket av åtgärder har gjorts. Vi har inventerat och vid behov justerat driftparametrar för belysning och ventilation, informerat hyresgäster om elspartips, samt förbättrat installationer samt dokumentation rörande reservkraft.

Vattenförbrukning (m3/lgh)

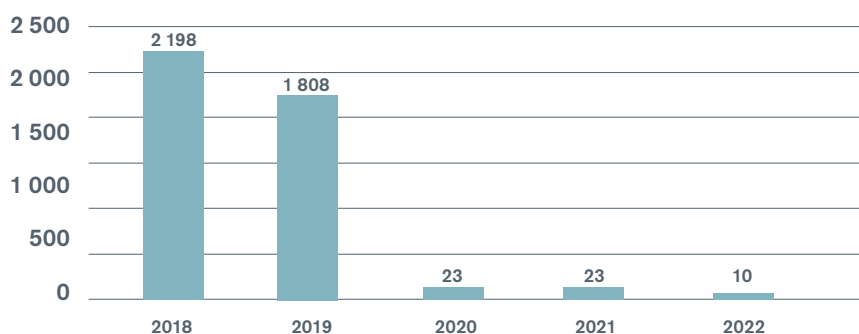


För att minska vattenförbrukningen under året har vi:

- Genomfört vattensparprojekt i kv Lyan med 600 studentlägenheter.
- Infört individuell mätning och debitering (IMD) på kall- och varmvatten i kv Äpplet och Päronet.
- Åtgärdat vattenläckor.
- Kontrollerat avvikande förbrukningsmönster.

Statistiken visar att vattenförbrukningen har varit förhöjd under 2020 och 2021 vilket kan kopplas till ökad närvaro i bostäderna under pandemin. Vi vet att vattenförbrukning är starkt kopplade till våra beteendemönster, vilka är svåra att påverka.

Koldioxidutsläpp (ton)



Verksamheten är fossilbränslefri så långt det är möjligt. Fjärrvärmens är biobaserad, elen är ursprungsmärkt förnybar och våra fordon drivs med förnybara drivmedel till största delen. Bensin används i gasfordon vid start och en del maskiner och fordon för yttre skötsel använder också bensin eller diesel.

Vi har solcellsanläggningar på Docenten, Skärvet, Arken, Alabastern, Saturnus och Tunnlandet. Vi följer vår strategi att installera solenergiproduktion i våra nyproduktionsprojekt. I år har denna strategi kompletterats med att utöka installerad effekt i våra befintliga fastigheter. Där har vi några projekt planerade i nuläget. Under året har våra anläggningar producerat 172 MWh el vilket motsvarar elbehovet för ungefär 86 lägenheter.

Mobilitet

Undersökningar som gjorts på andra fastighetsbolag tyder på att klimatpåverkan från hyresgästerna är väldigt stora i förhållande till klimatpåverkan från den egna verksamheten. Därför vill vi skapa förutsättningar för hyresgästerna att transportera sig mer hållbart. Arbetet inom en fokusgrupp för Hållbara Växjö har påbörjat en kartläggning om vad vi kan göra.

Elektrifieringen av transportsektorn skapar behov av en utbyggd laddinfrastruktur där vi som fastighetsägare är en aktör. Fler och fler hyresgäster skaffar sig en laddbar bil och vill helst kunna ladda den hemma på den vanliga parkeringsplatsen.

Det finns utmaningar kring kapacitet i näten, kostnad för installationer och affärsmodeller. Våra fastigheter har olika förutsättningar och möjligheter samtidigt som hyresgästernas behov varierar. Under 2022 installerades några laddplatser för utvärdering. Arbetet pågår med att ta fram ett erbjudande om laddplats som tillval för hyresgästerna.

Paketboxar, som möjliggör nära leverans av paket till våra hyresgäster, har placerats ut i 12 av våra områden som ett pilotprojekt. Det är en del i att minska bilberoendet hos våra hyresgäster, minska transporter i områdena och en bekväm tjänst som kan underlätta i vardagen.

Avfallshantering

En avfallshantering som möjliggör återanvändning och återvinning i så hög grad som möjligt är något som vi strävar efter. För våra hyresgäster finns miljöhus i alla områden där matavfall, förpackningar, tidningar, batterier och ljuskällor kan sorteras. Ett stort problem är att grovavfall dumpas både i miljöhusen, källare och i våra områden. Detta skapar merarbete och ökade kostnader för vår verksamhet.

Den totala mängden insamlade förpackningar och tidningar minskar något. Framför allt har tidningar en minskning vilket stämmer överens med hur det ser ut generellt i hela Sverige då vi läser allt mindre tidningar.

Uppgifter om mängder på restavfall och matavfall har vi inte tillgång till idag vilket gör det svårt att dra slutsatser om sorteringen blivit bättre eller sämre totalt sett.

Avfall per år (kg/lägenhet)	2019	2020	2021	2022
Metallförpackningar	4	4	4	4
Ofärgat glas	12	14	12	11
Färgat glas	13	14	12	11
Tidningar	27	20	19	17
Plastförpackningar	17	14	16	17
Pappersförpackningar	40	36	42	41
Summa	113	102	105	101

Den totala mängden insamlade förpackningar och tidningar minskar något. Framför allt har tidningar en minskning vilket stämmer överens med hur det ser ut generellt i hela Sverige då vi läser allt mindre tidningar. Uppgifter om mängder på restavfall och matavfall har vi inte tillgång till idag vilket gör det svårt att dra slutsatser om sorteringen blivit bättre eller sämre totalt sett.

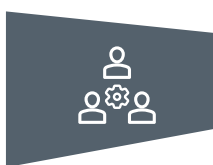
Återbruk av byggmaterial har en stor potential för att både minska klimatpåverkan och resursuttaget. Vi bevakar frågan och tar inspiration av initiativ som görs av andra aktörer. Den återbruksinventering som gjordes i kv Ansgarius inför planerad ombyggnation resulterade i att ett antal dörrar, glaspartier, undertaksplattor och dörrpartier har förmedlats vidare för återbruk. I planerat fönsterbyte i kv Romalyckan har vi ställt krav i upphandlingen att fönster ska demonteras hela för att sedan kunna skickas i väg så att planglaset kan återvinnas.

SSAM driver ett projekt för behovsstyrd tömning där sensorer i kärlden mäter fyllnadsgrad. I två av våra miljöhus på kv Tofslärkan har sensorer installerats på samtliga fraktioner så att vi kan följa helheten. Vi har utifrån fakta justerat kärlestorlekar, antal kärl och tömningsfrekvens.

Insamlingsboxar för kläder och textil finns på fem platser i våra områden. Genom ett samarbete med Human Bridge går insamlat material till återbruk eller bistånd. Vi slipper på så sätt även hantera detta som restavfall i våra miljöhus. Totalt under 2022 har 12,1 ton (9,4) textil samlats in.

Som en del av #sommarmedväxjöbostäder anordnade vi även i år Miljöhjältarna. Det är en meningsfull aktivitet för sommarlovslediga barn som fick lära sig mer om återvinning, sopsortering och att ta hand om sitt område.





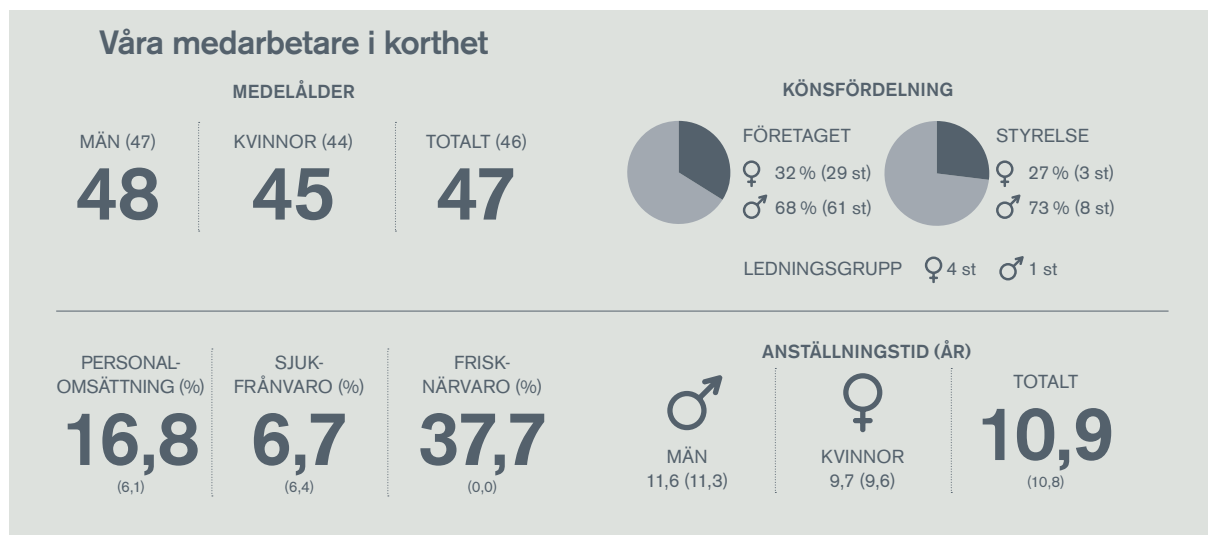
Verksamheten och våra medarbetare

Hållbart arbetsliv

Trygga medarbetare är en grundförutsättning för att nå verksamhetens vision och mål. Vi vill skapa en arbetsmiljö och en tillvaro där våra medarbetare trivs och har förutsättningar för att göra ett bra jobb ända till pensionsåldern. Växjöbostäder vill vara en attraktiv arbetsgivare som tar ansvar för alla anställda.

I detta ingår att arbeta systematiskt och förebyggande med arbetsmiljöfrågor.

Bolagsförändringen och vad den förändringen innebär har ökat riskerna för hög arbetsbelastning för vissa, att personalomsättningen ökar och att arbetsmiljön påverkas.



Sjukfrånvaro

Den totala sjukfrånvaron för 2022 ligger på 6,7 procent och har ökat något från föregående år. Sjukfrånvaron var som högst under årets första månader, då många insjuknade i Covid. Vikarier har täckt upp för frånvaron och vi har kunnat säkerställa en god arbetsmiljö och leverera en bra service till våra hyresgäster trots en relativt hög sjukfrånvaro.

Arbetsmiljö

Stress och hög arbetsbelastning är risker för våra medarbetare. Den digitala arbetsmiljön är både en utmaning och en möjlighet. Den gör oss tillgängliga i många kanaler samtidigt, vilket kan skapa stress i arbetsvardagen. Genom att utveckla och bygga en modern IT-miljö kan vi erbjuda en arbetsplats som ger det bästa stödet för varje medarbetare och vara en attraktiv arbetsplats.

Under och efter pandemin har vi tillämpat det vi kallar flexibel arbetsplats. Det innebär att arbete hemifrån är tillåtet i begränsad omfattning vid behov och om arbetet som ska utföras fungerar att utföra hemifrån. Detta har fungerat väl.

Under året har arbetsmiljöarbetet haft olika fokusområden om utgått från skyddskommittén. På arbetsplatsträffar har områdena tagits upp utifrån avdelningens utmaningar med inspiration från filmer, övningar eller verktyg.

Under 2022 har vi fokuserat på följande:

- Säkerhet
- Hjärnvänlig arbetsplats
- God balans i arbetslivet
- Mångfald och likabehandling

Mångfald och jämställdhet

I den personalrelaterade statistiken noteras det att vi är fler män än kvinnor i organisationen, vilket är vanligt i vår bransch. Det har vi med oss i våra nyrekryteringar. Vi arbetar långsiktigt i samarbeten med till exempel skolor. I ledningsgruppen är tyngdvikten på kvinnor.

Vi arbetar strukturerat för rätt och objektiv lönesättning utan osakliga löneskillnader. Andra delar vi jobbar med är lika villkor och karriärmöjligheter.

Vi är sedan 2015 mångfaldscertifierade genom Evolve. I mångfaldscertifieringen bedöms fem olika områden; Styrdokument, Rutiner, Rekrytering, Arbetsmiljö och trivsel samt Varumärke och organisationsutveckling.

Friskvård, hälsa och rättvisa

Hälsogruppens arbete med främjande hälsosatsningar och uppmuntran till att nyttja friskvårdsbidraget har fortsatt. 65 procent (61) av friskvårdsbidraget nyttjades 2022.

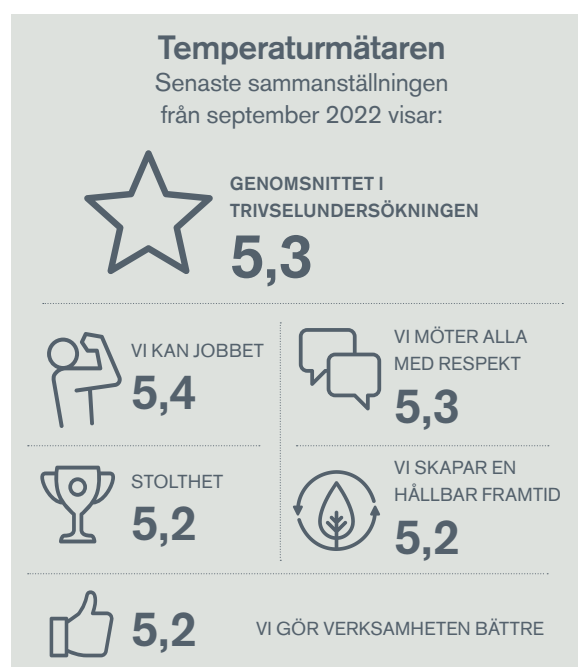
Vi har en löpande dialog med våra två lokala fackklubbar, Fastighetsanställdas förbund och Vision. Båda förbunden har aktiva representanter och våra medarbetare uppmuntras att engagera sig.

Nöjda medarbetare

Genom medarbetarundersökningen Temperaturmätaren följer vi regelbundet upp medarbetarnas upplevelse av arbetet, arbetsplatsen och arbetsgivaren utifrån värdegrunden. Resultaten arbetar vi med på våra arbetsplatsträffar och företagsmöten. Undersökningen genomförs två gånger om året.

Under 2022 var svarsfrekvensen 83 procent i mars och 90 procent i september. Medarbetarna utvärderar efter en skala från 1–6.

Resultatet från Temperaturmätaren ligger på en jämn och god nivå. Det råder en god trivsel på samtliga avdelningar. Förändringsarbetet som pågått under året verkar inte ha påverkat medarbetarupplevelsen.



Vår värdegrund

Växjöbostäder har aktivt arbetat med att sprida och leva efter värdegrunden VETA som står för Välkomnande, Engagerade, Trygga och Affärsmissiga. Under året har vi börjat fasa ut VETA och börjat implementera den värdegrund som gäller för hela Växjö kommunkoncern.

Personalomsättning

Under 2022 ser vi att personalomsättningen har ökat jämfört med 2021. Under 2022 är siffran 16,8 procent inklusive tre pensionsavgångar. Personalomsättningen exklusive pensionsavgångar är 13,6 procent.

Kompetensförsörjning

Det finns många fastighets- och byggbolag i Växjö där vi till vissa tjänster har haft svårt att rekrytera eftersom vi konkurrerar om samma personal. Vi har haft en del rörlighet i bolaget, där medarbetare utvecklats och tagit på sig nya roller och nytt ansvar, vilket vi ser mycket positivt på. Det är bra att det finns ett internt engagemang och trivsel som gör att medarbetare vill stanna kvar. Trots att Växjöbostäder arbetar aktivt med bland annat praktikplatser för att få fler unga till fastighetsbranschen minskar söktrycket till utbildningar inom till exempel fastighetsförvaltning och fastighetsteknik. Under året har vi deltagit under Yrkes-SM och Amår och vi satsar på kompetensutveckling för våra medarbetare.

Utbildning

En gemensam kompetensutbildningsplan för hela bolaget har skapats i syfte att säkerställa rätt kompetensutveckling kopplat till affärsplanen och individuella utvecklingsbehov. Inför sammanslagningen vid årsskiftet har utbildningar inte genomförts i samma omfattning som tidigare utan endast nödvändiga sådana. Efter pandemin har utbildningar kunnat genomföras fysiskt igen samtidigt som den digitala utvecklingen har gett oss en större möjlighet att ta del av seminarier och föreläsningar på distans.



Upphandling

Vårt mål är att vara transparenta och att alla våra intressenter ska känna sig trygga med hur vårt bolag drivs. Växjöbostäder lyder under Lagen om offentlig upphandling (LOU) och följer dess krav och riktlinjer. Genom uppföljning av avtalstrohet kontrollerar vi varje månad hur stor andel av inköpen som görs med avtalade leverantörer. Avtalstroheten totalt för 2022 låg på 96 procent (97).

Växjöbostäder tillämpar Växjö kommunkoncerns uppförandekod. Uppförandekoden syftar till att säkerställa sunda, hållbara affärer och ett ansvarsfullt agerande. Kraven i uppförandekoden utgör koncernens obligatoriska baskrav och omfattar miljö, arbetsmiljö, etik, mänskliga rättigheter, sociala villkor samt affäretik. Dessa kan sedan byggas på med mer avancerade hållbarhetskrav. Här görs en bedömning utifrån vad som ska upphandlas, hur marknaden ser ut och hur krav påverkar kostnader.

När det är applicerbart uppmuntras, alternativt kravställs, våra leverantörer att arbeta med mångfald. I vissa fall ställer vi krav på att rekrytera de som bor i vårt bestånd eller människor i arbetsmarknadsåtgärder. I vissa avtal ställer vi krav på att leverantörer ska samarbeta med skolor och erbjuda praktik och lärlingsplatser och vi arbetar för att det ska bli ännu bättre.

Motverka korruption

I bolaget finns risker kopplade till mutor vilket kan leda till högre priser, att vi inte får det vi betalar för eller skadar vårt förtroende. På vårt intranät beskrivs i våra riktlinjer hur vi ser på mutor och hur medarbetare ska undvika sådana situationer. Med grund i våra policys och rutiner har vi en kontinuerlig dialog med samtliga medarbetare genom våra arbetsplatsträffar.

Vi är en del av den visselblåsarfunktion som finns i Växjö kommunkoncern. Syftet är att upptäcka och förebygga allvarliga missförhållanden och oegentligheter. Anmälningar som kommer in går till en extern part för att säkra transparens. Under 2022 har Växjöbostäder inte haft några anmälda incidenter.

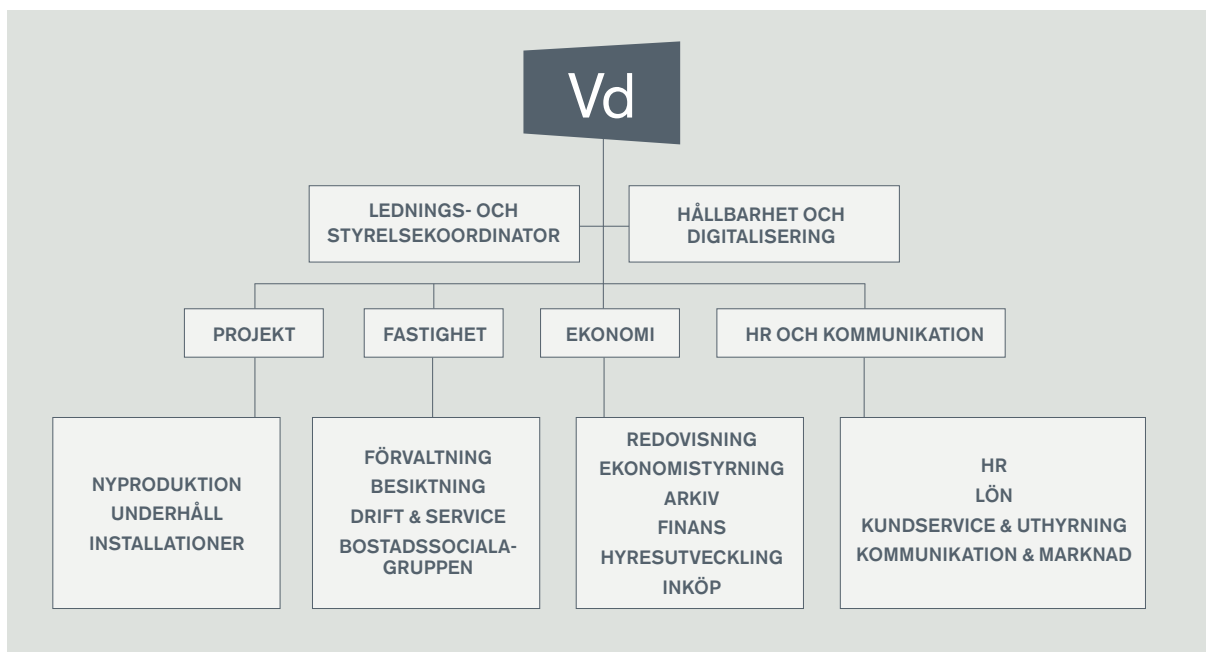
Översyn och uppföljning av avtal

Inför sammanslagningen med Vidingehem har översyn gjorts av alla avtal för att se vad som behöver sägas upp, förlängas eller handlas upp på nytt.

Vi arbetar mycket med att följa upp de avtal vi har för att säkerställa att vi får det vi har avtalat och beställt samt att fakturor stämmer med avtal. Upphandling har gjorts av entreprenad yttre skötsel vilket innebär att vi under hösten bytte entreprenör. Det är ett omfattande avtal som har stor påverkan på hyresgästernas upplevelse av utemiljön. Under året har ny städupphandling gjorts på ett område, som även här innebär en ny entreprenör för oss. Inledningsvis har detta krävt intensivt uppföljningsarbete med många kontroller och möten.

Organisation och styrelse

Under 2022 har inga större förändringar skett i organisationen utan endast mindre justeringar för att nyttja vår kunskap och kompetens på bästa sätt. Inför sammanslagningen har vi varit restriktiva med rekryteringar, där har inte alla vakanser som uppstått när någon slutat ersatts utan arbetsuppgifter har lösts i befintlig organisation.



Vår ledningsgrupp 2022



Catharina Rydberg Lilja
Vd



Carina Herbertsson
Projektchef



Linnea Johansson
Fastighetschef



Peter Thörnblad
Ekonomichef



Sofia Kallbro
HR-chef

Förändringar i ledningsgruppen:

Maria Säterdal
– lämnade sin roll som vd 31 januari 2022.

Catharina Rydberg Lilja
– vd från 1 februari 2022. Fr o m 11 februari 2023 tjänstledig för uppdrag som tillförordnad kommunchef i Växjö kommun och tillförordnad vd för VKAB.

Carina Herbertsson
– tf vd, fr om 14 februari 2023.

Vår styrelse 2022



René Jaramillo (M)
Ordförande
Styrelsen sedan 2019



Malin Stadig Lundgren (KD)
Vice ordförande
Styrelsen sedan 2022



Martina Forsberg (S)
2:e vice ordförande
Styrelsen sedan 2022



Göran Borg (S)
Ledamot
Styrelsen sedan 2021



Anders Göranson (V)
Ledamot
Styrelsen sedan 2016



Ricardo Chavez (KD)
Ledamot
Styrelsen sedan 2019



Ola Sennehed (L)
Ledamot
Styrelsen sedan 2019



Tomas Jansson (M)
Suppleant
Styrelsen sedan 2019



Yvonne Ekare mål (C)
Suppleant
Styrelsen sedan 2020



Julia Berg (S)
Suppleant
Styrelsen sedan 2019



Marko Kosonen (S)
Suppleant
Styrelsen sedan 2020



Edin Huskic
Facklig företrädare
Vision



Lars Hermansson
Facklig företrädare
Fastighetsanställdas förbund

Förändringar i styrelsen under året:
Magnus Wählin (MP), vice ordförande
lämnade styrelsen 17 maj 2022 och ersattes
av Malin Stadig Lundgren (KD)





Årsredovisning 2022

Styrelsen och verkställande direktören för Vidingehem AB
avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning
för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Växjöbostäder AB, organisationsnummer 556935-3534 (numera Vidingehem AB men benämns i denna redovisning som Växjöbostäder AB) är ett helägt dotterbolag till Växjö Kommunföretag AB, organisationsnummer 556602-4641. Båda bolagen har sitt säte i Växjö kommun. Växjö Kommunföretag AB ägs till 100 procent av Växjö Kommun.

Växjöbostäder AB äger och förvaltar 9 141 (9 081) bostäder och 605 (603) lokaler/förråd. Av bostäderna utgörs 2 137 (2 137) av studentbostäder.

Växjöbostäder AB är anslutet till Sveriges Allmännytta, arbetsgivarorganisationen Sobona samt till inköpsorganisationen HBV.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Växjö kommunfullmäktige beslutade 2021-08-31 att omstrukturera den helägda bolagskoncernen Växjö kommunföretag AB för att skapa ett renodlat allmännyttigt bostadsbolag och ett renodlat fastighetsbolag för verksamhetslokaler.

Som ett första steg i förändringen delades (fission) Vidingehem AB (556404-7677) under sommaren 2022 där verksamhetslokaler övergick till Växjö Fastighetsförvaltning AB, Vöfab, (556087-6038) och bostadsfastigheter övergick till ett nytt bolag med bolagsnamn Vidingehem AB (559199-5120).

1 september 2022 övertog Växjöbostäder AB (556935-3534) samtliga aktier i Vidingehem AB (559199-5120) från Växjö Kommunföretag AB, VKAB, (556602-4641).

Ny- och ombyggnation av bostäder

Totalt färdigställdes 60 lägenheter i kv Tunlandet under året. Byggnation är påbörjad i kv Alabastern och Bärnstenen med 122 lägenheter varav samtliga ska vara annan upplåtelseform än hyresrätt. Under året har de 24 ägarlägenheterna fastighetsbildats. Försäljningsprocessen inleddes under hösten men

hade vid årsskiftet inte gett något resultat, detta till stor del på grund av rådande marknadssituation. Utredningar och dialoger pågår med intressenter för kv Ansgarius, tidigare kommunhus.

Fortsatt stor omfattning av underhåll och förbättring av beståndet

Fokus på att värdesäkra vårt bestånd fortsätter. Underhållsåtgärderna för 2022 uppgår till 167,1 kr/m². Behovet är stort inom flertalet områden och vi har bland annat genomfört fönsterbyten och byte av takbeläggningar. Vi har byggt om undercentraler och bytt armaturer för energieffektivisering och driftoptimeringar har genomförts. Varje år byter vi ut ett stort antal vitvaror i våra lägenheter och ett stort antal lägenheter får nya ytskikt i form av byte av golvmattor och målning/tapetsering av väggar. Uppgradering av hissar fortsätter och detsamma gäller våra äldre låssystem som byts ut.

Vi arbetar mycket med trygghetsskapande åtgärder och har bland annat bytt lägenhetsdörrar, förbättrat ytter- och trapphusbelysningar mm.

Totalrenovering i kv Äpplet och Päronet med totalt 220 lägenheter fortlöper, under året har vi återinflyttat i 76 lägenheter som nu fått uppdaterad standard. Vi har projekterat för att minska energiförbrukningarna rejält och uppdaterat både ytskikt och installationer, vi har gett husen en ny livslängd.

Bosättningslagen

Från och med 1 januari 2018 ansvar Växjöbostäder tillsammans med Vidingehem för att Växjö kommun ska erbjuda bostäder enligt bosättningslagen. Vi har under 2022 tillsammans mottagit och bosatt 17 nya kommuninvånare. I rådande bostadsbrist har vi haft en stor utmaning att hitta bostäder och olika tillfälliga lösningar har fått användas.

Hyresintäkter

Målsättningen inför årshyresförhandlingarna för 2023 var att uppnå en förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen i enlighet med ny framtagna

trepartsmodell. Vi kom inte ända fram i det arbetet men nådde strax innan jul en överenskommelse där snitthöjningen blir 3,85% höjning från 1 januari 2023.

Under många år har vi haft begränsade förutsättningar att genomföra mer omfattande renovering som badrum och kök. Vi har ett uppdämt behov av att renovera badrum och kök och vi behöver fortsatt arbeta för fler förhandlingsöverenskommelser.

Försäljning av fastigheter

Under året har det sålts tre stycken nyproducerade ägarlägenheter i kv Saturnus.

Bolagssammanslagning

Under 2022 har arbetet intensifierats inför förändrad bolagsstruktur där fyra bolag ska bli två, ett bostadsbolag och ett lokalbolag. Ny vd tillträdde 1 februari 2022 och blev då vd för Växjöbostäder och Vidingehem. Mycket arbete har genomförts inom områdena ekonomi, hr, juridik, it-system och kommunikation för att möjliggöra en sammanslagning. Under året har en ny organisation tagits fram och förhandlats. Tillsättning av tjänster är genomförd och arbetet med områdesindelning, arbetssätt mm har tagits fram för att kunna starta upp verksamheten i ett nytt bostadsbolag från den 1 januari 2023

Resultat och ställning

Resultat efter finansiella poster för 2022 uppgår till 131 417 tkr (140 082).

Nettoomsättningen för 2022 uppgår till 699 204 tkr (695 226). Förändring av intäkterna beror främst på årlig hyresjustering och helårseffekt avseende föregående års nyproduktion samt ökat hyresbortfall

bostäder. Hyreshöjning har skett från och med 1 januari 2022 med i genomsnitt 1,86 procent. Ökade vakanser i det nyare beståndet av studentbostäder utmanar årets resultat. Fastighetskostnaderna uppgår till 539 490 tkr (532 939). De högre fastighetskostnaderna beror främst på högre elkostnader och reparationskostnader men även på nya fastigheter och generella kostnadsökningar.

Investeringar

De totala investeringarna uppgår till 227,6 Mkr (186,9). Av investeringarna avser 0,0 Mkr (7,9) mark, 223,7 Mkr (176,3) ny-, till- och ombyggnad samt 3,9 Mkr (2,7) maskiner och inventarier.

Soliditet

Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 1 919,9 Mkr (1 916,1) vilket innebär en soliditet, inräknat egen kapitalandel av obeskattade reserver, på 45,8 procent (51,0).

På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen 0,87 procent (0,89) och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,05 år (3,13).

Känslighetsanalys

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

Resultatpost	Förändring	Resultat-effekt, Mkr
Hyresnivå, bostäder	+ / - 1 %	6,5
Driftkostnader	+ / - 1 %	3,2
Ränteförändring	+ / - 1 %	3,0

Fastighetsvärdering

Under året har värdering av bolagets fastighetsbestånd genomförts. Värderingen är utförd internt. Fastigheternas värde vid 2022 års utgång har bedömts uppgå till 11 670 Mkr (11 318).

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Växjöbostäder AB valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten finns tillgänglig på sidorna 7-29 i detta dokument. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn inom samma tid som årsredovisningen.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den 10 januari 2023 fusionerades Vidingehem AB (559199-5120) till Växjöbostäder AB (556935-3534). I samband med fusionen genomfördes även namnbyte från Växjöbostäder AB till Vidingehem AB (556935-3534).

Byggtakten har bromsats in och vi följer utvecklingen löpande, kostnadsbilden har skenat och vi granskar varje eventuellt projekt noga innan uppstart.

Under 2023 kommer vi att slutföra byggnationen av 76 lägenheter i kv Bärnstenen, Araby, påverkan från omvärlden utmanar och försäljningsprocessen går trögt. Vi kommer behöva fatta beslut i början av året hur vi hanterar lägenheterna om försäljning inte genomförs.

Under 2023 kommer vi fortsätta arbetet med att hitta samarbetspartners för att möjliggöra projektstart för att bygga ca 200 nya lägenheter med blandade upplåtelseformer i gamla kommunhuset. Även detta projekt påverkas av händelserna i omvärlden, försiktighet råder hos tänkta samarbetspartners och kostnadsbilden har ökat mycket.

Totalrenoveringen av 220 lägenheter i kv Päronet och Äpplet på Öster fortgår och planeras klar sommaren 2025.

Vi upplever fortfarande en ökad konkurrens med andra hyresvärdar som har byggt nya bostäder när vi hyr ut. En konkurrens som kommer att bestå under 2023 då andra hyresvärdar har lediga nybyggda lägenheter att erbjuda.

Trycket på byggmarknaden minskar troligen ytterligare under 2023 när det gäller nybyggda bostäder. Vi behöver fortsatt arbeta i enlighet med vår fastighetsstrategi för att långsiktig kunna säkerställa möjligheten att producera lägenheter inom kommunen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Koncernen					
Nettoomsättning	767 748	695 226			
Resultat efter finansiella poster	132 070	140 060			
Balansomslutning	4 838 736	3 774 639			
Soliditet %	45,4	57,6			
Antal anställda	147	99			
Moderbolaget					
Nettoomsättning	699 204	695 226	684 495	666 726	630 953
Resultat efter finansiella poster	131 417	140 082	134 899	125 337	125 616
Balansomslutning	4 211 643	3 773 499	3 729 392	3 663 749	3 702 190
Avkastning på totalt kap. (%)	3,6	4,2	4,3	4,3	4,6
Soliditet, %	45,8	51,0	51,3	52,1	52,8
Antal anställda	95	99	97	92	92

Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt	
Belopp vid årets ingång	140 050	2 034 572	2 174 622	
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-98 900	-98 900	
Resultat vid övertagandet av DB		19 132	19 132	
Differens		-836	-836	
Årets resultat		101 990	101 990	
Belopp vid årets utgång	140 050	2 055 958	2 196 008	
Moderbolaget	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	140 050	1 666 433	109 641	1 916 124
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-98 900		-98 900
Balanseras i ny räkning		109 641	-109 641	0
Årets resultat			102 713	102 713
Belopp vid årets utgång	140 050	1 677 174	102 713	1 919 937

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	1 677 174 039
Årets resultat	102 712 511

Kronor **1 779 886 550**

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så att:

till aktieägare utdelas:	80 000 000
i ny räkning överföres	1 699 886 550

Kronor **1 779 886 550**

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 43,9 procent. Soliditeten är betryggande mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

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

Koncernens Resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	749 750	680 913
Övriga förvaltningsintäkter	3	17 998	14 313
Summa nettoomsättning		767 748	695 226
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader		-110 570	-104 254
Driftkostnader	4	-352 661	-302 982
Fastighetsskatt		-15 017	-17 756
Avskrivningar och nedskrivningar	5	-127 906	-107 947
Summa fastighetskostnader		-606 154	-532 939
Bruttoresultat		161 594	162 287
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Avskrivningar		-19	0
Övriga kostnader		-16 099	-12 838
Övriga rörelseintäkter	6	13 128	10 535
Övriga rörelsekostnader	7	-2 150	-1 029
RÖRELSERESULTAT	8, 9, 10, 11	156 454	158 955
Resultat från finansiella poster			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	12	10	60
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	13	899	321
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-25 293	-19 275
		-24 384	-18 895
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		132 070	140 060
Skatt på årets resultat		-4 639	-25 823
Uppskjuten skatt		-25 440	-5 519
ÅRETS RESULTAT	15, 16	101 990	108 719
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		101 990	108 719

Koncernens Balansräkning

Tillgångar

BELOPP I TKR	NOT	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	17	4 162 873	3 120 944
Mark	18	286 077	244 885
Markanläggningar	19	118 059	96 316
Inventarier	20	21 513	16 787
Pågående ny- och ombyggnad	21	137 388	200 260
SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 725 910	3 679 192
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	80	40
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80	40
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 725 990	3 679 232
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m.m.			
Förnödenheter		4 874	852
Ägarlägenheter		1 722	9 980
		6 596	10 832
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		701	2 107
Fordringar hos koncernföretag		4 757	2 003
Aktuella skattefordringar		19 654	0
Övriga fordringar	24	5 723	3 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	8 028	5 448
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		38 863	13 417
Kassa och bank	26	67 287	71 158
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		112 746	95 406
SUMMA TILLGÅNGAR		4 838 736	3 774 639

Koncernens Balansräkning

Eget kapital och skulder

BELOPP I TKR	NOT	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		140 050	140 050
Annat eget kapital inklusive årets resultat		2 055 958	2 034 572
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		2 196 008	2 174 622
SUMMA EGET KAPITAL		2 196 008	2 174 622
AVSÄTTNINGAR			
	30		
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		380	462
Avsättningar för uppskjuten skatt	31	143 290	96 588
SUMMA AVSÄTTNINGAR		143 670	97 050
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skuld till koncernföretag	32, 33	2 182 233	1 338 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		2 182 233	1 338 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Förskott från kunder		52	0
Leverantörsskulder		82 218	67 903
Skulder till moderföretag		10 419	8 293
Skulder till koncernföretag		139 414	15 738
Aktuella skatteskulder		294	9 230
Övriga skulder	34	7 755	5 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	76 673	57 980
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		316 825	164 466
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 838 736	3 774 639

Koncernens Kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	NOT	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		132 070	140 082
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	39	127 036	101 434
Betald skatt		-30 790	-16 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		228 316	225 313
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbeten		4 415	-10 031
Förändring av kortfristiga fordringar		843	-5 943
Förändring av kortfristiga skulder		8 503	32 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten		242 077	242 159
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-235 304	-186 893
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1 604	23 713
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-288 991	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	114
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-522 691	-163 066
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån / Amortering av lån		382 868	-2 660
Utbetald utdelning		-98 900	-100 340
Övertaget vid förvärv		-7 225	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		276 743	-103 000
Årets kassaflöde		-3 871	-23 907
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		71 158	95 065
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		67 287	71 158

Moderbolagets Resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	688 406	680 914
Övriga förvaltningsintäkter	3	10 798	14 312
SUMMA NETTOOMSÄTTNING		699 204	695 226
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader		-98 894	-104 254
Driftkostnader	4	-315 361	-302 982
Fastighetsskatt		-13 777	-17 756
Avskrivningar och nedskrivningar	5	-111 458	-107 947
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER		-539 490	-532 939
BRUTTORESULTAT		159 714	162 287
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Övriga kostnader		-13 717	-12 816
Övriga rörelseintäkter	6	7 818	10 535
Övriga rörelsekostnader	7	-1 889	-1 029
RÖRELSERESULTAT		151 926	158 977
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	12	10	60
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	887	321
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-21 406	-19 275
		-20 509	-18 894
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		131 417	140 083
Bokslutsdispositioner	15	-893	1 133
Skatt på årets resultat	16	-27 811	-31 575
ÅRETS RESULTAT		102 713	109 641

Moderbolagets Balansräkning

Tillgångar

BELOPP I TKR	NOT	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	17	3 299 702	3 120 944
Mark	18	245 532	244 885
Markanläggningar	19	99 430	96 316
Inventarier	20	18 130	16 787
Pågående ny- och ombyggnad	21	132 141	200 260
SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 794 935	3 679 192
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22, 36	289 041	50
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		289 081	90
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 084 016	3 679 282
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m.m.			
Förnödenheter		4 874	852
Ägarlägenheter		1 722	9 980
		6 596	10 832
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		400	2 107
Fordringar hos koncernföretag		367	2 003
Aktuella skattefordringar		19 654	0
Övriga fordringar	24	3 615	3 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	5 726	5 448
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		29 762	13 417
Kassa och bank	26	91 269	69 968
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		127 627	94 217
SUMMA TILLGÅNGAR		4 211 643	3 773 499

Moderbolagets Balansräkning

Eget kapital och skulder

BELOPP I TKR	NOT	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		140 050	140 050
		140 050	140 050
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 677 174	1 666 433
Årets resultat		102 713	109 641
		1 779 887	1 776 074
SUMMA EGET KAPITAL	27, 28	1 919 937	1 916 124
OBESKATTADE RESERVER	29	9 561	8 668
AVSÄTTNINGAR			
Avsatt för pensioner	30	380	462
Uppskjuten skatteskuld	31	122 192	95 036
SUMMA AVSÄTTNINGAR		122 572	95 498
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till koncernföretag	32, 33	1 742 491	1 338 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		1 742 491	1 338 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		73 704	67 903
Skulder till moderföretag		10 419	8 293
Skulder till koncernföretag		264 958	265 980
Aktuella skatteskulder		0	9 230
Övriga skulder	34	7 302	5 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	60 699	57 980
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		417 082	414 709
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 211 643	3 773 499

Moderbolagets Kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	NOT	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		131 417	140 082
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	39	111 578	101 434
Betald skatt		-29 518	-16 203
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		213 477	225 313
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		4 236	-10 031
Förändring av rörelsefordringar		3 309	-5 943
Förändring av rörelseskulder		9 477	32 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten		230 449	242 159
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		-288 991	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-227 578	-186 893
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		154	23 713
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	114
Kassaflöde från investeringverksamheten		-516 415	-163 066
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån / Amortering av lån		406 117	-2 660
Utbetald utdelning		-98 900	-100 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		307 217	-103 000
Årets kassaflöde		21 301	-23 907
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		69 968	93 875
Likvida medel vid årets slut		91 269	69 968

Noter

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit.

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

Värderingsprinciper

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

Redovisning av intäkter och kostnader

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

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

Fordringar

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

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det

beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1-5 %
Markanläggningar	5 %
Inventarier	10 - 33 %

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

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

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

Värdering av finansiella skulder

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

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen.

Inkomstskatter

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 rä-

kenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

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

Avsättningar

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

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga

ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

I företaget finns förmånsbestämda pensionsplaner. Redovisning sker enligt förenklingsreglerna.

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner där en pensionspremie betalas och redovisar dessa planer som avgiftsbestämda planer i enlighet med förenklingsregeln i BFNAR 2012:1 (K3).

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner som finansieras via Alecta, vilka redovisas som avgiftsbestämda planer då det inte finns tillräcklig information för att redovisa planen som förmånsbestämd.

Företaget har en förmånsbestämd pensionsförpliktelse som är knuten till en pensionsstiftelse. Företaget redovisar en avsättning för den del stiftelsens förmögenhet, värderad till marknadsvärde, understiger förpliktelsen.

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner i utländska dotterföretag i koncernen. Redovisning sker enligt samma principer som i dotterföretaget.

Koncernbidrag Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

NOT 2	HYRESINTÄKTER	2022	2021
Koncernen			
Hyresintäkter			
	Bostäder	715 083	643 362
	Lokaler	41 228	34 496
	Övrigt	24 471	23 443
	Summa hyresintäkter brutto	780 782	701 301
Avgår outhyrda objekt			
	Bostäder	-26 423	-16 569
	Lokaler	-1 768	-949
	Övrigt	-2 841	-2 870
		-31 032	-20 388
		749 750	680 913
Moderbolaget			
	Bostäder	663 199	643 362
	Lokaler	29 494	34 496
	Övrigt	23 854	23 443
	Summa hyresintäkter brutto	716 547	701 301
Avgår outhyrda objekt			
	Bostäder	-23 875	-16 569
	Lokaler	-1 541	-949
	Övrigt	-2 725	-2 870
	Summa hyresbortfall	-28 141	-20 388
	Summa hyresintäkter netto	688 406	680 913
NOT 3	ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER		
Koncernen			
	Tjänster till hyresgäster	632	571
	Besiktning och tidigarelagt underhåll	2 473	3 409
	Övriga förvaltningsintäkter	14 893	10 333
	Summa	17 998	14 313
Moderbolaget			
	Tjänster till hyresgäster	632	571
	Besiktning och tidigarelagt underhåll	2 473	3 409
	Övriga förvaltningsintäkter	7 693	10 333
	Summa	10 798	14 313

	2022	2021
NOT 4 DRIFTKOSTNADER		
Koncernen		
Fastighetsskötsel & städ	63 984	51 769
Reparationer	70 996	58 823
Taxebundna kostnader	77 802	64 070
Uppvärmning	64 870	61 070
Fastighetsanknuten administration	61 686	55 011
Övriga driftkostnader	13 323	12 239
	352 661	302 982
Moderbolaget		
Fastighetsskötsel & städ	54 338	51 769
Reparationer	67 100	58 823
Taxebundna kostnader	68 562	64 070
Uppvärmning	59 724	61 070
Fastighetsanknuten administration	53 501	55 011
Övriga driftkostnader	12 136	12 239
	315 361	302 982
NOT 5 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR		
Koncernen		
Fastighetskostnader – byggnader och mark		
Byggnader	108 695	95 748
Markanläggningar	9 168	8 453
	117 863	104 201
Fastighetskostnader – maskiner och inventarier		
Maskiner och inventarier	4 115	3 147
Byggnadsinventarier	930	599
	5 045	3 746
Summa avskrivningar tillhörande fastighetskostnader	122 908	107 947
Nedskrivningar		
Byggnader	4 998	0
	4 998	0
Summa avskrivningar och nedskrivningar	127 906	107 947
Moderbolaget		
Fastighetskostnader – byggnader och mark		
Byggnader	98 349	95 748
Markanläggningar	8 673	8 453
Summa	107 022	104 201
Fastighetskostnader – maskiner och inventarier		
Maskiner och inventarier	3 831	3 147
Byggnadsinventarier	605	599
Summa	4 436	3 746
SUMMA AVSKRIVNINGAR TILLHÖRANDE FASTIGHETSKOSTNADER	111 458	107 947

	2022	2021
--	------	------

NOT 6 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Koncernen

Vinst vid avyttring anläggningstillgångar	1 284	146
Vinst vid avyttring omsättningstillgångar	2 951	6 355
Intäkter vindkraft	2 371	1 853
Intäkt av engångskaraktär	3 925	2 111
Hyresgästanpassningar	324	0
Försäkringsersättning	1 878	0
Övriga rörelseintäkter	395	70
	13 129	10 535

Moderbolaget

Vinst vid avyttring anläggningstillgångar	174	146
Vinst vid avyttring omsättningstillgångar	2 951	6 355
Intäkter vindkraft	2 371	1 853
Intäkt av engångskaraktär	2 127	2 111
Övriga rörelseintäkter	195	70
Summa	7 818	10 535

NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Koncernen

Förlust vid avyttring anläggningstillgångar	430	40
Hyresgästanpassningar	122	0
Övriga rörelsekostnader	1 598	989
	2 150	1 029

Moderbolaget

Förlust vid avyttring anläggningstillgångar	376	40
Övriga rörelsekostnader	1 512	989
	1 888	1 029

NOT 8 UPPLYSNING OM FRAMTIDA HYRESKONTRAKT

Koncernen

Kontraktsfallostruktur

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde 2023
Inom ett år	89	16 719
Mellan ett till fem år	74	16 059
Senare än fem år	25	13 563
Bostadskontrakt:	10 855	792 603
Övrigt (parkering, förråd etc):	5 690	27 456
	16 733	866 400

Moderbolaget

Kontraktsfallostruktur

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde 2023
Inom Inom ett år	66	11 110
Mellan ett till fem år	42	10 542
Senare än fem år	9	9 588
Bostadskontrakt:	8 737	636 674
Övrigt (parkering, förråd etc):	4 961	25 258
	13 815	693 172

NOT 9 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Koncernen		
Medelantalet anställda		
Kvinnor	52	33
Män	95	66
	147	99
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 352	1 862
Övriga anställda	51 310	43 896
	53 662	45 758
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	457	528
Pensionskostnader för övriga anställda	4 629	4 112
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	16 524	14 135
	21 610	18 775
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	75 272	64 533
Moderbolaget	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	31	33
Män	64	66
Totalt	95	99
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 810	1 862
Övriga anställda	44 239	43 896
Sunma	46 049	45 758
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	295	528
Pensionskostnader för övriga anställda	3 971	4 112
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	14 205	14 135
Summa:	18 471	18 775
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	64 520	64 533
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	29 %	14 %
Andel män i styrelsen	71 %	86 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	80 %	80 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	20 %	20 %

NOT 10 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG	2022	2021
Koncernen		
Inköp från andra koncernföretag	64 812	59 035
Försäljning till andra koncernföretag	9 632	5 273
Summa	74 444	64 308
Moderbolaget		
Inköp från andra koncernföretag	57 810	59 035
Försäljning till andra koncernföretag	1 677	5 273
Summa	59 487	64 308

NOT 11 ARVODE TILL REVISORER

Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	338	228
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	142	71
	480	299
Övriga revisorer		
Lekmannarevisorer	43	0
	43	0

Moderbolaget

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	209	228
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	122	71
Summa	331	299

NOT 12 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2022	2021
Koncernen		
Räntor	10	2
Försäljning av aktier	0	57
	10	59
Moderbolaget		
Räntor	10	2
Försäljning av aktier	0	57
	10	59
NOT 13 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER		
Koncernen		
Kundfodring	183	321
Övriga finansiella intäkter	716	0
	899	321
Moderbolaget		
Kundfordringar	183	321
Övriga finansiella intäkter	704	0
	887	321
NOT 14 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER		
Koncernen		
Fastighetslån	15 454	11 955
Bank, koncernkonto m.m.	234	93
Borgensavgifter Växjö kommun	9 605	7 227
	25 293	19 275
Moderbolaget		
Fastighetslån, moderbolag	13 366	11 955
Bank, koncernkonto m.m.	44	93
Borgensavgifter Växjö kommun	7 996	7 227
	21 406	19 275

		2022		2021
NOT 15 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT				
Koncernen				
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt		4 123		22 053
Justering avseende tidigare år		516		3 770
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		25 440		5 519
Totalt redovisad skatt		30 079		31 342
Avstämning av effektiv skatt				
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Redovisat resultat före skatt		132 069		140 060
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-27 206	20,60	-28 852
Ej avdragsgilla kostnader	0,59	-776	0,62	-873
Ej skattepliktiga intäkter	0,00	5	0,00	0
Skattepliktig men ej i perioden redovisad intäkt	0,24	-318	0,00	0
Skatteeffekt av ej avdragsgill nedskrivning	0,78	-1 030	0,00	0
Skatteeffekt avseende direktavdrag	-20,47	27 030	-1,38	1 926
Skatteeffekt av skillnad mellan planenliga och skattemässiga avskrivningar	-1,20	1 580	-0,56	778
Ränteavdragsbegränsning	0,00	0	-3,75	5 255
Skatteeffekt skattepliktiga uttag	0,04	-47	0,03	-49
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond	0,01	-13	0,00	0
Skatteavdrag inventarieköp	-0,01	7	0,00	0
Övrigt	0,00	-5	0,00	-4
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-0,45	590	0,17	-234
Resultat DB innan förvärv	2,98	-3 941	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	3,12	-4 123	15,75	-22 053
Moderbolaget				
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt		616		22 053
Justering avseende tidigare år		18		3 770
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		27 177		5 752
Totalt redovisad skatt		27 811		31 575
Avstämning av effektiv skatt				
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Redovisat Redovisat resultat före skatt		130 524		141 216
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-26 888	20,60	-29 090
Ej avdragsgilla kostnader	0,56	-736	0,62	-873
Ej skattepliktiga intäkter	0,00	4	0,00	0
Skatteeffekt avseende direktavdrag	-19,93	26 010	-1,36	1 926
Skatteeffekt av skillnad mellan planenliga och skattemässiga avskrivningar	-0,80	1 041	-0,55	778
Ränteavdragsbegränsning	0,00	0	-3,72	5 255
Skatteeffekt skattepliktiga uttag	0,04	-47	0,03	-49
Redovisad effektiv skatt	0,47	-616	15,62	-22 053
NOT 16 BOKSLUTSDISPOSITIONER				
Moderbolaget				
Förändr ack överavskr, mask/inv		-893		1 133
		-893		1 133

NOT 17 BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärden	4 575 864	4 482 212
Ingående anskaffningsvärden vid övertagande av DB	1 449 557	0
Försäljningar/utrangeringar	-5 433	-4 945
Omklassificeringar	294 507	104 635
Investeringsbidrag	0	-6 038
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 314 494	4 575 864
Ingående avskrivningar	-1 394 389	-1 303 546
Ingående avskrivningar vid övertagande av DB	-580 490	0
Försäljningar/utrangeringar	4 984	4 906
Årets avskrivningar	-108 694	-95 749
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 078 589	-1 394 389
Ingående nedskrivningar	-60 531	-60 531
Ingående nedskrivningar vid övertagande av DB	-7 503	0
Årets nedskrivningar	-4 998	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-73 032	-60 531
Utgående redovisat värde	4 162 873	3 120 944
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärden	4 575 864	4 482 212
Försäljningar/utrangeringar	-4 989	-4 945
Omklassificeringar	277 483	104 635
Investeringsbidrag	0	-6 038
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 848 358	4 575 864
Ingående avskrivningar	-1 394 389	-1 303 546
Försäljningar/utrangeringar	4 613	4 906
Årets avskrivningar	-98 349	-95 749
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 488 125	-1 394 389
Ingående nedskrivningar	-60 531	-60 531
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-60 531	-60 531
Utgående redovisat värde	3 299 702	3 120 944
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	11 670 115	11 317 866
Redovisat värde	3 776 806	3 662 405
Verkligt värde bostäder	11 538 084	11 181 109
Verkligt värde lokaler	132 031	136 757
	11 670 115	11 317 866
Bokfört värde bostäder	3 680 288	3 549 746
Bokfört värde lokaler	96 518	112 659
	3 776 806	3 662 405

Fortsättning not 17:

Verkligt värde har fastställts utifrån en avkastningsbaserad metod.

Den avkastningsbaserade metoden består i en evighetskapitalisering av bedömt marknadsmässigt driftnetto vilket dividerats med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav varefter korrektion sker för avvikelser när det föreligger skillnad.

Under 2021 har värderingsmodellen utvärderats och det har tagits fram en mer tydlig/koncerngemensam modell. Marknadsvärderingen med årets använda modell mot tidigare använda modell ger ingen väsentlig skillnad/förändring i slutligt marknadsvärde.

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

Direktavkastningskravet är olika för olika fastigheter beroende på användning och läge.

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

Direktavkastningskrav %	Driftnetton kr/m2
För bostäder: 3,86	639,0
För lokaler: 6,27	227,6

NOT 18 MARK	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärden	244 885	237 050
Ingående anskaffningsvärden överförda vid fissionen	40 545	0
Omklassificeringar	647	-49
Inköp	0	7 884
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	286 077	244 885
Utgående redovisat värde	286 077	244 885
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärden	244 885	237 050
Inköp	0	7 884
Omklassificeringar	647	-49
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	245 532	244 885
Utgående redovisat värde	245 532	244 885

NOT 19 MARKANLÄGGNINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärden	237 739	233 529
Ingående anskaffningsvärden överförda vid fissionen	34 075	0
Omklassificeringar	11 787	4 210
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	283 600	237 739
Ingående avskrivningar	-141 423	-132 970
Ingående avskrivningar överförda vid fissionen	-14 780	0
Årets avskrivningar	-9 168	-8 453
Utgående ackumulerade avskrivningar	-165 371	-141 423
Ingående nedskrivningar överförda vid fissionen	-170	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-170	0
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	118 059	96 316
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärden	237 739	233 529
Omklassificeringar	11 787	4 210
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	249 526	237 739
Ingående avskrivningar	-141 423	-132 970
Årets avskrivningar	-8 673	-8 453
Utgående ackumulerade avskrivningar	-150 096	-141 423
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	99 430	96 316

NOT 20 INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärden	123 556	121 806
Ingående anskaffningsvärde överförda vid fissionen	32 341	0
Försäljningar/utrangeringar	-8 144	-931
Omklassificeringar	2 794	0
Inköp	3 878	2 681
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 425	123 556
Ingående avskrivningar	-83 150	-80 335
Ingående avskrivningar överförda vid fissionen	-28 828	0
Försäljningar/utrangeringar	7 871	931
Årets avskrivningar	-5 186	-3 746
Utgående ackumulerade avskrivningar	-109 293	-83 150
Ingående nedskrivningar	-23 619	-23 619
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-23 619	-23 619
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	21 513	16 787
	2022-12-31	2021-12-31
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärden	123 556	121 806
Inköp	3 878	2 681
Försäljningar/utrangeringar	-1 863	-931
Omklassificeringar	1 901	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 472	123 556
Ingående avskrivningar	-83 150	-80 335
Försäljningar/utrangeringar	1 863	931
Årets avskrivningar	-4 436	-3 746
Utgående ackumulerade avskrivningar	-85 723	-83 150
Ingående nedskrivningar	-23 619	-23 619
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-23 619	-23 619
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	18 130	16 787

NOT 21 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD		2022-12-31	2021-12-31
Koncernen			
Ingående anskaffningsvärden		200 260	149 956
Ingående anskaffningsvärden överförda vid fissionen		15 413	
Försäljningar/utrangeringar		0	-17 180
Inköp		231 451	176 328
Omklassificeringar		-309 735	-108 844
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		137 388	200 260
Utgående redovisat värde		137 388	200 260
Moderbolaget			
Ingående anskaffningsvärden		200 260	149 956
Inköp		223 700	176 328
Försäljningar/utrangeringar		0	-17 180
Omklassificeringar		-291 818	-108 844
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		132 142	200 260
Utgående redovisat värde		132 142	200 260
NOT 22 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG			
Moderbolaget			
Ingående anskaffningsvärden		50	50
Inköp		288 991	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		289 041	50
Utgående redovisat värde		289 041	50
NOT 23 SPECIFIKATION ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
Koncernen			
Namn	Bokfört värde		
Husbyggnadsvaror HBV	80		
Summa	80		
		2022-12-31	2021-12-31
NOT 24 ÖVRIGA FORDRINGAR			
Koncernen			
Fordringar HBV		3 241	3 657
Mervärdeskatt		675	0
Skattekonto		1 422	0
Övriga fordringar		386	202
		5 723	3 859
Moderbolaget			
Fordringar HBV		3 241	3 657
Övriga fordringar		374	202
		3 615	3 859

NOT 25 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
---	------------	------------

Koncernen

Upplupna intäkter	779	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 249	5 448
	8 028	5 448

Moderbolaget

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 726	5 448
	5 726	5 448

NOT 26 KASSA OCH BANK		
-----------------------	--	--

Koncernen

Banktillgodohavanden	1 467	65
Tillgodohavanden på koncernkonto	65 820	71 093
Summa	67 287	71 158

Företagets koncernkonto utgör en del av Växjö kommuns och VKAB-koncernens gemensamma koncernkonto. Växjö kommun står som avtalspart gentemot banken. Beviljad internkredit uppgick till 285 (210) mkr.

Moderbolaget

Banktillgodohavanden	65	65
Tillgodohavanden på koncernkonto	91 204	69 903
Summa	91 269	69 968

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

NOT 27 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST	2022-12-31	
---	------------	--

Moderbolaget

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 677 174
årets vinst	102 713
	1 779 887
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	80 000
i ny räkning överföres	1 699 887
	1 779 887

		2022-12-31	
NOT 28 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE			
Moderbolaget			
Namn	Antal aktier	Kvotvärde	
Antal aktier	2 801	18	
	2 801		
		2022-12-31	2021-12-31
NOT 29 OBESKATTADE RESERVER			
Moderbolaget			
Akkumulerade överavskrivningar	9 561	8 668	
	9 561	8 668	
NOT 30 AVSÄTTNINGAR			
Koncernen			
Pensioner och liknande förpliktelser			
Belopp vid årets ingång	462	452	
Årets avsättningar	0	10	
Under året ianspråktagna belopp	-82	0	
Redovisat värde vid årets slut	380	462	
Moderbolaget			
Pensioner och liknande förpliktelser			
Belopp vid årets ingång	462	452	
Årets avsättningar	0	10	
Under året ianspråktagna belopp	-82	0	
Redovisat värde vid årets slut	380	462	

Koncernen

	2022-12-31 Uppskjuten skatteskuld	2021-12-31 Uppskjuten skatteskuld
<i>Temporära skillnader</i>		
Byggnader	136 783	95 820
Nedskrivningar byggnader	-311	-500
Underskottsavdrag	-284	-284
Obeskattade reserver	7 102	1 552
	143 290	96 588

Förändring av uppskjuten skatt	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Redovisas mot eget kapital	Belopp vid årets utgång
Byggnader	95 820	24 940	16 323	136 783
Nedskrivningar byggnader	-500	189	0	-311
Underskottsavdrag	-284	0	0	-284
Obeskattade reserver	1 552	611	4 939	7 102
	96 588	25 440	21 262	143 290

Moderbolaget

	2022-12-31 Uppskjuten skatteskuld 2022	2021-12-31 Uppskjuten skatteskuld 2021
<i>Temporära skillnader</i>		
Byggnader	122 787	95 820
Nedskrivningar byggnader	-311	-500
Underskottsavdrag	-284	-284
	122 192	95 036

Förändring av uppskjuten skatt	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Byggnader	95 820	26 967	122 787
Nedskrivningar byggnader	-500	189	-311
Underskottsavdrag	-284	0	-284
	95 036	27 156	122 192

NOT 32 LÅNGFRISTIGA SKULDER	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till moderbolag	290 757	170 000
Summa	290 757	170 000
Moderbolaget		
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till moderbolag	220 000	170 000
Summa	220 000	170 000

NOT 33 SKULDER TILL KREDITINSTITUT OCH KONCERNFÖRETAG

KONCERNEN

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare, VKAB	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31
		Rörligt	209 000
	2,05	2023-12-31	169 529
	0,89	2024-12-31	369 908
	1,03	2025-12-31	392 170
	1,37	2026-12-31	434 235
	0,51	2027-12-31	436 162
	1,57	2028-12-31	189 551
	2,19	2029-12-31	101 206
Summa			2 301 761

Moderbolaget

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare, VKAB	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31
		Rörligt	209 000
	2,58	2023-12-31	50 000
	0	2024-12-31	285 000
	0,61	2025-12-31	269 000
	0,67	2026-12-31	320 500
	1,24	2027-12-31	388 991
	0,42	2028-12-31	145 000
	1,53	2029-12-31	75 000
Summa			1 742 491

Kortfristig del av långfristig skuld 50 000

	2022-12-31	2021-12-31
NOT 34 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER KONCERNEN		
Koncernen		
Mervärdesskatt	2 507	1 019
Övriga skulder	5 248	4 304
	7 755	5 323
Moderbolaget		
Mervärdesskatt	2 507	1 019
Övriga skulder	4 795	4 304
	7 302	5 323
NOT 35 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Koncernen		
Upplupna löner och semesterlöneskulder	4 114	3 540
Upplupna sociala kostnader	1 807	1 053
Förutbetalda hyresintäkter	63 823	51 462
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 929	1 925
	76 673	57 980
Moderbolaget		
Upplupna löner och semesterlöneskulder	3 065	3 540
Upplupna sociala kostnader	954	1 053
Förutbetalda hyresintäkter	52 910	51 462
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 769	1 925
	60 698	57 980

NOT 36 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Vältöjan Fastigheter A AB	100	100	1 000	50
Vidingehem Aktiebolag	100	100	1 331	288 991
				289 041

Namn	Org.nr	Säte
Vältöjan Fastigheter A AB	559056-1865	Växjö
Vidingehem Aktiebolag	559199-5120	Växjö

	2022-12-31	2021-12-31
NOT 37 STÄLLDA SÄKERHETER		
Koncernen		
För egna skulder och avsättningar:		
Fastighetsinteckningar	637 030	460 507
	637 030	460 507
Moderbolaget		
För egna skulder och avsättningar:		
Fastighetsinteckningar	460 507	460 507
	460 507	460 507

NOT 38 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Växjö kommunfullmäktige beslutade 2021-08-31 att omstrukturera den helägda bolagskoncernen Växjö kommunföretag AB för att skapa ett renodlat allmännyttigt bostadsbolag och ett renodlat fastighetsbolag för verksamhetslokaler.

Som ett första steg i förändringen delades (fission) Vidingehem AB (556404-7677) under sommaren 2022 där verksamhetslokaler övergick till Växjö Fastighetsförvaltning AB, Vöfab, (556087-6038) och bostadsfastigheter övergick till ett nytt bolag med bolagsnamn Vidingehem AB (559199-5120).

Den 1 september 2022 övertog Växjöbostäder AB (556935-3534) samtliga aktier i Vidingehem AB (559199-5120) från Växjö Kommunföretag AB, VKAB, (556602-4641). Den 10 januari 2023 fusionerades Vidingehem AB (559199-5120) till Växjöbostäder AB (556935-3534). I samband med fusionen genomfördes även namnbyte från Växjöbostäder AB till Vidingehem AB (556935-3534).

	2022-12-31	2021-12-31
NOT 39 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET		
Koncernen		
Avskrivningar	127 924	107 947
Realisationsresultat	-781	-6 519
Förändringar i avsättningar	-82	6
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-25	0
	127 036	101 434
Moderbolaget		
Avskrivningar	111 458	107 947
Realisationsresultat	202	-6 519
Förändringar i avsättningar	-82	6
	111 578	101 434

Not 40 Flerårsöversikt

Resultat- och balansräkning

	2022	2021	2020	2019	2018
RESULTATRÄKNING (TKR)					
Hysesintäkter	688 406	680 913	673 803	655 712	623 461
Övriga förvaltningsintäkter	10 798	14 313	10 692	11 014	7 492
Underhåll	-98 894	-104 254	-109 445	-92 332	-71 522
Driftkostnader	-315 361	-302 982	-283 329	-279 782	-280 233
Fastighetsskatt	-13 777	-17 756	-16 815	-16 334	-14 712
Av- och nedskrivningar	-111 458	-107 947	-106 970	-105 239	-93 276
Bruttoresultat	159 714	162 287	167 936	173 039	171 210
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-13 717	-12 816	-14 124	-16 008	-14 742
Övriga rörelseintäkter	7 818	10 535	9 539	2 607	11 516
Övriga rörelsekostnader	-1 889	-1 029	-1 498	-1 146	-7 477
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	59	101	2	10 009
Ränteintäkter	887	321	253	192	320
Räntebidrag	0	0	0	0	0
Räntekostnader och liknande poster	-21 406	-19 275	-27 308	-33 349	-45 220
Resultat efter finansiella poster	131 417	140 082	134 899	125 337	125 616
Bokslutsdispositioner	-893	1 134	1 628	-867	-2 134
Skatt	-27 811	-31 575	-28 949	4 592	-21 316
ÅRETS RESULTAT	102 713	109 641	107 578	129 062	102 166
BALANSRÄKNING (TKR)					
Materiella anläggningstillgångar	3 794 935	3 679 192	3 623 552	3 593 463	3 511 354
Finansiella anläggningstillgångar	289 081	90	90	170	78 324
Varulager	6 596	10 832	801	893	957
Kortfristiga fordringar	29 762	13 417	11 074	22 901	111 490
Kassa och bank	91 269	69 968	93 875	46 322	65
Summa tillgångar	4 211 643	3 773 499	3 729 392	3 663 749	3 702 190
Eget kapital	1 919 937	1 916 124	1 906 823	1 898 144	1 945 278
Obeskattade reserver	9 561	8 668	9 802	11 429	12 635
Avsättningar	122 572	95 498	89 718	68 020	74 193
Långfristiga skulder	1 742 491	1 338 500	1 338 500	1 273 500	1 173 500
Kortfristiga skulder	417 082	414 709	384 549	412 656	496 584
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 211 643	3 773 499	3 729 392	3 663 749	3 702 190

Not 41 Flerårsöversikt

Nyckeltal

	2022	2021	2020	2019	2018
NYCKELTAL					
Lönsamhet					
Avkastning eget kapital (%)	6,8	7,3	7,0	6,6	6,4
Avkastning totalt kapital (%)	3,6	4,2	4,3	4,3	4,6
Fastigheternas direktavkastning bokfört värde (%)	7,2	7,4	8,2	8,1	8,7
Fastigheternas direktavkastning marknadsvärde (%)	2,3	2,4	2,8	2,9	3,1
Finansiering					
Soliditet (%)	45,8	51,0	51,3	52,1	52,8
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,9	1,0	1,5	1,9	2,6
Belåningsgrad bokfört värde (%)	46,1	36,5	39,9	42,0	41,1
Räntetäckningsgrad	7,1	8,2	5,9	4,8	3,5
Förvaltning					
Antal bostäder (st)	9 141	9 081	9 065	9 041	8 970
Yta bostäder (kvm)	555 867	551 952	550 376	548 795	543 579
Bruttohyra bostäder (kr/kvm)	1 208,7	1 178,2	1 146,3	1 109,3	1 064,7
Hysesintäkter bostäder (kr/kvm)	1 162,7	1 145,9	1 129,8	1 100,1	1 061,6
Antal lokaler (st)	607	603	602	594	582
Yta lokaler (kvm)	36 072	36 246	52 811	55 880	41 944
Hyra lokaler (kr/kvm)	1 010,2	1 204,8	924,6	882,2	1 068,0
Underhållskostnader (kr/kvm)	167,1	179,4	181,5	152,9	120,9
Driftkostnader (kr/kvm)	533,1	508,6	469,9	463,5	473,7
Centrala administrations- och försäljningskostnader (kr/kvm)	23,1	21,5	23,4	26,5	25,1
Marknad					
Vakansgrad, bostäder (%)	3,6	2,6	1,1	0,4	0,1
Omflyttningsfrekvens, bostäder (%)	26,2	28,4	28,9	29,2	30,2
Vakansgrad, lokaler (%)	5,2	2,8	2,2	1,8	2,1
Miljö					
Energianvändning normalårskorrigerad (kWh/kvm Atemp)	128,4	129,2	131,7	132,7	127,4
Fjärrvärmeförbrukning, normalårskorrigerad (kWh/kvm)	138,4	139,1	141,5	142,3	136,3
Fastighetsel (kWh/kvm)	15,6	16,0	16,5	17,0	16,6
Vattenförbrukning (kvm/kvm)	1,4	1,4	1,4	1,3	1,4

Definitioner

Avkastning eget kapital

Avkastning totalt kapital

Fastigheternas direktavkastning bokfört värde

Fastigheternas direktavkastning marknadsvärde

Soliditet

Genomsnittlig skuldränta

Belåningsgrad bokfört värde

Räntetäckningsgrad

Vakansgrad bostäder

Vakansgrad lokaler

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

(Resultat efter finansiella poster + räntekostnader - räntebidrag) / balansomsł.

Driftnetto / fastigheternas bokförda värde

Driftnetto / fastigheternas marknadsvärde

(Eget kapital + obeskrivna reserver * (1-skatt)) / balansomsł.

Räntekostnader / (totala skulder + (obeskrivna reserver * skatt))

Fastighetslån / fastigheternas bokförda värde

(Resultat efter finansiella poster + finansiellt netto) / finansiellt netto

Kostnad för outhyrda bostäder / hyra bostäder

Kostnad för outhyrda lokaler / hyra lokaler

Växjö den 15 mars 2023

Tajma Susic
Ordförande

Björn Kleinhenz
Vice ordförande

Carina Herbertsson
Verkställande direktör

Ulf Hedin
2:a Vice ordförande

Gunnar Storbjörk

Katinka Schartau

Viktor Klar

Ricardo Chavez

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 mars 2023

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vidingehem AB (som fram till 2023-01-10 hette Växjöbostäder AB), org.nr 556935-3534

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vidingehem AB (som fram till 2023-01-10 hette Växjöbostäder AB) för år 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 31-68 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-30. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information. Mitt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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



Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 och koncernredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vidingehem AB (som fram till 2023-01-10 hette Växjöbostäder AB) för år 2022 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Kristianstad den 15 mars 2023

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor



Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Vidingehem AB (som fram till 2023-01-10 hette Växjöbostäder AB), org.nr 556935-3534

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2022 på sidorna 7-28 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Min granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att min granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mitt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Växjö den 15 mars 2023

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor



Granskningsrapport

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

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

Granskningsrapport för Vidingehem AB år 2022

Vi, av fullmäktige i Växjö kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Växjöbostäders AB:s verksamhet numera Vidingehem AB, organisationsnummer 556935-3534.

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

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

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

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

Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Växjö 2023-03-15

Solveig Jonsson Perjos
Lekmannarevisor

Nils Fransson
Lekmannarevisor



Växjöbostäder AB (numera Vidingehem AB)
Box 241, 351 05 Växjö | Tel 0470-59 90 00
info@vidingehem.se | vidingehem.se

En del av Växjö kommun

