



ÅRSREDOVISNING

2013

Innehåll

VD HAR ORDET	4
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	6
Allmänt om verksamheten	6
Styrelse och revisorer	6
Organisationsanslutning	6
SAMMANFATTNING AV ÅRETS VERKSAMHET	7
Ekonomi	7
Byggnation	8
Förvaltning	9
Marknad	10
Verksamhetsutveckling	11
Personal	11
Social hållbarhet	13
Miljö	13
Långsiktigt boende och byggande	14
Förväntningar avseende den framtida utvecklingen	14
Förslag till disposition av bolagets vinst	15
RESULTATRÄKNING	16
BALANSRÄKNING	17
KASSAFLÖDESANALYS	19
REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER	20
NOTER	21
FEM ÅR I SAMMANDRAG	28
REVISIONSBERÄTTELSE	30
GRANSKNINGSRAPPORT	31
FASTIGHETSFÖRTECKNING	32
FÖRKLARINGAR TILL ORD OCH UTTRYCK	34

2013 – ett rekordår

I maj 2013 nådde Vidingehem det högsta resultatet någonsin i hyresgästenkäten Nöjd kundindex: 51,4 procent gav oss högsta betyg. Vi tar det som ett kvitto på att vi är på rätt väg, samtidigt som det sporrar oss att bli ännu bättre.

"I maj 2013 nådde Vidingehem det högsta resultatet någonsin i hyresgästenkäten Nöjd kundindex: 51,4 procent gav oss högsta betyg."

Även ekonomiskt var 2013 ett rekordår och företaget gjorde det bästa resultatet någonsin 13,6 miljoner före dispositioner och skatt. Bidragande orsaker var en effektiv och resursmedveten personal, låg vakansgrad, låga räntor, låg energiförbrukning och låga förvaltningskostnader under den milda vintern. Samtidigt har vi utfört underhåll för 33,7 miljoner – mer än något tidigare år – och vi har genomfört omfattande satsningar på den yttre miljön, bland annat har vi anställt en landskapsingenjör.

I Ingelstad har vi påbörjat byggnationen av sex nya lägenheter. I Braås har vi byggt sex nya lägenheter och ytterligare sex färdigställs i början på 2014. Vi har även påbörjat planeringen av en sporthall.

Vi har fortsatt att vara en viktig aktör i utvecklingen på våra förvaltningsorter. Under året har vi bland annat deltagit i ett 50 tal möten med olika samhällsrepresentanter och i Växjö kommuns nya landsbygdsprogram har vi en helt bärande roll.

Vidingehem strävar efter att företagets anställda ska må bra. Arbetet ska vara organiserat på ett sätt som möjliggör ett intressant yrkesliv, samtidigt som det lämnar utrymme för ett rikt fritidsliv. Denna helhetssyn kräver en organisation i ständig utveckling, vilket ställer höga krav på ledarskapet på samtliga nivåer. Under våren anordnade vi därför en endagsutbildning i ämnet och under hösten påbörjade vi planeringen av en mer omfattande utbildning som sträcker sig från april 2014 till december 2015.

"Även ekonomiskt var 2013 ett rekordår och företaget gjorde det bästa resultatet någonsin"

För att helheten i verksamheten ska fungera är det viktigt att strukturera arbetssättet. Under året har vi fortsatt att förädla våra kärnprocesser:

- utveckla ambition och strategi
- leda och utveckla,
- bygga nytt
- hyra ut
- ge kundservice
- hantera avflyttning
- miljö och arbetsmiljö
- personalfrågor
- hantera it
- hantera ekonomi
- förvalta fastigheter
- kommunikation
- marknadsföring.

Vi har hanterat många utmaningar och vi har många utmaningar kvar, men med en stabil ekonomi och en engagerad och kreativ organisation som alltid jobbar utifrån hyresgästernas bästa finns det all anledning att se ljus på framtiden.

Tack alla anställda, styrelse och ägare för ett gott samarbete under 2013.



Stefan Blomkvist
VD



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vidingehem AB får härmed avge årsredovisning för bolagets verksamhetsår 1/1 2013–31/12 2013.

Vidingehem AB ingår i koncernredovisning som upprättas av Växjö Kommunföretag AB, org.nr 556602- 4641, säte Växjö.

Allmänt om verksamheten

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

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO, samt till Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation, Fastigo. Bolaget är även medlem av HBV (Husbyggnadsvaror).

STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsen som är utsedd av Växjö kommunfullmäktige har haft följande sammansättning:



Christer Wånehed (M),
ordförande



Marie-Louise Gustavsson
(S), vice ordförande



Irené Bladh (M)
*fr o m 18/6, dessförinnan
Håkan Carlsson (M)*



Anders Bengtsson (C)



Lars Melin (KD)



Roland Tornhed (S)



Ylva Jönsson (V)

STYRELSESUPPLEANTER

Jörgen Klinteskog (FP)
Adam Lundstedt (S)

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie årsstämma hölls den 22 april 2013. Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Verkställande direktör har varit Stefan Blomkvist.

FIRMATECKNARE

Firman tecknas av styrelsen eller av Christer Wånehed, Marie-Louise Gustavsson, Stefan Blomkvist, två i förening. Dessutom har verkställande direktören rätt att

teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

REVISORER

Revisor har varit Thomas Olofsson med Åke Andersson som suppleant för tiden fram till 22 april 2013, fr o m den 22 april har Michael Johansson med Anders Berglund som suppleant varit revisor.

LEKMANNAREVISORER

Sven Astevall
Göran Kannerby

Suppleanter

Marita Bengtsson
Kennerth Sjögren

Sammanfattning av årets verksamhet

EKONOMI

Hyresförändringar

Uppgörelse om höjda hyror för år 2014 har träffats. Uppgörelsen innebär att hyran för bostäder höjs med 1,50 %, för ej indexreglerade lokaler, garage, carportar och bilplatser blir hyran oförändrad.

Den genomsnittliga hyresnivån för bolagets samtliga lägenheter uppgick per 2013-12-31 till 1025:81 kr/kvm.

Vakanser

Antalet lediga lägenheter vid årets början var fyra. Vid årets slut fanns sju lediga lägenheter. Dessutom var fyrtiosju lägenheter under uppsägning vid årets slut.

Resultatutveckling

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 13 660 tkr, vilket skall jämföras med 10 413 tkr föregående år.

Det finns flera anledningar till det goda resultatet, inte minst en gynnsam väderlek som medfört låga kostnader för vinterhållning och uppvärmning. Dessutom har vissa projekt och rekryteringar flyttats framåt i tiden. Även finansieringen har haft en positiv inverkan på resultatet, där konverteringar och nyupplåning skett på gynnsamma nivåer.

Budgeterat resultat efter finansiella poster för år 2014 uppgår till 8 912 tkr.

Soliditet

Soliditeten har ökat under året och uppgår vid utgången av år 2013 till 10,28 % (9,21 %).

Upplåning

Låneupphandling sker i nära samarbete med moderbolaget och övriga i koncernen ingående bolag.

Lånestockens förfallostruktur framgår av not 21 och 22.

Upplåning av nya lån har gjorts med 119 000 tkr (122 000 tkr). Inlösen av gamla lån uppgår till 137 500 tkr (153 000 tkr) samt amorteringar har skett med 0 tkr (0 tkr). Vid utgången av år 2013 var den genomsnittliga bindningstiden för lån med bunden ränta 38 månader (40 månader).

Kassaflöde och likviditet

Likviditeten från föregående verksamhetsårs utgång har ökat med 7 536 tkr. Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat-/balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



”Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 13 660 tkr, vilket skall jämföras med 10 413 tkr föregående år.”

BYGGNATION

Under året har byggprojekt för totalt 31 899 tkr (15 047 tkr) färdigställts. Produktionsnivån, som mellan 2004 och 2010 låg på drygt 100 000 tkr i genomsnitt, har de senaste åren sjunkit. Inom den närmsta framtiden förväntas den ligga ungefär på 2013 års nivå.

Vi fortsätter att bygga bostäder och under året togs bland annat beslut om projektering av tolv lägenheter i Gemla, med planerad inflyttning omkring mitten av 2015.



”Vi fortsätter att bygga bostäder och under året togs bland annat beslut om projektering av tolv lägenheter i Gemla, med planerad inflyttning omkring mitten av 2015.

Vi fortsätter också att identifiera och utvärdera lämpliga områden för ytterligare nyproduktion på våra förvaltningsorter.”

Vi fortsätter också att identifiera och utvärdera lämpliga områden för ytterligare nyproduktion på våra förvaltningsorter. Samtidigt är vi i grunden beroende av att det föreligger ekonomiska förutsättningar för projekt som genererar rimliga hyresnivåer.

Parallellt har vi planerat för större underhållsinsatser och standardhöjande åtgärder i beståndet från 50- och 60-talen. Under 2014 skall vi genomföra en omfattande upprustning av 12 lägenheter i Åryd.

Vi har påbörjat en ombyggnation av Ekgården i Värends Nöbbbele till sex lägenheter med särskild service. Det projektet färdigställs i juni 2014.

Sammanställning färdigställda projekt

- Sjösås 1:278 (Braås) nybyggnad av 6 lägenheter.
- Evedals hållplats 2 (Växjö) nybyggnad av 6 lägenheter med särskild service.

Sammanställning pågående projekt

- Ingelstad 3:121 (Ingelstad) nybyggnad av 6 lägenheter.
- Sjösås 1:278 (Braås) nybyggnad av 6 lägenheter.
- Sjösås 1:280 (Braås skola) om-/tillbyggnad av sporthall.
- Värends-Nöbbbele 1:15 (Värends-Nöbbbele) ombyggnad till 6 lägenheter med särskild service.

Sammanställning av påbörjad projektering

- Hemset 1:57 (Åryd) upprustning av 12 lägenheter.
- Södra Rottne 11:15 (Rottne) om-/tillbyggnad av Söraby skola.
- Ingelstad 4:14 (Ingelstad) rivning av Vita villan för att möjliggöra eventuell, framtida nyproduktion.
- Gemla 5:70 (Gemla) byggnation av tolv lägenheter.

Bostadsbestånd, lokaler mm 2013-12-31

	Antal	Yta
Bostäder	2 088	132 038
Lokaler	387	99 540
Övriga	555	-

Summa 3 030 231 578

Bolagets fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

FÖRVALTNING

2013 underhöll Vidingehem för 33 733 tkr (32 637 tkr) – den högsta nivån i företagets historia. Det motsvarar 146 kr/kvm (141 kr/kvm). Vi fortsätter att eftersträva en underhållsnivå som gör det möjligt att alltid möta behoven i rätt tid och på rätt sätt. För att stärka den långsiktiga planeringen ytterligare har vi under året genomfört ett antal underhållsinventeringar.

De senaste åren har vi systematiskt arbetat med att på olika sätt utveckla den yttre miljön på våra områden, både vad gäller löpande skötsel och strategisk utformning. Det finns en stark koppling mellan trivsel, trygghet och tillgänglighet när det gäller den upplevda kvaliteten i boendet; det handlar om välskötta ytor, växtlighet som tillåter överblick och lösningar som garanterar framkomligheten. Under året började vår landsskapsingenjör – en nyinrättad tjänst – sitt arbete med att ta ett samlat grepp om den fortsatta utvecklingen av miljön kring våra fastigheter.

Vi har gjort en ny upphandling av entreprenörer, vars anställda – totalt 77 stycken – fick genomgå vår entreprenörsutbildning för att säkerställa att Vidingehems höga ambition angående kvalitet, service och bemötande upprätthålls i alla led.

Tillgänglighet

Vidingehem var tidigt ute med att inse fördelarna med hög tillgänglighet, bland annat är det snart tio år sedan vi beslöt att nyproducerade lägenheter ska ha hiss om husen är högre än en våning.

Idag har vi nått ett läge där tillgänglighetstänkandet är djupt implementerat i organisationen och finns med som en naturlig hörnsten vid såväl planering av nyproduktion som vid utförande av underhåll. Samtidigt gäller det att inte falla in i stela rutiner – kunskapen måste hållas aktuell och konkret. Därför fick personalen under en utbildningsdag möjlighet att med speciell utrustning simulera olika handikapp. Bland annat fick man pröva hur det är att ta sig fram i offentlig miljö med rullstol eller nedsatt syn.

Under året har vi fortsatt att bredda badrumsdörrar i samband med renoveringar och vi bygger kontinuerligt bort hindrande nivåskillnader i samband med markarbeten. Ett exempel på det senare är det omfattande arbetet på Klintesvägen i Ingelstad, där ny markbeläggning gjort att de hindrande träramperna till entrédörrarna på bottenvåningarna kunnat tas bort.

Energi

Vidingehem deltar i SABO:s energiutmaning Skåneinitiativet, där vi förbundet oss att minska energiförbrukningen med 20 procent från 2008 till 2016. Under 2013 lyckades vi kapa bort ytterligare 1,3 procent, vilket gör att vi nu är nere i 10,3 procent; betydligt bättre än genomsnittet för de övriga deltagarna.

Under året har vi utfört en lång rad energibesparande åtgärder. Mycket tid har lagts på analys och injustering av ventilation och värmesystem för att få en optimal helhet.

“Därför fick personalen under en utbildningsdag möjlighet att med speciell utrustning simulera olika handikapp. Bland annat fick man pröva hur det är att ta sig fram i offentlig miljö med rullstol eller nedsatt syn.”



Vi har nu temperaturgivare i 90 procent av våra lägenheter, vilket gör att vi kan följa de individuella värmenivåerna från vår central i Rottne. I ett flertal fastigheter styrs temperaturen i lägenheterna genom givaren. Detta medför att vi kan hålla en jämnare temperatur med mindre förbrukning och högre komfort som resultat.

Efter en omfattande inventering av kvicksilverlampor i beståndet har vi nu ersatt en tredjedel av belysningen med LED-lampor och arbetet kommer att fortsätta under 2014 och 2015. Bytet har medfört en energibesparing på 60 procent per ljuskälla, samtidigt som vi har ökat tryggheten eftersom varje lampa lämnar ifrån sig mer ljus.

Vi har också bytt flera stora ventilationsaggregat med dålig återvinning till nya och energieffektiva aggregat och vi har fortsatt att installera bergvärme i fastigheter som tidigare var eluppvärmda.

Marknad

Under året nådde vi ett nytt toppresultat i vår rullande hyresgästenkät: 51,4 procent gav oss högsta betyg. Totalt var 80 procent nöjda eller mycket nöjda med Vidingehem som hyresvärd.

Samtidigt kunde vi se en viss minskning av den upplevda tryggheten på två av våra områden. Därför inledde vi projektet Bo trivsamt tillsammans med Hyresgästföreningen. Projektet, som löper under hela 2014, har som mål att öka den upplevda tryggheten, engagemanget och boinflytandet hos hyresgästerna på de två områdena.


Efterfrågan på lägenheter har generellt varit fortsatt stor under hela året. Fokus har legat på att marknadsföra de nybyggda lägenheterna i Ingelstad och Braås. I Ingelstad var intresset stort och de sex lägenheterna tecknades snabbt. I Braås fanns det vid inflyttningen fortfarande lediga lägenheter att hyra.

Under 2014 fortsätter vi att marknadsföra de speciella mervärden som lägenheterna och deras läge erbjuder.

På hyresgästsidorna, där kunden kan logga in och nå sin personliga information, finns det numera möjlighet att boka och ändra sin tvättid via datorn. Detta omfattar hyresgäster som bor i ett bostadsområde med elektronisk tvättstugebokning.

Under året har vi etablerat oss inom sociala medier genom att starta en Facebook-sida. Sidan ger oss möjlighet att ännu snabbare nå ut till hyresgäster och andra intressenter genom att de på ett enklare sätt kan följa de nyheter som vi publicerar. De kan också interagera genom att ställa frågor och kommentera våra aktiviteter.

I september deltog vi på Braåsdagen och Rottnedagen. I Braås bjöd vi på teaparty, samtidigt som vi visade bygget av de tolv nya lägenheterna på Kolarevägen. I Rottne genomförde vi en pilkastningstävling där en Vidingehempokal delades ut till bästa kastaren. Båda aktiviteterna var väldigt uppskattade och vi fick tillfälle till såväl bra marknadsföring som givande dialog.



Under året nådde vi ett nytt toppresultat i vår rullande hyresgästenkät: 51,4 procent gav oss högsta betyg.

Verksamhetsutveckling

Under året har vi fortsatt att utveckla verksamheten på flera fronter. Vi har implementerat ett nytt ledningssystem/intranät; dels för att ytterligare strukturera och kvalitetssäkra vårt arbetssätt, dels för att öka känslan av delaktighet i organisationen.

Vi har fortsatt att förädla våra olika processer, bland annat genom en påbörjad uppgradering av styrdokumentet för våra kommunikationsplaner, vilket på sikt kommer att ge ett samlat och kraftfullt grepp om vår kommunikation. Det handlar dels om traditionella, beprövade kanaler, dels om nya mötesplatser, som till exempel sociala medier.

Vidingehem en drivande aktör i ett flertal samhällsfrågor och ska aktivt medverka till förvaltningsorternas utveckling, vilket också med tydlighet slås fast i Växjö kommuns nya landsbygdsprogram. Under året har vi bland annat deltagit i ett stort antal möten med representanter för de olika orterna, vilket är ett led i den kontinuerliga och konstruktiva dialog som vi ser som en bärande del i utvecklingsarbetet.

Vi har också gjort en grundlig satsning på att ytterligare höja trivseln och tryggheten på våra bostadsområden. Två exempel:

- Vi har anställt en landskapsingenjör för att inventera och utveckla den yttre miljön.
- Vi finansierar en tjänst för arbetet med integrationsfrågor, dels i vardagen, dels i ett större, riktat projekt tillsammans med Hyresgästföreningen.



”Vi har anställt en landskapsingenjör för att inventera och utveckla den yttre miljön.”

Personal

Vidingehem hade vid 2013 års utgång 45 tillsvidareanställda medarbetare; 28 fastighetsarbetare och 17 tjänstemän. Fördelning mellan könen var 19 kvinnor (42 procent) och 26 män (58 procent).

Organisation

Fastighetsarbetarna har ökat med två personer som har gått från visstidsanställning till tillsvidareanställning. Vi har ersatt personal/ekonomitjänsten och vi har prövat och permanentat en ny tjänst, en landskapsingenjör, för att höja kvaliteten på utemiljön.

I en tid då ständigt nya krav på kunskap ställs är det nödvändigt att organisationen är i takt med utvecklingen. Vi har därför fortsatt att satsa på kompetenshöjande utbildningar för våra medarbetare inom olika områden, dels för att säkerställa en hög servicenivå, dels för att upprätthålla en stimulerande och utvecklande arbetsmiljö.

Under året har även ett antal personer arbetat hos oss via Växjö kommuns nystartsjobb.

Vi har genomfört en medarbetarundersökning och en handlingsplan som bygger på resultatet av denna kommer presenteras i början av 2014.

Hälsa

Under året har all personal fått möjligheten att ta ett antal prover via företagshälsovården.

Sedan tidigare finns fem stycken hjärtstartare utplacerade på våra kontor. Under året har vi fått en repeterande genomgång av apparaternas funktion och vårt agerande i nödläge. genomförts ett antal aktiviteter och sammankomster för att stärka gemenskapen inom organisationen.

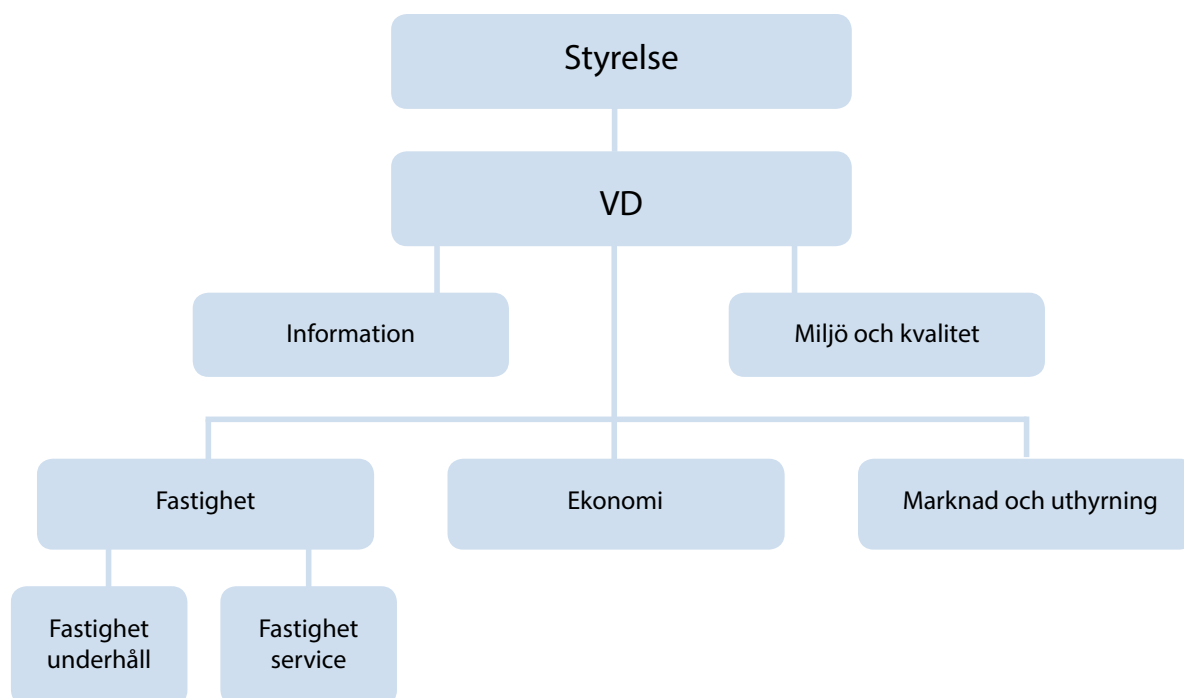
Arbetsmiljö

Samverkansgruppen har fortsatt sitt arbete med att hantera företagets arbetsmiljöfrågor. Skyddsombuden har arbetat tillsammans med miljö- och kvalitetsansvarig och respektive chef för att genomföra skyddsronder och förebygga risker. En viktig del är att följa upp alla olyckor och tillbud som inträffar, detta för att förebygga att allvarliga olyckor inträffar.

Kemikaliegruppen har arbetat med att riskbedöma kemiska produkter. Genom att styra våra inköpskanaler och arbeta med substitution har vi fått ner antalet kemikalier till 87, en minskning med 616 stycken sedan 2011. De som har betydande påverkan på miljö och hälsa byter vi ut mot snällare alternativ.

Under 2013 har vi utbildat alla med ledarbefattning i Systematisk Arbetsmiljö (SAM). Ledarskapet är en prioriterad fråga för oss, och vi kommer att fortsätta utveckla våra ledare under 2014.

Organisationsschema



Åldersfördelningen bland personalen är följande:

Ålder	Totalt	Män	Kvinnor
-29	3	2	1
30-39	9	5	4
40-49	14	8	6
50-59	15	8	7
60-65	4	3	1
Totalt	45	26	19
Genomsnittsålder	46	46	46

Social hållbarhet

Vi har under året fortsatt arbeta med mångfald. Vi har haft föreläsningar och en workshop där de anställda fick pröva att leva med olika funktionsnedsättningar. Dessa aktiviteter är en del av den handlingsplan som Vidingehem upprättat i arbetet med mångfaldscertifieringen.

Vi fortsätter att arbeta med boendeträffar i våra orter för att hyresgästerna ska vara delaktiga och vi har haft praktikanter från förvaltningen för arbete och välfärd som har arbetat hos oss under året.

Vidingehems ledord är förtroende, förståelse och ömsidig respekt, såväl gentemot hyresgästerna som inom företaget.

Bostadssociala gruppen

Vidingehem bidrar till att finna lösningar för enskilda personer och grupper med särskilda behov av bostad.

Detta sker genom ett aktivt samarbete i en bostadssocial grupp. I samarbetet ingår nämnden för arbete och välfärd, omsorgsnämnden och de kommunala bostadsbolagen. Arbetet syftar till att kommuninvånare med särskilda behov ska ha en skälig levnadsnivå. Här gör vi och de övriga kommunala bostadsbolagen en viktig insats.



”Vi fortsätter att arbeta med boendeträffar i våra orter för att hyresgästerna ska vara delaktiga.”

Miljö

Vidingehem fortsätter att bidra till att Växjö kommun kan kalla sig Europas grönaste stad. Vår ambition är att ligga i framkant vad gäller miljövänliga energikällor och tekniska system. Vi arbetar för att minska vår belastning på miljö och klimat.

Under året har vi reviderat vår miljödiplomering med ett strålande resultat: 99 procent av de möjliga poängen (godkänd blir man vid 75 procent). Revision sker årligen och diplommet är ett intyg på att vi arbetar aktivt med

miljöfrågorna. Växjö kommun satsar på diplomering på bred front med ambitionen att alla förvaltningar och bolag ska diplomeras. Vidingehem var tidigt ute och är diplomerade sedan 2009.

Några viktiga miljöfrågor som vi arbetat med under året är:

- Insamling av matavfall
- Installation av energisnål uppvärmning i fastigheter
- Utfasning av fossila bränslen. Vi har bytt ut vår olja och viss del av dieseln mot EcoPar
- Utfasning av kvicksilver genom installation av LED-belysning i vårt fastighetsbestånd
- Fjärrstyrning och optimering av våra fastigheters värme- och ventilationssystem

Långsiktigt boende och byggande

Vidingehems målsättning är att ur ekonomiskt och miljömässigt perspektiv bygga långsiktigt hållbara fastigheter för såväl hyresrätter som för kommunala verksamheter och användningsområden.

Vi ser också vårt byggande som strategiskt viktigt för orternas utveckling, varför det är viktigt med långsiktiga bedömningar för att ligga i takt med det faktiska behovet.

När det gäller långsiktigt boende är tillgängligheten en avgörande faktor för trygghet, säkerhet och i förlängningen, ökat kvarboende. Genom vår bygghandbok, som ständigt tillförs ny kunskap, säkerställer vi en positiv utveckling i såväl det korta som långa perspektivet.

"Vi ser också vårt byggande som strategiskt viktigt för orternas utveckling, varför det är viktigt med långsiktiga bedömningar för att ligga i takt med det faktiska behovet.."

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Att noggrant följa samhällsutvecklingen är en viktig faktor för de flesta bolag, speciellt för Vidingehem som verkar på 18 av kommunens mindre orter. Vi måste vara anpassningsbara och lyhörda för de förändringar som sker, samtidigt som vi är drivande i samhällenas utveckling.

Vi kommer att öka vårt samarbete med olika aktörer på orterna, detta för att understryka det faktum att vi tillsammans kan skapa långsiktigt trygga, trivsamma och attraktiva miljöer att bo och verka i.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	kronor	57 898 724:39
Årets vinst	kronor	8 886 229:49
Summa	kronor	66 784 953:88

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 66 784 953:88 disponeras enligt följande:

Utdelning	kronor	0:00
Balanseras i ny räkning	kronor	66 784 953:88
Summa	kronor	66 784 953:88

RESULTATRÄKNING

TKR	Not	2013	2012
Nettoomsättning:			
Hysesintäkter	1	231 904	230 171
Övriga förvaltningsintäkter	2,6	3 141	2 927
Summa nettoomsättning		235 045	233 098
Fastighetskostnader:			
Driftskostnader	3,5,6	- 95 608	- 94 617
Underhållskostnader		- 33 733	- 32 637
Fastighetsskatt		- 1 765	- 2 342
Avskrivningar	4	- 43 823	- 43 287
Summa fastighetskostnader		- 174 929	- 172 883
Bruttoresultat		60 116	60 215
Centrala administrations- och försäljningskostnader:			
Avskrivningar	4	- 117	- 61
Övriga kostnader	5	- 5 429	- 5 429
Övriga rörelseintäkter	7	5 578	5 505
Övriga rörelsekostnader	8	- 4 911	- 4 630
Rörelseresultat		55 237	55 600
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	300	643
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 41 877	- 45 830
Resultat efter finansiella poster		13 660	10 413
Bokslutsdispositioner	11	- 2 389	- 200
Aktuell skatt		- 2 385	- 851
Uppskjuten skatt		0	- 1 431
ÅRETS RESULTAT		8 886	7 931

TILLGÅNGAR (TKR)	Not	13-12-31	12-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	12	1 141 647	1 170 172
Mark	13	47 105	45 540
Inventarier	14	4 179	3 661
Pågående ny- och ombyggnader	15	<u>23 261</u>	<u>6 335</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		1 216 192	1 225 708
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	<u>60</u>	<u>60</u>
Summa anläggningstillgångar		1 216 252	1 225 768
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Förråd		535	515
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		4 619	4 135
Skattefordringar		225	459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	<u>1 772</u>	<u>2 230</u>
Summa kortfristiga fordringar		6 616	6 824
Kassa och bank	18	40 788	33 252
Summa omsättningstillgångar		47 939	40 591
SUMMA TILLGÅNGAR		1 264 191	1 266 359

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	13-12-31	12-12-31
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, 1 331 aktier	19	13 310	13 310
Reservfond	19	2 801	2 801
Summa bundet eget kapital		16 111	16 111
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	19	57 899	49 968
Årets resultat		8 886	7 931
Summa fritt eget kapital		66 785	57 899
Summa eget kapital		82 896	74 010
Obeskattade reserver	20	60 266	57 878
Långfristiga skulder	21,22		
Skulder till koncernföretag		1 042 276	1 060 776
Övriga långfristiga skulder		1 625	1 625
Summa långfristiga skulder		1 043 901	1 062 401
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		20 785	15 573
Skulder till koncernföretag		20 679	23 375
Övriga kortfristiga skulder	23	2 988	2 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	32 676	30 436
Summa kortfristiga skulder		77 128	72 070
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 264 191</u>	<u>1 266 359</u>
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		167 232	180 640
ANSVARSFÖRBINDELSER			
Aktieägartillskott VKAB		815	815
Fastigo		307	288

KASSAFLÖDESANALYS	Not	2013	2012
Den löpande verksamheten	25		
Resultat efter finansiella poster		13 660	10 413
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet		44 518	43 348
Resultat av försäljning av anläggningstillgångar		- 246	- 234
Förändring av ränteskuld		- 1 122	- 2 663
		<u>56 810</u>	<u>50 864</u>
Betald inkomstskatt		- 2 151	- 2 991
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		54 659	47 873
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Ökning (-) / minskning (+) av varulager		- 20	- 166
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		- 26	2 939
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		11 622	- 17 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten		66 235	33 296
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		- 32 895	- 15 047
Försäljning av fastigheter		0	0
Förvärv av inventarier		- 2 116	- 2 336
Försäljning av inventarier		254	234
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 34 757	- 17 149
Finansieringsverksamheten			
Aktieägartillskott		0	3 931
Upptagna långfristiga lån		119 000	122 000
Inlösen av långfristiga lån		- 137 500	- 153 000
Lämnade koncernbidrag		- 5 442	- 154
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		- 23 942	- 27 223
Årets kassaflöde		7 536	- 11 076
Likvida medel vid årets början		33 252	44 328
Summa likvida medel vid årets slut	25	40 788	33 252

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter och kostnader

Hysesintäkter 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. Fastighetsköp och fastighetsförsäljning redovisas på kontraktsdag eller när alla villkor i kontraktet uppfylls, vilket avviker från tillträdesdag.

Anläggningstillgångar

Byggnader, markanläggningar, standardförbättringar, UER-investeringar samt inventarier har värderats till anskaffningsvärde och avskrivning enligt plan har beräknats på anskaffningsvärdet. Markvärde ingår ej i avskrivningsunderlaget. I avskrivningsunderlaget ingår i förekommande fall på produktionen även skälig andel av bolagets indirekta kostnader.

På vissa byggobjekt har intern ränta aktiverats.

Under 2011 togs ersättningsfond på 2 941 i anspråk för direktavdrag mot återanskaffningskostnaden 3 002 för brandskadad fastighet.

Anläggningstillgångarna avskrivs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Linjär avskrivningsmetod tillämpas bortsett från vissa byggnader där annuitetsmetoden tillämpas. Härvid har följande avskrivningsprocentsatser tillämpats.

Byggnader	1.5 % - 10 %
Markanläggningar	5 % - 33 %
Standardförbättringar	3 % - 33.3%
UER-investeringar	5%
Inventarier	10 % - 20 %

Pågående ny- och ombyggnader

Pågående ny- och ombyggnader avser byggnad under arbete. Värdering har skett till anskaffningsvärde. I anskaffningsvärdet ingår även skälig andel av bolagets indirekta kostnader.

Varulager

Förrådet har inventerats och värderats till anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Koncernuppgifter

Bolaget är helägt dotterföretag till Växjö Kommunföretag AB, org.nr 556602 - 4641 med säte i Växjö. Moderbolaget är helägt bolag till Växjö kommun.

Fordringar och skulder till Växjö kommun eller övriga av kommunen ägda bolag har i denna årsredovisning ej betraktats som koncernmellanhavanden eller koncerntransaktioner.

	2013	2012
NOT 1 HYRESINTÄKTER INKLUSIVE OUTHYRDA OBJEKT		
Bostäder	138 251	136 176
Lokaler	94 758	95 076
Övriga	1 909	1 939
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	- 2 553	- 2 746
Lokaler	- 339	- 180
Övriga	- 122	- 94
Summa hyresintäkter	231 904	230 171
NOT 2 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER		
Övriga förvaltningsintäkter	2 887	2 693
Resultat vid försäljning inventarier	254	234
Summa	3 141	2 927
NOT 3 DRIFTSKOSTNADER		
Fastighetsskötsel	23 763	23 427
Reparationer	8 563	8 279
Taxebundna kostnader	23 466	23 139
Uppvärmning	19 050	19 278
Fastighetsanknuten administration	11 655	10 596
Övriga driftskostnader	9 111	9 898
Summa	95 608	94 617
NOT 4 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR PER FUNKTION		
Fastighetskostnader		
Byggnader	42 351	42 034
Inventarier	1 472	1 253
	43 823	43 287
Centrala administrations och försäljningskostnader		
Inventarier	117	61
	117	61
Summa avskrivningar	43 940	43 348
NOT 5 MEDELANTALET ANSTÄLLDA, LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA AVGIFTER, KÖNSFÖRDELNING		
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män uppgår till:		
Män	27	28
Kvinnor	17	16
Totalt	44	44
Löner och ersättningar uppgår till		
Styrelse och VD	1 031	930
Övriga anställda	15 281	14 531
Totala löner och ersättningar	16 312	15 461

	2013	2012
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 925	4 704
Pensionskostnader (varav för verkställande direktören)	1 519 <u>(247)</u>	1 716 <u>(437)</u>
Totala löner, ersättningar, arvoden, sociala avgifter och pensionskostnader	22 756	21 881
<p>Tidigare VD har genom avtal tillförsäkrats bibehållna anställningsförmåner t.o.m. utgången av år 2013. Nuvarande VD har vid uppsägning från företagets sida rätt till bibehållna anställningsförmåner i maximalt 12 månader.</p>		
Redovisning av könsfördelning i företagsledningen		
Styrelseledamöter	Män 4	5
	Kvinnor 3	2
Styrelsesuppleanter	Män 2	2
	Kvinnor 0	0
VD och andra personer i företagets ledning	Män 4	4
	Kvinnor 2	1
Arvode och kostnadsersättning		
Ernst & Young AB:		
revisionsuppdrag	0	41
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	13	11
skatterådgivning	4	24
övriga tjänster	9	1
Totalt	<u>26</u>	<u>77</u>
KPMG AB:		
revisionsuppdrag	29	0
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0
skatterådgivning	0	0
övriga tjänster	30	0
Totalt	<u>59</u>	<u>0</u>
Övriga revisorer:		
Av Växjö kommun utsedda lekmannarevisorer	16	14
Totala arvoden och kostnadsersättningar	101	91
NOT 6 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING AVSEENDE ANDRA KONCERNFÖRETAG		
Försäljning	115	115
Inköp	13 489	14 126
NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Intäkter av engångskaraktär	1 375	364
Hyresgästpassningar	4 203	5 141
Summa	5 578	5 505
NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER		
Förgävesprojektering	0	0
Förlust avyttring av anläggningstillgångar	8	0
Kostnader av engångskaraktär	1 051	0

	2013	2012
Hyresgästpassningar	3 852	4 630
Summa	4 911	4 630
NOT 9 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER		
Bank, koncernkonto	236	566
Övriga	64	77
Summa	300	643
NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER		
Koncernföretag	41 855	45 826
Övriga	22	4
Summa	41 877	45 830
NOT 11 BOKSLUTSDISPOSITIONER		
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan byggnader	140	79
Förändring av periodiseringsfond	- 2 529	- 279
Summa	- 2 389	- 200
NOT 12 BYGGNADER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 628 346	1 612 980
Avgår: investeringsbidrag	0	0
Nyanskaffningar under året	3 189	4 621
Avgår: investeringsbidrag	0	0
Försäljningar och utrangeringar	- 2 966	- 789
Omklassificeringar	11 215	11 534
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 639 784	1 628 346
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 458 174	- 416 928
Försäljningar och utrangeringar	2 388	788
Årets avskrivningar enligt plan	- 42 351	- 42 034
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 498 137	- 458 174
Redovisat värde vid årets slut	1 141 647	1 170 172
Ingående ackumulerade avskrivningar utöver plan	- 48 552	- 48 631
Tillkommer/avgår: Ackumulerade avskrivningar utöver plan på såld eller utrangerad tillgång	- 61	0
Årets förändring av avskrivningar utöver plan	201	79
Utgående ackumulerade avskrivningar utöver plan	- 48 412	- 48 552
Utgående bokfört restvärde	1 093 235	1 121 620
NOT 13 MARK		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 540	45 505
Nyanskaffningar under året	1 565	35
Omklassificeringar	0	0
Försäljningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 105	45 540
NOT 14 MASKINER OCH INVENTARIER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 649	17 330

			2013	2012
	Avgår: investeringsbidrag		0	0
	Nyanskaffningar under året		2 116	2 336
	Försäljningar och utrangeringar		- 1 020	- 7 017
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		13 745	12 649
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan		- 8 988	- 14 692
	Försäljningar och utrangeringar		1 011	7 017
	Årets avskrivningar enligt plan		- 1 589	- 1 313
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		- 9 566	- 8 988
	Redovisat värde vid årets slut		4 179	3 661
NOT 15	PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR			
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		6 335	7 478
	Nyanskaffningar under året		29 706	10 391
	Omklassificeringar		- 12 780	- 11 534
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		23 261	6 335
NOT 16	LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
	Namn	Antal	Nominellt värde	Bokfört värde
	Husbyggnadsvaror HBV	1	60	60
	Summa	1	60	60
NOT 17	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER			
	Förutbetalda leasingavgifter		806	1 008
	Övriga poster		966	1 222
	Summa		1 772	2 230
NOT 18	KASSA OCH BANK			
	Kassa och bank		528	446
	Fordran koncernkonto Växjö kommun		40 260	32 806
	Summa		40 788	33 252
	Företagets likvida medel är placerade på ett för Växjö kommun och VKAB-koncernen gemensamt koncernkonto. Växjö kommun står som avtalspart gentemot banken. Likvida medel är därför att jämställa med en fordran på Växjö kommun. Med hänsyn till postens likvida karaktär och att alla transaktioner redovisas på ett för bolaget särskilt underkonto hos banken redovisas i enlighet med koncerngemensamma principer tillgodohavandet i balansräkningen under rubriken kassa och bank. Beviljad koncernkontokredit 25 000 tkr (15 000 tkr).			
NOT 19	FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL			
	Aktiekapital			
	Belopp vid årets ingång		13 310	13 310
	Belopp vid årets utgång		13 310	13 310
	Reservfond			
	Belopp vid årets ingång		2 801	2 801
	Belopp vid årets utgång		2 801	2 801

	2013	2012
Balanserat resultat		
Belopp vid årets ingång	49 968	42 546
Vinstdisposition enligt beslut av bolagsstämman:		
Utdelning	0	0
Föregående års resultat	7 931	7 501
Aktieägartillskott	0	3 931
Koncernbidrag netto efter skatt	0	- 4 010
Belopp vid årets utgång	57 899	49 968
Årets resultat	8 886	7 931
Summa eget kapital	82 896	74 010
NOT 20 OBESKATTADE RESERVER		
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan byggnader	48 412	48 553
Periodiseringsfond inkomståret 2007	0	1 085
Periodiseringsfond inkomståret 2008	700	700
Periodiseringsfond inkomståret 2009	1 264	1 264
Periodiseringsfond inkomståret 2010	1 981	1 981
Periodiseringsfond inkomståret 2011	3 217	3 217
Periodiseringsfond inkomståret 2012	1 078	1 078
Periodiseringsfond inkomståret 2013	3 614	0
Summa	60 266	57 878
Av obeskattade reserver utgör 13 259 (12 733) latent skatt. Den latent skatten ingår ej i bolagets balansräkning.		
NOT 21 SKULDER TILL KREDITINSTITUT OCH LIKANDE LÅNSKULDER TILL KONCERNFÖRETAG		
Lån som förfaller inom 1 år betraktas som långfristiga då de skall omsättas under år 2014		
Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen:		
Skulder till koncernföretag	288 400	304 500
Summa	288 400	304 500
Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen:		
Skulder till koncernföretag	545 876	565 276
Summa	545 876	565 276
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen:		
Skulder till koncernföretag	208 000	191 000
Summa	208 000	191 000
Summa skulder till koncernföretag	1 042 276	1 060 776
Summa långfristiga skulder	1 042 276	1 060 776

NOT 22 SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID

Räntebindning till	Lånebelopp	Genomsnittsränta	Andel av lån i %
Rörlig ränta	167 000	2,20%	16
2014	121 400	4,49%	12
2015	165 576	4,31%	16
2016	157 500	4,61%	15
2017	120 800	4,69%	11
2018	102 000	3,81%	10
2019	146 000	3,89%	14
2020	42 000	3,21%	4
2022	20 000	3,53%	2
Summa	1 042 276	3,92%	100

NOT 23 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2013	2012
Personalens källskatt	368	336
Mervärdeskatt	2 620	2 345
Övriga	0	5
Summa	2 988	2 686

NOT 24 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2013	2012
Upplupna löner	67	63
Upplupna semesterlöner	834	851
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	766	724
Upplupna förbrukningsavgifter	49	568
Upplupna köpta tjänster	60	97
Upplupna leasingavgifter	1 056	912
Upplupen underhållskostnad	399	288
Upplupen reparationskostnad	92	10
Upplupna utgifter ny-/ombyggnader	57	0
Nyttjanderättshavares förbättringar	0	429
Förskottsbetalda hyror	28 391	25 524
Pensionsförpliktelser	0	653
Övriga poster	905	317
Summa	32 676	30 436

Tecknat pensionsavtal med bolagets tidigare verkställande direktör omfattar tiden mellan 64 - 65 års ålder, avsättningen har minskat i takt med pensionsutbetalning från tecknad försäkring.


NOT 25 KASSAFLÖDESANALYS

	2013	2012
Erlagd ränta	42 750	48 586
Erhållen ränta	362	635
Likvida medel:		
Kassa och bank	40 788	33 252
Outnyttjad koncernkontokredit	25 000	15 000

Rottne den 20 mars 2014

 Christer Wånehed Ordförande	 Marie-Louise Gustavsson	 Irené Bladh
 Anders Bengtsson	 Lars Melin	 Roland Tornhed
 Ylva Jönsson	 Stefan Blomkvist Verkställande direktör	

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits
den 20 mars 2014


Michael Johansson
Auktoriserad revisor

FEM ÅR I SAMMANDRAG

	2013	2012	2011	2010	2009
RESULTATRÄKNING (TKR)					
Hysesintäkter	231 904	230 171	225 334	214 156	205 585
Övriga förvaltningsintäkter	3 141	2 927	3 167	2 044	2 384
Driftkostnader	- 95 608	- 94 617	- 89 915	- 91 813	- 78 082
Underhåll	- 33 733	- 32 637	- 33 066	- 32 513	- 33 017
Fastighetsskatt	- 1 765	- 2 342	- 2 182	- 2 415	- 2 238
Avskrivningar	- 43 823	- 43 287	- 42 203	- 38 630	- 36 407
Bruttoresultat	60 116	60 215	61 135	50 829	58 225
Centrala administrations - och försäljningskostnader	- 5 546	- 5 490	- 4 580	- 3 912	- 11 651
Övriga rörelseintäkter	5 578	5 505	8 658	17 175	4 629
Övriga rörelsekostnader	- 4 911	- 4 630	- 5 515	- 12 667	- 3 729
Resultat finansiella anläggningstillgångar	0	0	0	0	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	300	643	958	567	512
Statliga bostadssubventioner	0	0	217	469	709
Räntekostnader och liknande poster	- 41 877	- 45 830	- 47 290	- 42 534	- 43 088
Resultat efter finansiella poster	13 660	10 413	13 583	9 927	5 607
Bokslutsdispositioner	- 2 389	- 200	- 3 503	- 3 426	- 1 550
Aktuell skatt	- 2 385	- 851	- 2 538	- 1 568	- 998
Uppskjuten skatt	0	- 1 431	- 41	- 43	- 179
Årets resultat	8 886	7 931	7 501	4 890	2 880
BALANSRÄKNING (TKR)					
Materiella anläggningstillgångar	1 216 192	1 225 708	1 251 673	1 264 131	1 197 568
Finansiella anläggningstillgångar	60	60	60	60	60
Kortfristiga fordringar	7 151	7 339	9 653	9 854	15 963
Kassa och bank	40 788	33 252	44 328	48 896	42 324
Summa tillgångar	1 264 191	1 266 359	1 305 714	1 322 941	1 255 915
Eget kapital	82 896	74 010	66 158	58 770	55 405
Obeskattade reserver	60 266	57 878	57 677	57 115	53 689
Avsättningar	0	0	0	0	0
Långfristiga skulder	1 043 901	1 062 401	1 093 401	1 110 301	1 054 501
Kortfristiga skulder	77 128	72 070	88 478	96 755	92 320
Summa skulder och eget kapital	1 264 191	1 266 359	1 305 714	1 322 941	1 255 915

DEFINITIONER

Avkastning eget kapital
 Avkastning totalt kapital
 Fastigheternas direktavkastning
 Soliditet
 Genomsnittlig skuldränta, netto
 Genomsnittlig skuldränta, brutto

Resultat efter finansiella poster / eget kapital + obesk. reserver * (1-skatt)
 Resultat efter finansiella poster + räntekostnader-räntebidrag / balansomsl.
 Bruttoresultat - övriga intäkter / fastigheternas bokförda värde
 Eget kapital + obeskattade reserver * (1-skatt) / balansomsl.
 Räntekostnader - räntebidrag / totala skulder + obesk. reserver * skatt
 Räntekostnader / totala skulder + obesk. reserver * skatt

		2013	2012	2011	2010	2009
NYCKELTAL						
Lönsamhet						
Avkastning eget kapital	%	10,5	8,9	12,5	9,8	5,9
Avkastning totalt kapital	%	4,4	4,4	4,6	3,9	3,8
Fastigheternas direktavkastning	%	5,0	4,9	4,8	4,9	5,2
Finansiering						
Soliditet	%	10,3	9,2	8,3	7,6	7,6
Genomsnittlig skuldränta, netto	%	3,6	3,9	3,8	3,4	3,6
Genomsnittlig skuldränta, brutto	%	3,6	3,9	3,9	3,4	3,6
Räntebidragsberoende	%	0,0	0,0	0,2	0,4	0,6
Belåningsgrad	%	87,8	87,4	88,1	91,7	95,3
Räntetäckningsgrad	%	132,9	123,0	129,5	123,9	113,4
Förvaltning						
Antal bostäder	st	2 088	2 076	2 076	2 022	1 945
Vägd yta bostäder	kvm	126 439	126 249	125 454	121 863	119 821
Hyra bostäder	kr/kvm	1 026	1 006	984	951	915
Vägd yta bostadskomplement	kvm	5 067	5 067	5 011	4 342	3 729
Hyra bostadskomplement	kr/kvm	1 567	1 645	1 644	1 764	1 782
Antal lokaler	st	387	390	388	389	389
Vägd yta lokaler	kvm	99 470	99 360	99 552	99 880	100 316
Hyra lokaler	kr/kvm	962	961	952	928	912
Driftkostnader	kr/kvm	414	410	391	371	349
Underhållskostnader	kr/kvm	146	141	144	144	147
Centrala administrations- och försäljningskostnader	kr/kvm	25	25	22	21	52
Marknad						
Vakansgrad, bostäder	%	1,8	2,0	2,4	2,4	2,4
Omflyttningsfrekvens, bostäder	antal	554	553	546	494	554
Vakansgrad, lokaler	%	0,4	0,2	0,2	0,2	0,2
Omflyttningsfrekvens, lokaler	antal	37	20	42	48	35
Miljö						
Anställda med miljöutbildning	antal	42	42	35	39	38
Uppvärmning kwh/BOA+LOA kvm faktisk	kwh/kvm	110	113	106	129	118
Uppvärmning kwh/atemp kvm faktisk	kwh/kvm	101	104	97	118	105
Uppvärmning kwh/BOA+LOA kvm normalår	kwh/kvm	113	114	117	115	122
Uppvärmning kwh/atemp kvm normalår	kwh/kvm	104	105	107	105	109
Fastighetsel kwh/BOA+LOA kvm	kwh/kvm	37	38	39	41	41
Andel grön el kwh/total elförbrukning	%	100	100	100	100	100
Oljeförbrukning	kbm	13	17	16	31	20
Vattenförbrukning kbm/BOA+LOA kvm	kbm/kvm	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Lgh med källsortering/antal lgh	%	100	100	100	100	100
Lokalhyresgäster med källsortering	antal	382	385	383	384	385

(fortsättning)

Räntebidragsberoende
Belåningsgrad
Räntetäckningsgrad
Vakansgrad bostäder
Vakansgrad lokaler
Uppvärmning
Fastighetsel

Räntebidrag / räntebidrag + hyra bostäder exkl outhyrt
Fastighetslån / bokfört värde på fastigheter
Resultat efter finansiella poster + finansiellt netto / finansiellt netto
Kostnad för outhyrda bostäder / hyra bostäder
Kostnad för outhyrda lokaler / hyra lokaler
Förbrukning fjärrvärme, olja och el för uppvärmning ingår, tillkommande ytor vägda Fastighetsel inklusive verksamhetsel i lokaler



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vidingehem AB för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vidingehem ABs finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2012 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 21 mars 2013 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vidingehem AB för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Växjö den 20 mars 2014

Michael Johansson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i Vidingehem Aktiebolag, org nr 556404-7677

Till fullmäktige i Växjö Kommun, org nr 212000-0662

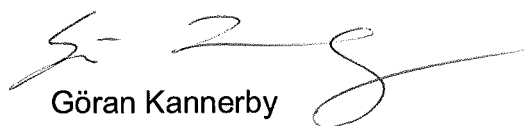
Vi, av fullmäktige i Växjö kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Vidingehem Aktiebolags verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

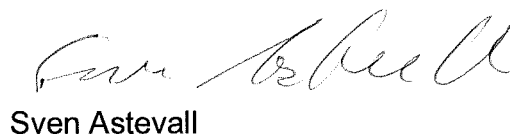
Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har genomförts enligt god sed. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Vi finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Växjö den 17 mars 2014


Göran Kannerby


Sven Astevall

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Omr.	Fastighetsbeteckning	Byggår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta
BRAÅS					
1	Sjösås 1:73	1965	15	957,4	-
2	Mörkaskog 1:11	1957	4	212,0	40,0
2	Sjösås 1:116	1957	4	212,0	-
2	Sjösås 1:98	1957	4	212,0	40,0
2	Sjösås 1:105	1957	4	212,0	40,0
3	Mörkaskog 1:96	1971	48	2 972,0	319,5
4	Mörkaskog 1:94, 1:95	1977	36	2 680,8	304,4
5	Sjösås 1:134/1:135, 1:221	1969	24	1 392,2	246,3
6	Sjösås 1:144, 1:145	1955	28	1 594,0	4,0
7	Mörkaskog 1:241	1980	47	3 787,0	70,5
9	Dädesjö 3:107	1991	12	864,0	-
10	Dädesjö 3:108	1992	8	440,4	472,0
11	Sjösås 1:264	1950	12	504,0	21,5
12	Sjösås 1:263	1946	7	628,5	281,0
13	Sjösås 1:21	1990	6	428,0	-
14	Sjösås 1:26	1946/2007	10	739,3	-
15	Mörkaskog 1:37	1943	-	-	317,5
16	Sjösås 1:278	2013	6	410	-
201	Sjösås 1:99	-	-	-	70,0
202	Sjösås 1:280	1990	32	1 772,7	1 928,2
203	Sjösås 1:280	1940/1990	-	-	7 360,0
204	Sjösås 1:280	1977	-	-	561,0
205	Mörkaskog 2:11	1973	-	-	562,0
206	Dädesjö 3:90	1958	-	-	966,0
ROTTNE – ÅBY – SANDSBRO					
20	Södra Rottne 4:24	2011	18	1 327,4	-
21	Södra Rottne 11:37	1960	7	460,8	23,0
22	Triton 1	2008/2010	87	5 017,2	2 972,0
23	Södra Rottne 7:43	1965	12	785,2	283,0
24	Södra Rottne 7:74	1966	6	359,1	35,4
25	Södra Rottne 5:6, 5:11	1967	2	131,0	-
26	Södra Rottne 5:45, 5:66	1969	18	1 168,0	120,7
27	Södra Rottne 5:17, 5:5	1970	18	1 168,0	376,0
28	Södra Rottne 19:2	2009	6	436,0	288,0
29	Södra Rottne 11:20	1971	6	436,0	-
30	Södra Rottne 23:5	1972	42	2 442,8	149,0
31	Södra Rottne 23:8	1975	47	3 230,4	166,8
32	Galaxen 1	2008	37	2 093,0	528,0
33	Åbyfors 2:81	1966	10	535,0	17,8
34	Södra Rottne 23:23	1979	25	2 100,7	89,6
35	Södra Rottne 23:22	1971	5	280,0	-
35	Södra Rottne 7:194	1971	5	280,0	10,0
35	Södra Rottne 7:94	1971	-	-	233,0
36	Södra Rottne 22:2	1964	5	230,0	18,0
37	Södra Rottne 7:44	1964	4	164,0	66,0
39	Åbyfors 2:148	1980	8	612,0	-
40	Södra Rottne 23:23	1981	25	2 254,0	47,6
41	Södra Rottne 7:98	1987	20	1 326,0	671,6
42	Södra Rottne 23:23	1988	23	1 737,0	10,5
ROTTNE – ÅBY – SANDSBRO					
43	Åbyfors 2:149	1987	4	294,0	4,0
44	Södra Rottne 5:72	1989	12	744,0	4,0
45	Södra Rottne 11:18	1951	-	-	404,0
46	Södra Rottne 15:2	1970	5	460,6	364,0
48	Södra Rottne 23:23	1990	13	1 089,0	153,0
49	Södra Rottne 11:19	1963	2	220,0	-
50	Laggen 1:8	1992	6	412,0	-
51	Södra Rottne 7:235	1993/2006	10	638,6	164,0
52	Södra Rottne 5:33	1991	16	1 097,6	48,0
53	Södra Rottne 5:76	2007	16	1 050,4	-
54	Södra Rottne 11:42	2001	14	690,3	2 158,0
55	Södra Rottne 5:41	2004	20	1 405,6	-
56	Sandsbro Bergjärkan 3	1964	4	164,0	48,0
57	Sandsbro Säckpipan 4	2006	74	4 192,8	497,5
58	Sandsbro Tuban 1	2004	6	356,7	30,4
59	Åsaliden 2	2007	10	435,0	157,0
79	Evedals station 2	2013	6	312	139,1
220	Södra Rottne 7:233	1988	48	3 116,4	2 811,1
221	Södra Rottne 11:15	1953	-	-	2 866,0
222	Södra Rottne 23:7	1969/1979	-	-	760,0
223	Södra Rottne 22:1	1960	-	-	228,0
224	Södra Rottne 7:234	1986/06	-	-	2 185,0
226	Solvändan 3	2010	45	2 209	1 120,0
227	Åbyfors 2:145	1977	-	-	1 215,0
228	Östanåkra 1:6, 1:9	-	-	-	503,0
229	Sädesårlan 1	1960/2004	-	-	4 543,0
230	Korsnäbben 1	1969	-	-	993,0
231	Växjö 7:26	-	-	-	390,0
232	Växjö Källreda 1:6	-	-	-	1 073,0
233	Fiolen 1	2010	-	-	1 035,0
234	Södra Rottne 7:2	-	-	-	300,0
BERGUNDA					
60	Öja-Gransholm 5:5	1966	6	342,0	-
61	Öpestorp 3:63	1982	6	292,0	18,0
62	Getaskärv 2:58	1978/1990	20	1 410,4	-
63	Gemla 1:64	1965	12	712,0	-
64	Gemla 1:66	1978	-	-	224,0
65	Gemla 4:51	1958	16	1 072,0	109,5
67	Sollhaga 9	1963	8	376,0	13,8
68	Brädgården 1	1984	24	1 800,0	18,0
69	Boxen 9	1988	-	-	282,0
70	Blåhaken 1	1978	18	1 155,0	-
71	Tofsmesen 3	1989	20	1 320,4	242,0
72	Sännesorp 1:31	1987	7	447,3	-
73	Sommarbo 1	2002	16	1 450,4	-
260	Harekullen 1:26	1959/2010	-	-	4 660,0
261	Harekullen 1:26	1988	-	-	975,0
263	Gemla 1:76	1978	43	2 412,5	1 758,0
263	Gemla 1:76	2007	8	553,2	-

Omr.	Fastighetsbeteckning	Byggår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Omr.	Fastighetsbeteckning	Byggår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta
BERGUNDA											
264	Bergiolan 2	1930/1980	-	-	5 477,0	330	Hemset 1:57	1962/1975	14	698,4	206,4
265	Tofsmesen 1	1977	-	-	723,0	331	Hemset 1:68	-67/-86/-88	35	2 348,6	427,0
266	Ör 4:16	1930	1	128,0	476,0	332	Hemset 1:91,1:93,1:95	1970	7	379,0	-
LAMMHULT											
80	Lammhult 25:10-13/24:6	62/65/67/70	94	5 365,0	903,2	334	Hemset 1:229	1993	10	596,0	-
81	Lammhult 39:14	1986	2	131,0	-	335	Hemset 1:231	1994	1	79,0	118,0
83	Lammhult 41:1 m fl	1974/1975	27	2 277,0	-	336	Hemset 1:233	1995	3	236,0	-
84	Lammhult 48:1	1979/1982	58	3 988,0	64,0	371	Hemset 1:58	1962	-	-	2 245,0
85	Ljungsåsa 23:7	1973	24	1 406,0	28,4	FURUBY					
86	Ljungsåsa 1:2	1991	13	900,0	-	340	Furuby 2:68	1987	18	1 237,4	18,0
87	Ljungsåsa 1:9	1992	34	1 942,7	354,3	341	Furuby 2:69	1989	12	889,9	-
280	Lammhult 21:1	1982	-	-	5 188,0	372	Furuby 4:25	1955/2002	-	-	1 484,0
281	Lammhult 21:1	62-82	-	-	376,0	387	Furuby 9:1	1960	2	142,0	-
282	Lammhult 25:9	1977	-	-	2 038,0	VÄRENDIS NÖBBELE					
283	Lammhult 19:1	1955/95	-	-	583,0	345	Värendis-Nöbbele 1:24	1966/1978	11	660,4	34,8
284	Lammhult 20:1	1969	-	-	530,0	346	Värendis-Nöbbele 1:15	1980/1982	20	1 123,0	393,0
287	Lammhult 2:114	-	-	-	254,0	347	Värendis-Nöbbele 1:58	1988	6	377,4	-
288	Lammhult 2:112	-	42	2 242,6	3 387,5	348	Värendis-Nöbbele 1:59	1989	6	417,0	9,0
INGELSTAD											
301	Torsås 12:1	1960/1988	20	1 457,8	48,0	373	Värendis-Nöbbele 1:16	1954	-	-	1 307,0
302	Ingelstad 3:151	1976	30	1 727,8	-	TÄVELSÅS					
303	Ingelstad 4:8	1968	8	394,0	-	350	Stjärnvik 17:3	1990	18	1 442,0	-
304	Torsås 9:1	1973/1979	62	4 129,1	54,0	351	Stjärnvik 15:35	1934/1991	2	172,0	1 073,0
305	Ingelstad 19:7	1982	32	2 424,0	110,2	URÅSA					
307	Ingelstad 4:189	1986	10	683,6	12,5	360	Uråsa 4:9	-	-	-	711,0
308	Ingelstad 4:40	1987	14	986,0	-	361	Uråsa 6:25	1991	4	291,8	-
309	Ingelstad 3:154	1991	12	920,0	5,0	KALVSVIK					
310	Ingelstad 4:14	1950	1	50,0	75,0	366	Kräketorp 4:4	1992	12	918,8	-
311	Ingelstad 19:28	1992	4	186,6	87,4	VEDERSLÖV					
312	Ingelstad 4:271	1992	4	184,2	91,8	355	Vederslöv 7:74, 7:75	1992/1993	16	1 128,8	16,0
315	Ingelstad 16:3	2006	4	303,4	-	374	Vederslöv 7:37	1964	-	-	2 706,0
317	Ingelstad 3:26	2004	8	494,4	22,0	377	Vederslöv 7:43	1965/1968	35	1 573,0	647,0
318	Ingelstad 16:7	1970	-	-	1 112,0	384	Odenslanda 4:4	1960	-	-	50,0
319	Ingelstad 3:9	2005/2006	12	856,6	-	TOTALT					
320	Ingelstad 4:272	1996	5	198,0	141,0	2 088	132 037,7	99 539,6			
321	Ingelstad 19:30	1996	4	158,4	132,0						
322	Ingelstad 19:26	1991	8	626,4	-						
323	Ingelstad 3:26	1965	-	-	739,0						
324	Ingelstad 3:60 m fl	1954/61/98	7	203,0	2 819,1						
370	Torsås 7:37	1956	-	-	5 058,0						
376	Ingelstad 16:2	1969	50	1 937,9	2 596,5						
378	Ingelstad 19:8	1979	-	-	693,0						
379	Ingelstad 3:28	1971	-	-	445,0						
383	Ingelstad 19:6	1978	-	-	770,0						
325	Tegnaby 15:26	1996/00/05	14	638,6	497,2						

AKTIE: En aktie är en andel i ett aktiebolag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER: Skulder som till exempel vid bokslutet 2013 inte skall betalas förrän tidigast 2015. Vanligast är lån på fastigheterna.

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

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

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

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

ERSÄTTNINGSFOND: Erhållen försäkringsersättning för egendom som skadats eller förstörts utgör en skattepliktig intäkt samma år den erhålls. För att undvika den direkta skatteeffekten kan avsättning motsvarande ersättningen göras till en ersättningsfond. Lanspråkstagen ersättningsfond (försäkringsersättning) för återanskaffning av anläggningstillgång tas ej upp som intäkt varvid skatteeffekt undviks.

TKR: Förkortning för tusen kronor. Femtiotusen kronor skrivs ofta 50 000: -. I årsredovisningen skrivs i stället 50 tkr.

VÄGD YTA: Vägd yta består av uthyrningsenheter nas sammanlagda yta varvid ytor för garage och carportar reduceras.

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

VIDINGEHM