

Års- och hållbarhetsredovisning 2020





INNEHÅLL

Vi ska bli din bästa hyresvärd	3
Ordförande har ordet.....	4
Växjöbostäder i korthet.....	6
Om vår års- och hållbarhetsredovisning.....	8
Våra intressenter	8
Väsentlighetsanalys: vad är intressant för våra intressenter?.....	9
Vår affärsmodell	10
Väsentliga hållbarhetsfrågor	11
Lätt att bo och leva	12
Boendemöjligheter för alla.....	12
Bostadsförsörjning.....	12
Rörelse på bostadsmarknaden.....	12
Hyresgästundersökningen 2020	14
Attraktiva bostäder där du trivs och känner dig trygg	16
Vardagstrygghet.....	16
Trygga områden	16
Trygghetsjour och rondering.....	16
Säkra fastigheter förvaltningsplan	17
Socialt ansvar hos våra leverantörer.....	17
Lovaktiviteter.....	17
Digitalisering.....	17
Ett hållbart Växjö som växer.....	18
Bostadsmarknaden.....	18
Vår roll i framtidens Växjö - nybyggnation	18
Marktillgång och byggmarknaden.....	18
Stort underhållsbehov i befintligt bestånd	19
Miljön: ett ansvar hos oss alla.....	19
Finansiering av nyproduktion och renoveringar.....	19
Hållbara Växjö 2030.....	20
Våra miljömål	21
Verksamheten och våra medarbetare.....	23
Årsredovisning.....	29
Förvaltningsberättelse	30
Resultaträkning.....	34
Balansräkning	35-36
Kassaflödesanalys	37
Noter	39
Revisionsberättelse	53
Revisorns yttrande över den lagstadgade hållbarhetsrapporten	55
Granskningsrapport	56

Vi ska bli din bästa hyresvärd



Vår vision om att bli Sveriges bästa hyresvärd är ett tydligt fokus när vi förbättrar och förnyar. Resultatet av 2020 års hyresgästenkät visar att vi blir bättre och det visade även föregående års enkät.

Vi får alltså bekräftelse på att våra hyresgäster tycker att vi är på rätt väg och vi fortsätter därför att satsa framåt med över 100 åtgärder för att våra hyresgäster ska uppleva att de har den bästa hyresvärden. Under devisen "Hallå hyresgäst" ber vi om våra hyresgästers uppmärksamhet och berättar vad vi gör för att de ska bli ännu nöjdare.

Pandemin har såklart påverkat oss på olika sätt under året och vi får räkna med att den påverkar oss och våra hyresgäster första halvåret 2021. Vi har så långt det varit möjligt fortsatt utföra planerade arbeten, underhåll, rondering och löpande reparationer samt hållit vårt kundcenter öppet genom att ställa om och lösa det med hänsyn till de rekommendationer som har kommit.

Vårt senaste tillskott av nya lägenheter finns i kvartalet Saturnus på Wieselgrensgatan och inflyttning i etapp ett av tre skedde i december. I etapp tre finns 10 ägarlägenheter och flera är sålda med inflyttning under 2021. Uthyrningen av fler nybyggda lägenheter kommer att ske i det nya bostadsområdet Bredvik vid Södra Bergundasjön och Pär Lagerkvist skola. Där bygger vi 70 hyresrätter i trä.

Under 2020 släppte vi vår nya bostadsportal. Portalen ersätter inte bara gamla "Mina sidor" utan är början på en rad möjligheter att kunna göra boen-

det och vår service enkel och tillgänglig dygnet runt. Nästan 4 000 hushåll har aktiverat sina konton och använder Boportalen för att boka tvättstuga, göra serviceanmälan, kontakta oss, med mera. Detta är bara början. Under första kvartalet 2021 kommer hyresgästerna kunna beställa nya tapeter och underhåll av golv i Boportalen. Den analoga hanteringen med papper och blanketter kan tas bort och allt sköts smidigt helt digitalt.

Jag vill påstå att vi och fastighetsbranschen med Boportalen har tagit ett stort kliv fram i den digitala utvecklingen. Vi kommer att öka takten ännu mer och erbjuda fler digitala lösningar som förenklar vardagen för våra hyresgäster men också för oss själva.

Vi behöver få fler nya erfarenheter och fler digitala lösningar. Den digitala transformationen i vår verksamhet är en förutsättning för att utveckla framtidens hållbara boende och samhälle.

Vårt engagemang och vilja att göra skillnad genom-syrar organisationen och är en viktig styrka när vi hanterar utmaningar och jobbar med utveckling. Jag är trygg med att vi kan möta kommande utmaningar och tillgodose hyresgästernas och bolagets behov, nu och i framtiden.

Maria Säterdal
Vd Växjöbostäder

Ordförande har ordet



2020 har varit ett händelserikt år för Växjöbostäder. Vi har arbetat med byggnationer, hållbarhet – såväl med sociala frågor, miljömässigt som utifrån ett ekonomiskt perspektiv. Det har varit ett år där nya samarbeten tagit plats och där vi har tagit hand om de utmaningar som Corona-pandemin medfört.

Under året har det stora projektet varit Ansgarius, eller vad som är känt som det gamla kommunhuset. Vi har signerat ett samarbetsavtal med Midroc för att utveckla projektet som kommer att innebära byggnation av mer än 200 lägenheter, och som kommer att bli ett lyft för Växjö centrum. I fastigheten kommer olika upplåtelseformer att byggas, och även trygghetsboende kommer att ta form.

Ett annat projekt som styrelsen fattat beslut om är nya bostäder i Arabyområdet. Där prövade vi ett nytt sätt att upphandla vilket gav oss resultatet att vi i kalkylerna återvände till 2014 års prisnivåer. Även där är målet att bygga i olika upplåtelseformer. Hållbarhetsfrågor är viktiga, och vårt fokus ligger framför allt på två aspekter; att investera i ny teknik och att pröva ny teknik i nyproduktion, men även när det gäller underhåll av det gamla beståndet. Vi är ett

bolag som präglas av att våga ta täten och gå framåt i dessa frågor. Men hållbarhet är även de sociala frågorna och de mjuka värdena, och där vill jag särskilt lyfta vår satsning på odling i våra bostadsområden. Vi har även satsat på sommaraktiviteter i våra områden, och vi arbetar strategiskt med att utveckla våra mötesplatser och modernisera såväl de fysiska mötesplatserna som den verksamhet som bedrivs, i samverkan med externa aktörer. Trygghetsfrågorna är alltid centrala i vår verksamhet och under 2020 inleddes en satsning på trygghetsvärdar, som kommer att få full effekt under 2021.

Ur ett ekonomiskt perspektiv har vi arbetat strategiskt och målmedvetet för att se till att vi har ekonomiska förutsättningar för att ta hand om och satsa på vårt bestånd. Vi har förhandlat med Hyresgästföreningen om hyresnivåerna, och vi har prövat bruksvärdeshyror.

”

Växjöbostäder har fått ändra sina rutiner, tänka om och ställa om. För ett bostadsbolag som vill vara nära och utveckla relationerna med sina hyresgäster innebär det naturligtvis en utmaning att förändra sitt arbetssätt.

Detta har gett oss goda möjligheter att genomföra de åtgärder som vi gjort under 2020, där vi har satsat mer på underhåll än någonsin tidigare i bolagets historia, såväl stora som små projekt.

2020 har varit ett minst sagt utmanande år. Den världsomspännande pandemin har till stor del varit utmanande även för Växjöbostäder. Vi har jobbat med hyresgästerna i våra kommersiella lokaler, och det har även inneburit svårigheter kring uthyrning av nyproduktion, som till exempel studentbostäder. Växjöbostäder har fått ändra sina rutiner, tänka om och ställa om. För ett bostadsbolag som vill vara nära och utveckla relationerna med sina hyresgäster innebär det naturligtvis en utmaning att förändra sitt arbetssätt. Med hjälp av de strategier som vi påbörjat redan innan 2020, med en ökad digitalisering och smarta verktyg för närhet mellan hyresgäst och bostadsbolag, kan vi konstatera att vi har lyckats. Växjöbostäder är drivande i branschen när det gäller den digitala utvecklingen. Vår digitala boportal har utökats med flera tjänster och där ligger Växjöbostäder i framkant i jämförelse med branschen.

Det målmedvetna arbetet ger resultat, och under

2020 har vi ökat kundnöjdheten i bolaget. Våra hyresgäster är nöjda med att bo hos oss och trivs med oss som hyresvärd enligt den senaste hyresgästundersökningen. Ett tydligt mått på att vi är helt rätt ute med våra strategier!

Växjö är en växande stad, och många vill bosätta sig i Växjö. Vi ska leverera bostäder med kvalitet där hyresgästerna ska trivas och känna sig trygga. Det är vårt ständiga fokus! Därför måste våra medarbetare känna sig stolta över det fantastiska arbete som de har genomfört under 2020.

Stort tack!

Rene Jaramillo (M)

Ordförande i Växjöbostäder AB



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

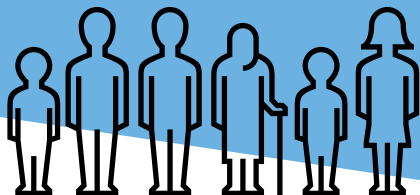
Växjöbostäder i korthet

Växjöbostäder AB, organisationsnummer 556935-3534, är ett kommunägt bostadsbolag i Växjö. Vi erbjuder ett varierat utbud av välskötta lägenheter i både stadsnära och naturnära boendemiljöer. Med ett aktivt miljö- och samhällsansvar är vi en viktig del av en hållbar utveckling i Växjö. 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% av Växjö kommun. Växjöbostäder AB är anslutet till Sveriges Allmännyttan (tidigare SABO), arbetsgivarorganisationen Sobona samt till inköpsorganisationen HBV. Växjöbostäders VD är ledamot i HBV:s styrelse sedan 2015.

Vår vision: **Sveriges bästa hyresvärd!**

Året i siffror



FOLKBOKFÖRDA I VÅRT BESTÅND

15 150

(2019: 14 669)



ANTAL BOSTÄDER

9 065

(2019: 9 041 st)



ANTAL STUDENTBOSTÄDER

2 137

(2019: 2 137 st)



ANTAL LOKALER

602

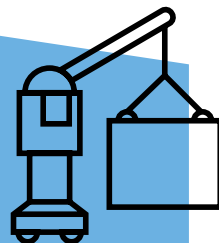
(2019: 594 st)



LOKALER KVM

52 811

(2019: 55 880 kvm)



FÄRDIGSTÄLLD NYBYGGNATION

25

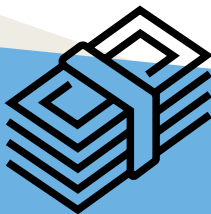
(2019: 96)



ANTAL MEDARBETARE

99

(2019: 94 st)



NETTOOMSÄTTNING, TKR

684 495

(2019: 666 726 tkr)



ÅRETS RESULTAT EFTER
FINANSIELLA POSTER, TKR

134 899

(2019: 125 337 tkr)

Siffrorna ovan gäller per 2020-12-31.



Om vår års- och hållbarhetsredovisning

Detta är fjärde året i rad Växjöbostäder gör en kombinerad års- och hållbarhetsredovisning. I år är första gången som vi gör den helt digitalt. Hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med bestämmelserna i ÅRL 6e kapitel. Varje bolag inom koncernen upprättar sin egen hållbarhetsrapport så denna hållbarhetsredovisning omfattar endast den juridiska personen Växjöbostäder AB. Det är styrelsen som har ansvaret för att hållbarhetsredovisningen tas fram och revisorn som lämnar ett yttrande över att den upprättats. Årsredovisningen hittar du från sidan 29 och framåt. Hållbarhetsdelen börjar här! Ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet är grundläggande

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

Våra intressenter

Våra mest uppenbara intressenter är våra hyresgäster, politiker, medarbetare, kommuninvånare i stort och media. Våra nybyggnadsprojekt intresserar också andra bostadsbolag, kommuner och i vissa fall även andra länder.

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

Väsentlighetsanalys: Vad är intressant för våra intressenter?

Genom en konstant nära dialog, med vår primära intressegrupp, våra hyresgäster, samt med tydliga direktiv från våra ägare i Växjö kommunkoncern, har vi en god insyn i vilka frågor som berör våra intressenter allra mest. Våra medarbetare är vår viktigaste resurs

och är de som möjliggör vårt hållbarhetsarbete. För media, kommuninvånare och andra intressenter menar vi att transparensen är det viktigaste och vår ambition är att vara transparenta i detta dokument.

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

Våra löften

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

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

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

Vi har även en del i hållbarhetsredovisningen som handlar om **Verksamheten och våra medarbetare**. Där berättar vi om hur vi attraherar rätt kompetens och får engagerade medarbetare.

De tre löfterna ovan är nära knutna till de fem ämnen som ska finnas med i en hållbarhetsredovisning, miljö, sociala förhållanden, personal, mänskliga rättigheter och motverkande av korruption. Vår verksamhet har störst påverkan vad gäller miljö, sociala förhållanden och personal och därmed störst fokus i detta dokument. Vi är stolta och tacksamma över att leva i ett samhälle, där mänskliga rättigheter är en självklarhet och vi hade reagerat om något skulle strida mot detta. För att belysa mänskliga rättigheter och då med särskild tonvikt på barn och unga samt att Barnkonventionen blev svensk lag 1 januari 2020 så har bolaget under året haft obligatorisk utbildning om Barnkonventionen för samtliga anställda. Dock ser vi inga risker för detta i bolaget och mänskliga rättigheter är därför inget som vi kommer att beröra närmare i denna hållbarhetsredovisning. Vi som beställare med många leverantörer och entreprenörer utsätts dock för risker avseende korruption. Hur vi arbetar med detta löpande kan du läsa om under "Verksamheten & våra medarbetare".

Ämnen som ska finnas i hållbarhetsredovisningen



Miljö



Sociala förhållanden



Personal



Mänskliga rättigheter



Motverkande av korruption

Vår affärsmodell

Växjöbostäder är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag som verkar i Växjö tätort. Bolaget drivs i enlighet med de krav som lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) anger. Affärsmässighet och att leva upp till en långsiktig marknadsmässig avkastning är några av dessa krav.

Bolaget verkar för att göra det lätt att bo och leva för våra hyresgäster. Vi vill skapa boendemöjligheter för alla och arbetar för att ha de nöjdaste hyresgästerna i Sverige. För att åstadkomma detta förvaltar vi våra fastigheter med egen personal till exempel genom reparatörer och specialister inom fastighetsavdelningen och vi gör varje år en hyresgästundersökning för att ta reda på vad våra hyresgäster värdesätter och vad de anser att vi kan göra bättre. Den yttre miljön i våra områden sköts av entreprenörer vars fordon är tydligt uppmärkta att de arbetar för Växjöbostäder så att hyresgäster och andra i områdena ska känna sig trygga med för vem uppdragen utförs.

När vi bygger nya bostäder handlas byggentreprenörer upp av vår projektavdelning i samråd med inköpsansvarig och i enlighet med våra egna och Växjö kommuns miljömål ser vi till att hälften av nybyggnationerna är träbaserade. Hyreskontrakt och serviceordrar för våra nyproducerade och befintliga bostäder administreras av vårt Kundcenter vilket därför kan ses som en central kontaktpunkt i vår verksamhet ur våra hyresgästers perspektiv.

Ytterst ansvarar bolagets styrelse för företagets verksamhet men den löpande driften styrs av vd och ledningsgrupp med en tydlig ansvarsfördelning inom respektive avdelning. Strukturen på företagets organisation med styrelse, vd och ledningsgrupp finns angivet på sidan 26.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

I vår risk- och väsentlighetsanalys har vi dokumenterat våra risker. Dessa risker kopplar vi till hållbarhet. Arbetet med riskerna beskrivs utförligare längre fram i rapporten.

Område	Hållbarhetsaspekt	Exponering	Hantering
Miljö	Betydande miljöaspekter i verksamheten är energi, avfall och nyproduktion.	Energi används till uppvärmning och fastighetsel. Avfall uppkommer både direkt i verksamheten och från hyresgästerna. Byggnation innebär en stor resursanvändning och därmed klimatpåverkan.	Vi har ett systematiskt arbete med miljöfrågor i enlighet med Svensk miljöbas standard för miljödiplomering. Energianvändningen följs upp och analyseras systematiskt för att hitta effektiviseringspotential. Energi som används är förnybar. Avfall sorteras för att möjliggöra en effektiv resursanvändning. Hyresgästerna uppmanas att källsortera sitt avfall i miljöhusen. Nyproduktion projekteras enligt Miljöbyggnad, nivå silver. Vi bygger enligt träbyggnadsstrategin där det är möjligt.
Motverkande av korruption	Mutor och bestickning	Kan leda till högre priser eller att vi inte får det vi betalar för. Det kan även skada vårt förtroende. Reglerna är i grunden desamma, vare sig de avser privat eller offentlig sektor. I praktiken tillämpas reglerna strängare för den som är anställd i den offentliga sektorn, dit Växjöbostäder räknas.	Rutiner finns för mutor och bestickning där det klargörs vad som gäller i bolaget. Rutinerna finns på intranätet. Upphandlingar görs enligt Lagen om offentlig upphandling, LOU. Avtalstrohet följs upp regelbundet.
Personal	Kompetensförsörjning. Det finns en risk att vi inte når och hittar rätt kandidater med potential.	Brist på resurser kan påverka vår möjlighet att utföra vårt uppdrag. Riskexponeringen bedöms som normal för ett företag av vår storlek.	Aktivt arbete med rekryteringar. En affärsdriven arbetsgivarvarumärkesstrategi kommer tas fram.
Sociala förhållanden	Förtroenderisker	Förtroendet hos hyresgäster, ägare, allmänhet, medier och övriga intressenter är centralt för ett publikt bolag. Ett bristande förtroende kan leda till att hyresgäster väljer andra boendeformer.	För chefer och medarbetare och förtroendevalda sker löpande utbildning i relevant lagstiftning. Intern kontroll görs. Upphandlingar görs enligt LOU och det finns en transparens i verksamheten genom hemsida, diariet och att offentlighetsprincipen gäller och följs.
Sociala förhållanden	Segregation och socioekonomi	Risk att attraktiviteten och den upplevda tryggheten i ett bostadsområde minskar.	Dagligt arbete med bostadssociala frågor. Vi fortsätter att investera i området och genomför underhåll och renoveringar invändigt och utvändigt, ordnar aktiviteter på skollov samt har löpande uppmärksamhet på trygghet i områdena tillsammans med socialtjänst, polis, intresseorganisationer.
Ekonomisk risk	Långvarigt tomma lägenheter, trots att bostadsbrist råder, som också påverkar bolagets ekonomi negativt för ökade hållbarhetsåtgärder.	Risk att andra bolag gör om planerade bostadsrätter till hyresrätter, vilket leder till ökad konkurrens i uthyrningen av vår nyproduktion som kan leda till minskade hyresintäkter.	Noggrann marknadsanalys och bevakning av byggnation i områden vi planerar nyproduktion före investeringsbeslut tas.



Lätt att bo och leva

Boendemöjligheter för alla

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

Snittår för att få en bostad inom Växjö kommunkoncern



KÖTID FÖR EN
STUDENTLÄGENHET

1,4 år

(2019: 1,4 år)



KÖTID FÖR EN
FAMILJEBOSTAD

7,3 år

(2019: 8,1 år)

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

Bostadsförsörjning

Vi deltar i både styr- och projektgruppen i det koncernövergripande arbetet med bostadsförsörjningsprogrammet, där målet är att säkerställa behovet och att efterfrågan av bostäder tillgodoses på ett hållbart sätt åt alla i kommunen.

Från och med 1 januari 2018 ansvarar vi, tillsammans med Vidingehem, för att Växjö kommun erbjuder bostäder enligt bostättningslagen. Under 2020 bosatte vi och Vidingehem 20 personer. Detta ställer höga krav på oss som hyresvärd och utmanar vår organisation. Genom ett nära samarbete med Växjö kommun säkerställer vi att våra nya medborgare slussas in i samhället. Under 2020 har utflyttningar genomförts för de hyresavtal som uppnått tidsbegränsningen på 2 år som gäller enligt bostättningslagen.

Rörelse på bostadsmarknaden

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

Genom kontroller säkerställer vi att endast de som har rätt att bo i vårt bestånd också är de som bor hos oss. Vi arbetar kontinuerligt med att motverka och avbryta otillåten andrahandsuthyrning. Under 2020 har vi därmed återfört ca 40 lägenheter till kön. Vi har under året även genomfört två stycken "BoKoll" i vårt studentbestånd. BoKoll innebär att vi säkerställer att studenterna uppfyller kraven om att klara minst 15 högskolepoäng per termin.

Vi försöker även hjälpa familjer och hyresgäster som har fått ändrade förutsättningar att byta till ett nytt boende som passar dem bättre.

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

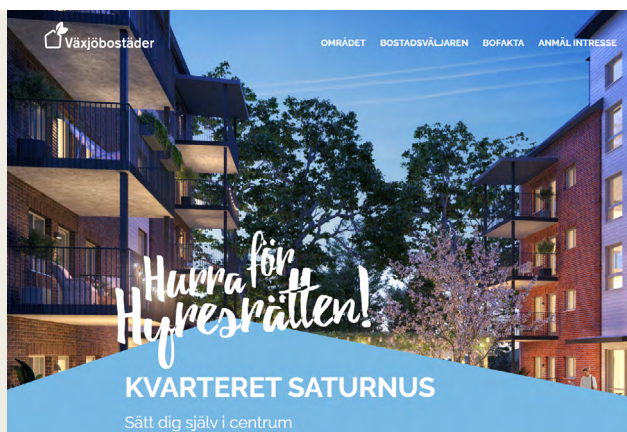
Under året har vi marknadsfört våra nya hyresrätter i kvarteret Saturnus på Väster. Vi fortsätter att använda vår devis Hurra för hyresrätten! för att lyfta alla fördelar med både hyresrätten som helhet, och nybyggnation i synnerhet.

OMSÄTTNING
FAMILJEBOSTÄDER (%)

14,57 (12,3)

OMSÄTTNING
STUDENTBOSTÄDER (%)

70,42 (78,8)



Vår insikt är att vår nybyggnation konkurrerar på samma marknad och med samma målgrupp som bostadsrätterna. Därav kompletterade och lanserade vi under våren en kampanjsite där vi erbjuder intressenter en bostadsväljare. I bostadsväljaren klickar man sig runt och kan bland annat se de olika lägenheternas placering och i vilket hus de ligger, se planritningar och om en lägenhet är ledig eller uthyrd. Om lägenheten är ledig finns en länk för intresseanmälan direkt till Boplats Växjö.

Med vår kampanjsite och med "Hurra för hyresrätten!" är vår ambition att stärka hyresrätten som boendeform. Vi lyfter fram fördelar som flexibilitet, att bara ringa om något är trasigt och att ingen kontantinsats behövs. Hyresrätten är så mycket mer än bara en bostad och vi kan erbjuda ett verkligt mervärde för våra kunder genom vår service.

Vi vill även nå nya målgrupper, som idag inte ser hyresrätten som den naturliga boendeformen och på så vis främja en rörelse på bostadsmarknaden, där de som bor i en villa idag kan välja att flytta till en nybyggd hyresrätt. Eller den som bor ensam i en stor lägenhet kan tänka sig att flytta till en mindre.

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





Hyresgästundersökningen 2020



KUNDNÖJDHET (%)
81,7
(2019: 81,5)



TRYGGHET (%)
78,5
(2019: 80,7)



TA KUNDEN
PÅ ALLVAR (%)
89,0
(2019: 86,9)



ALLMÄNNA
UTRYMMEN (%)
83,7
(2019: 82,0)

Hyresgästundersökningen 2020

Varje år genomför vi en hyresgästundersökning. Nytt för i år var att alla lägenhetshyresgäster tillfrågades att svara på vår enkät och att undersökningen genomfördes digitalt i så stor utsträckning som möjligt. Enkäten skickades ut i september. Svarsfrekvensen var 49 procent vilket är lägre jämfört med tidigare år då enkäten delats ut personligen.



Hallå hyresgäst!

Under hösten tog vi fram konceptet Hallå hyresgäst! med syftet att uppmärksamma och paketera kommunikationen kring vår årliga hyresgästenkät. Vi vill att hyresgästerna ska förstå och se alla åtgärder vi gör varje år för att göra deras vardag bättre. Att vi lyssnar på dem och att det är det viktigaste i vår vision om att bli Sveriges bästa hyresvärd. Med insikten om att det innebär att vi är våra hyresgästers bästa hyresvärd kompletterade vi emblemet med Hallå hyresgäst! - Vårt viktigaste uppdrag - Din bästa hyresvärd. Därav har Hallå hyresgäst! blivit vårt sätt att uppmärksamma våra kunder på allt vi gör. Från "Hallå hyresgäst! Vi vill veta vad du tycker" till "Hallå hyresgäst! Se vad vi gjort här."

Vi använder både emblemet och uttrycket för att personalisera vår kommunikation och för att kommunikativt komma närmare våra kunder. Vi ser en högre interaktion på sociala medier, vilket tyder på att den nya tonaliteten fungerar som önskat.

Serviceindex

Serviceindex är ett mått på den totala servicen, ökade med 0,2 procentenheter till 81,7 procent kundnöjdhet.

Frågor i enkäten med störst förbättring

- Känna igen entreprenörer som Växjöbostäder anlitat (+7,8 %-enheter)
- Parkeringsplatser/garage (+6,7 %-enheter)
- Städning av trapphus (+5,3 %-enheter)

Frågor i enkäten med störst minskning

- Sophantering (-8,2 %-enheter) anlitat (+7,8 %-enheter)
- Städning av källsortering/återvinningsutrymmet (-7,3 %-enheter)
- Personlig trygghet i området kvällar/nätter (-7,2 %-enheter))

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

- Fortsatt utveckla vårt CRM- och ärendehanteringssystem samt lanserat Boportalen
- Låst trapphus dygnet runt för att öka tryggheten i trapphus och källare
- Sett över och förbättrat belysning
- Justerat tvättbokningssystem

Liksom tidigare år har resultatet presenterats för all personal och vi har tillsammans tagit fram åtgärder för att bli ännu bättre.



Växjöbostäder



Attraktiva bostäder där du trivs och känner dig trygg

Vardagstrygghet

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

Trygga områden

Pandemin har kraftigt påverkat vår möjlighet att arrangera träffar med våra hyresgäster under året. Det har krävt att vi tänkt om i vårt arbete med att skapa en dialog med hyresgästerna. Våra bostads-möten har utgått helt. Istället har vi utvecklat vår förmåga att hämta in åsikter genom digitala enkäter och enskilda intervjuer med boende.

I arbetet med våra trygghetsvandringar har detta varit särskilt framgångsrikt. Inför den gemensamma trygghetsvandringen i Araby genomförde vi intervjuer på fyra platser i samverkan med CA Fastigheter och Victoria Park. Dessa sammanställdes tillsammans med digitala enkätsvar och bekräftade den bild såväl fastighetsbolag som myndigheter har om var trygghetsskapande resurser ska läggas i Araby.

Även på Hovskulle genomfördes i år en gemensam vandring då med området Ringsbergskolan och parken där emellan. Tekniska, Vöfab, Fältare, Trygghetsvårdar, Polis bidrog med en givande samverkan för att stävja drogförsäljningen och otryggheten i området. Under 2020 har vi genomfört totalt fyra trygghetsvandringar.

Varje tisdag har vi deltagit i samverkansgruppen med aktörer som verkar på operativ nivå i Växjö kommun. Polis leder mötet och tillsammans skapar vi förutsättningar för ett tryggt samhälle. Nationellt heter arbetet EST (Effektiv samordning för trygghet) och Växjö-bostäder 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 träffas CA Fastigheter, Heimstaden, Victoria Park, PoE Fastighetspartner, Vidingehem, Växjöbostäder och Vöfab. Vid mötet deltar även polisen och fältgruppen.

I våra områden har våra hyresgäster tillgång till sociala mötesplatser, så som Tallgården, Kvarters-lokalen Kråkan och Araby Park Arena. Arbetet med dessa och alla våra kvarterslokaler har stärkts kraftigt under 2020 i och med att Växjöbostäder anställt en mötesplatsutvecklare. Dennes uppdrag är att blåsa liv i flertalet avsonnade kvarterslokaler och bygga ett nätverk av aktiviteter i våra bostadsområden. Detta stärker vår affärsidé; att skapa attraktiva boendemöjligheter där människor trivs och känner sig trygga.

Under årets sista dagar fick vi klartecken att starta en ombyggnation av lokaler kopplade till vår mötesplats Tallgården. Medborgarkontoret ska från hösten 2021 kopplas ihop med vår mötesplats, fysiskt och verksamhetsmässigt. En tydligare lokal för biblioteks-verksamhet kommer också att utföras. Nuvarande mötesplats får upprustade lokaler.

Under sista kvartalet slöt vi avtal med Securitas om Trygghetsvårdar i våra bostadsområden. Vi inleder med närvaro från Spetsamossen i söder till Nydala-vägen i norr, detta med start 15 januari 2021.

Trygghetsjour och rondering

Vi använder Securitas för trygghetsjour och rondering. Pandemin 2020 leder till att fler vistas i sin lägenhet över dygnet då det både arbetas och studeras uppkopplade från hemmet. Det har gjort att uppdragen för trygghetsjouren ökat markant.

Betydligt fler hyresgäster har upplevt störningar från grannar, men vid en professionell bedömning har Trygghetsjouren mycket sällan konstaterat en störning. I statistiken benämner vi dessa som "obekräftade störningar". En bekräftad störning kan vara ljud som når över gränsvärden eller annan aktivitet som vi inte kan acceptera i våra fastigheter.

Obekräftade störningar perioden april-november är under året 379 (192). Sammantaget när vi summerar alla ärenden för Trygghetsjouren, såväl obekräftade som bekräftade, framkommer följande bild:

	2019	2020
April	32	66
Maj	50	76
Juni	31	101
Juli	24	71
Augusti	25	80
September	33	76
Oktober	40	60
November	51	64

Säkra fastigheter och förvaltningsplan

Vi har under året jobbat med vår utlovade servicegaranti, som vi listat kriterier för i vår förvaltningsstrategi. Servicegarantin fastställer inställelsetider då vi påbörjat ett serviceärende. Genom rätt prioriteringar blir vi effektivare och avhjälper de mest kritiska ärendena först.

Vårt systematiska arbete med rondering och tillsyn har under året varit i stort fokus. Att genomföra dessa på tider då våra hyresgäster är hemma har inneburit att vi fått en närmre dialog med de boende i våra områden. Det förebyggande arbetet bidrar till att vi kan åtgärda brister innan de blir ett akut fel. Vi vill finnas nära våra hyresgäster.

Digital arbetsyta för vår förvaltningsplan är framtagen. Vi kan genom den samla all data om fastigheten på ett ställe och analysera resultaten samt besluta om vidare åtgärder. Nu fortsätter arbete med att analysera all data och vi har för avsikt att sätta individuella mål och åtgärder för respektive fastighet.

Socialt ansvar hos våra leverantörer

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

Lovaktiviteter

#sommarmedväxjöbostäder har fått fortsatt positiv respons av såväl barn som boende i kvarteren. Tre fasta platser har bemannats, Araby, Teleborg och gamla Norr. Dessa kompletteras med en uppsökande verksamhet i alla våra andra områden. Lovaktiviteterna öppnar upp för integration och nya kontaktvägar för såväl barnen som för deras föräldrar.

Öster i Samhället och Växjö BK med tigerklubben har arrangerat kvartersfotboll kombinerat med viktiga samtal om kamratskap. 124 tjejer och 393 killar deltog i aktiviteter med Öster i Samhället.

Odling

De organiserade gemensamma odlingsplatserna är strategiskt placerade för att förändra vilka som besöker en viss plats i våra områden. På så sätt kan vi t.ex. störa narkotikahantering och ta tillbaka plat-

sen. Under året har vi utvecklat våra odlingar genom att starta odlingslek med våra yngre hyresgäster. Utvecklingen har varit fantastiskt positiv och engagerat långt många fler människor än vad vi kunnat tro. Vi ser fram emot att framgent kunna lyfta arbetet till nya nivåer utan påverkan av en pandemi.

Digitalisering

Under 2020 har vi kunnat formulera klara målsättningar för den digitala transformation som behöver göras för att kunna möta framtida kundförväntningar. Det första grundläggande steget har vi under året kunnat leverera – en ny boportal. Den möjliggör att kunden kan välja en väg för alla interaktioner som hen har med Växjöbostäder.

Det är en helt ny plattform för oss som bolag och för digitaliseringen är den en stor tillgång. Vi har använt Boportalen sen i maj och startskottet har verkligen inspirerat till vidare utveckling för bolaget. Nöjda kunder och nöjda medarbetare – men mycket spännande utveckling kvarstår. Vi hoppas att vi genom portalen ska kunna erbjuda smarta tjänster till våra kunder och bra kanaler till samhällets olika funktioner som gör våra kunders vardag enkel. Vi skapar tillsammans ett hållbart Växjöbostäder och här har vi nu ett forum för att kunna göra det tillsammans.

Vi driver också viktiga projekt för att säkra vår och kunders data än mer. Visionen är att ett värde i en datakälla endast ska finnas på ett ställe. Detta utforskande projekt kallar vi ÖDLa och det står för Öppet Data Lager. Vi har kommit en bit på väg i arbetet och gör detta i samarbete med flera andra aktörer inom Allmännyttan men också tillsammans med privata fastighetsägare. Vi deltar och medverkar i flera projekt som Allmännyttans digitaliseringsinitiativ driver och vår vd sitter nu med i vd-rådet för detta arbete.

Kommunkoncernen leder vår gemensamma övergång till processororienterat arbetssätt, vilket medför en översikt över alla processer som finns inom koncernen och vårt bolag. Vår kärnprocess är kundresan och samtliga delprocesser och aktiviteter inom den ska vara utformade med fokus på kundnytta. Vi har påbörjat arbetet och kommit kunna ta oss igenom flera avdelningars arbete.

För framtiden har vi stora visioner och ser goda möjligheter med vår digitalisering. Vi vill skapa ett hållbart Växjöbostäder och då behöver både medarbetare, kunder och våra fastigheter vara smart uppkopplade.



Ett hållbart Växjö som växer

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

Bostadsmarknaden

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

Vi följer fortsatt förändringen och osäkerheten som idag råder på bostadsmarknaden. Vår byggtakt framåt kommer fortsatt att möta efterfrågan och behovet av bostäder.

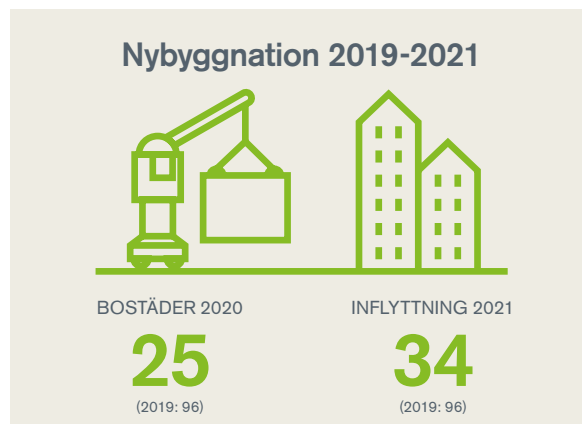
Vår framtida roll i Växjö – nybyggnation

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

Under 2020 färdigställdes 25 nya bostäder i kvarteret Saturnus (stadsdelen Väster) i första etappen. Under rådande marknad har i dagsläget fyra lägenheter sålts. I dagsläget har vi 94 lägenheter under byggnation.

Det är i kvarteren Saturnus på Väster och Tunnlandet i Bredvik. Investeringsbeslut är fattat för 116 lägenheter i kv Bärnstenen och Alabastern på Araby, här pågår bygglovsprocessen

Planeringsarbetet är uppstartat och pågår för kvarteret Ansgarius (nuvarande kommunhus). Vi utreder förutsättningar för förändringar, rivningar, status på befintlig stomme och fasad för att kunna göra vägval i vårt fortsatta arbete.



I kvarteret Saturnus har en del av bostäderna upplåtelseformen ägarlägenheter. Under året har vår mäklare arbetat med försäljningen och vid årsskiftet var fyra lägenheter sålda. I kv Bärnstenen kommer vi att uppföra en byggnad med 20 lägenheter med annan upplåtelseform.

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

Vi kan och ska vara ett verktyg för kommunen för att testa nya och innovativa byggmetoder och driva miljöarbetet inom bostadsbyggandet i Växjö framåt. Träbyggnation är ett gott exempel på där vi varit med och drivit utvecklingen och fram till idag har vi producerat 495 lägenheter och ytterligare 70 är under byggnation inom kvarteret Tunnlandet.

Marktillgång och byggmarknaden

Tillgång till mark är en förutsättning för att vi ska kunna bygga enligt marknadens efterfrågan. Vi konkurrerar både avseende mark och upphandling av entreprenörer på precis samma marknad som



Kostnad för nybygge 28 000 – 35 000/kvm

de som bygger andra upplåtelseformer. Byggsprisutvecklingen utmanar både vid nybyggnation, vid underhållsprojekt och vid renoveringar. Vi arbetar fortsatt med att varje enskilt projekt ska bli ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbart. Vi arbetar hela tiden för att utmana marknaden för att hitta kostnadseffektiva lösningar.

Stort underhållsbehov i befintligt bestånd

För att vara ledande inom miljö- och klimatarbete krävs stora underhållsinsatser och renoveringar. Vårt fokus framåt kommer fortsatt att vara på åtgärder som har stor positiv miljöpåverkan, kan reducera vår energiförbrukning och som skapar trygghet för våra hyresgäster.

Vår önskan om renovering av vårt bestånd begränsas av ekonomiska faktorer så som underhållsbudgeten samt möjligheterna att ta ut en rimlig hyra efter en renovering. Utifrån dessa förutsättningar är vårt mål att göra största möjliga positiva påverkan avseende miljö och social hållbarhet för så många hyresgäster som möjligt.

Under 2020 har vi genomfört underhåll för 109,4 miljoner (92,3). Vi har genomfört byte av lägenhetsdörrar, hissar, belysningar, undercentraler, asfalt, förrådsväggar, låssystem, målat fasader, bytt vitvaror, tvättstugeutrustning med mera. Vår målsättning under pandemin har varit att fortsatt genomföra planerade projekt så långt möjligt för att inte bygga upp ett berg framför oss. Detta har fungerat väldigt bra och både våra entreprenörer och hyresgäster har varit tillmötesgående och flexibla i att hitta lösningar.

Under året har vi ett stort fokus legat på planerad renovering av 220 lägenheter i kvarteren Äpplet och Pärnet på Öster. Hyresförhandlingar med hyresgästföreningen är klara, informationsmöten är genomförda med berörda hyresgäster och enskilda godkännanden är inhämtade av 96 procent av hyresgästerna. Fokus för renoveringen är att skapa en ny livslängd för fastigheterna med minskad energipåverkan, detta kommer innebära stomrent och bland annat byte av fönster, utbyte av samtliga installationer,

nya köksinredningar, utbyte av ytskikt och gamla vitvaror mm. Planering pågår i samarbete med vår upphandlade entreprenör för en byggstart under hösten 2021.

För de kommande åren finns underhållsmedel beräknade till minst 96,8 miljoner för 2021, 91,0 miljoner för 2022 och 96,0 miljoner för 2023. Vårt fokus framåt ligger på att byta fönster, tak och köksinredning där behovet är stort. Vissa av åtgärderna som genomförs är standardhöjande och ger då en hyresjustering. Under kommande period ska underhållsarbeten som låssystem, installationer och energieffektiviserande åtgärder prioriteras samt åtgärder som främjar trygghet i vårt äldre fastighetsbestånd. Dock kan vi konstatera att behovet är stort och att vi under många år inte haft medel som varit i paritet med behovet.

Miljön: ett ansvar hos oss alla

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

- Verkar för en grön och hållbar utveckling av vår nyproduktion och vårt befintliga fastighetsbestånd genom att följa Växjö kommuns träbyggnadsstrategi och energiplan samt genom att projektera våra nyproduktioner enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad (nivå Silver).
- Arbetar för att effektivisera användningen av värme, el och vatten genom sparsamhet, investeringar i ny teknik, optimering av befintliga tekniska system, samt beteendeförändring hos våra hyresgäster. Exempel på åtgärder vi gärna genomför är att byta ut uttjänta fönster till nya och välisolerade fönster. Vi tillämpar också individuell mätning och debitering av varm- och kallvatten för att ge våra hyresgäster ökade incitament att vara resurseffektiva i sin vattenanvändning.
- Letar kontinuerligt efter energibesparingsprojekt att genomföra i det befintliga beståndet, vilket vi gärna samordnar med underhållsåtgärder för att nå en god kostnadseffektivitet.
- Har tydliga rutiner för att möjliggöra kontroll, uppföljning och ständiga förbättringar av verksamheten.



- Förebygger uppkomsten av avfall och underlättar smart avfallshantering för såväl anställda som hyresgäster. Alla miljöhus har tydlig information.
- Är miljödiplomerade genom Svensk Miljöbas.
- Arbetar för att minska användandet av material, produkter och ämnen som kan skada miljön eller människors hälsa
- Ställer miljökrav vid upphandling och inköp.
- Strävar efter en effektiv och kvalitetssäker mätvärdesinsamling för värme, el och vatten, samt genomför processtyrda och systematiska analyser över användningen i hela vårt bestånd för att identifiera besparingspotential
- Medverkar i Klimatdialogen, för att diskutera och göra framsteg i klimatfrågan tillsammans med andra aktörer i regionen
- Ställer krav på att inköpt el ska komma från förnybara energikällor.
- Producenter förnybar el i vårt vindkraftverk och våra solcellsanläggningar. Produktionen från vindkraftverket motsvarade ca 50 procent av den mängd el vi köpte under året, medan solkraften motsvarade ca 1 procent.

Vi kan göra mer!

- Implementera Hållbara Växjö 2030
- Fortsätta bygga i trä
- Arbeta vidare i Allmännyttans klimatinitiativ!

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.

En hållbarhetsgrupp har formats på bolaget och en kartläggning har påbörjats kring hur Växjöbostäder kan bidra till de fem målbilderna och nio utmaningarna som programmet innehåller.

De fem målbilderna

- Klimat- & miljösmart
- Tryggt & tillitsfullt
- Rättvist & ansvarstagande
- Växande & inkluderande
- Grönt & hälsosamt

Finansiering av nyproduktion och renoveringar

Enligt den svenska modellen är bostadshyresmarknaden i Sverige en reglerad marknad där Hyresgästföreningen (HGF) har förhandlingsordning på nästan alla våra bostäder. En av våra största utmaningar är att införa hyror som medger hållbara bostäder i vårt bestånd.

Hyror är den huvudsakliga intäkten för Växjöbostäder. Rätt hyra är en förutsättning för ekonomisk hållbarhet. I flera delar av vårt bestånd har vi inte bruksvärdeshyra. Bruksvärdeshyra speglar människors värdering av boendets kvaliteter (ålder, standard, läge och storlek) och vår förvaltningskvalitet. Vi strävar efter att fortsätta pröva bruksvärdeshyra i våra bestånd.

Hyresnivån är viktig för att vi ska följa de affärsmässiga principerna och att vi ska få kostnadstäckning för de renoveringar som behövs i våra områden. Det handlar inte bara om att höja standarden i den fysiska lägenheten vid renoveringar utan det finns också en ekologisk (miljö och hållbarhet) och social dimension (trivsel och trygghet). Detta påverkar även våra hyresgästers möjligheter till att själv välja att utföra standardhöjande åtgärder och tillval. Under 2020 har vi tecknat förhandlingsöverenskommelse med hyresgästföreningen för totalrenovering av 220 lägenheter samt ett antal överenskommelser för standardhöjande åtgärder så som skalskydd, fönsterbyte, lägenhetsdörrar mm.

Under årshyresförhandlingarna 2019 nådde Växjöbostäder en 2-årig förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen (HGF) på 2,45 procent för 2020 och 2,45 procent för 2021.

Våra miljömål



Vi har högt uppsatta miljömål, vilket är en förutsättning för att Växjö även fortsatt ska vara en förebild avseende miljöfrågor. 2020 är sista året vi stämmer av dessa miljömål.

I anslutning till detta har vi under 2020 avslutat vårt stora energibesparingsprojekt Ready i kvarteret Alabastern. Ett EU-projekt med många aktörer såsom Växjö Energi, Wexnet och Energikontor Sydost. Wexnet har tillsammans med oss utvecklat Boportalen vilket är en förutsättning för att våra hyresgäster ska kunna erbjudas framtida klimatsmarta lösningar såsom t ex smarta hem och andra tjänster som gynnar ett liv med mindre miljöavtryck. Vi har också samarbetat med Växjö Energi som installerat ett lågtempererat fjärrvärmenät inom kvarteret Alabastern. Vi har kunnat visa att vi når våra hårt satta energimål i kvarteret och det gläder oss. Renoveringen blev mycket lyckad. Vi har nu också andra spännande installationer på området att följa - vi hoppas att detta projekt i sin helhet med alla dess olika komponenter i testmiljöer kan utvärderas på ett bra sätt och ge oss stor framtida input på vad vi som bolag ska göra som standard i framtiden för att göra vårt bästa för att nå våra miljömål.

Avstämning miljömål 2020

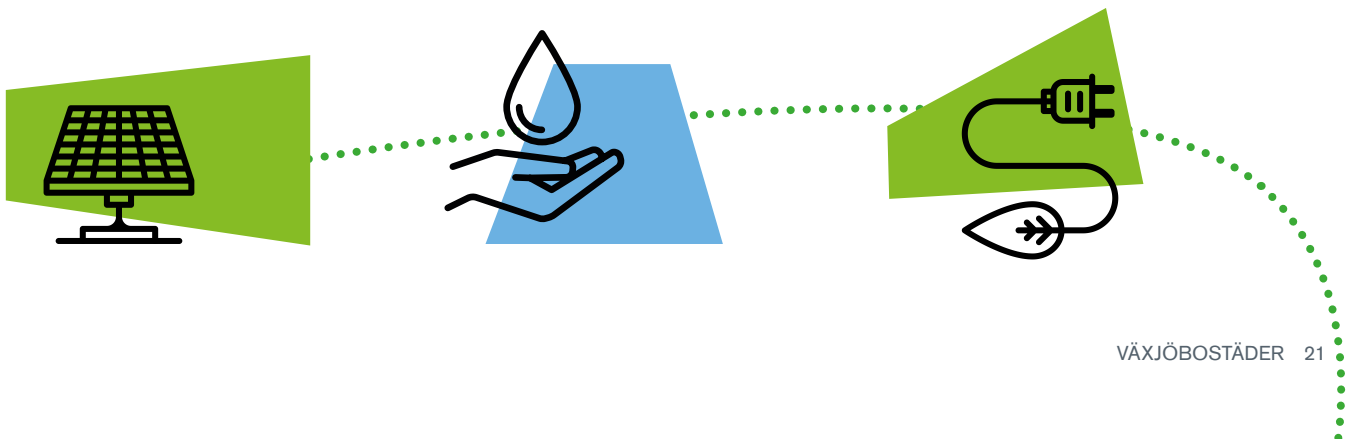
1. Minska energianvändningen 20%

Vi har fortsatt att energieffektivisera verksamheten på flera fronter. Inom det innovativa området kan vi glädjas åt att vi kunnat sätta två intressanta energitekniska system i vårt nyrenoverade område Alabastern: en solenergianläggning som med hjälp av hybridpaneler producerar både värme och el, samt en anläggning som återvinner värme från spillvattnet. Vi har också installerat solceller på vårt nybyggda kvarter Saturnus. Inom vårt befintliga bestånd har vi fortsatt att modernisera belysning, ventilationssystem och uppvärmningssystem. I jakten på energibesparingar har vi även tagit in ett nytt verktyg i form av

Envista-metoden, vilken erbjuder en benchmarking och en visualisering av energianvändningen i våra fastigheter som kan skapa ytterligare engagemang internt. När vi blickar tillbaka till år 2010 som utgjort referensår för vårt energimål till 2020 kan vi konstatera att vi inte når hela vägen fram. Förändringar i fastighetsbeståndet under resans gång har försvårat möjligheterna. Trenden inom det jämförbara beståndet har dock varit positiv och vi tar med oss många goda erfarenheter från energiarbetet under denna period när vi blickar framåt. Vi har nu antagit Allmännyttans klimatinitiativ med målet att effektivisera energianvändningen med 30 procent fram till 2030. Vi gör detta med utgångspunkt från 2008 och utifrån referensnivån 154,2 kWh per kvm Atemp och år. För 2019 kunde vi redovisa ett nyckeltal på 138,0 och under 2020 har ett fortsatt engagerat energiarbete genererat energieffektivisering ner till 135,7 kWh per kvm Atemp och år.

2. Minska vattenförbrukningen 8%

Vi installerar individuell mätning av kallt och varmt vatten i samtlig nyproduktion och vid större renoveringar. Att koppla förbrukning till en kostnad är en viktig del i arbetet att ge våra kunder incitament att hushålla med resurserna. Hyresgäster som har individuell mätning kan nu även följa sin förbrukning via Boportalen. Vid jämförelse med referensåret 2010 framgår att vi inte uppnått den effektivisering som önskats, vilket bekräftar vår bild av att det är både utmanande och komplext att arbeta med frågor som denna som är så nära kopplad till människors beteenden och vanor. Vi kan också se en effekt av Coronaviruset i vattenanvändningen, då en ökad närvaro i hemmet givit en naturlig ökning av vattenkonsumtionen i våra bostäder under 2020.





3. Fossilbränslefria

Målet är att vi 2020 inte ska ha använt några fossila bränslen alls. Fjärrvärmen från Växjö Energi är sedan december 2019 helt fossilfri. De utsläpp vi har kommer från bensin användning i etanolfordon och gasfordon, där en liten mängd används vid start och som reservbränsle. Diesel och bensin används även till några maskiner i skötseln av utemiljön.

4. Fasa ut kemikalier som innehåller särskilt farliga ämnen

Både för miljön och människors hälsa vill vi fasa ut kemiska produkter som används i verksamheten som innehåller särskilt farliga ämnen. I detta arbete samarbetar vi med leverantörer. Sedan januari städar våra entreprenörer kontor, trapphus och tvättstugor med ett alkaliskt vatten. På så sätt minskar kemikalförbrukningen vilket både är bra för miljön och människors hälsa.

5. Radonhalt under 200 Bq/m³ i alla fastigheter

Radon finns i fastigheterna i mer eller mindre mängd och kommer från marken och/eller byggnadsmaterialet. Radon mäts enligt Strålsäkerhetsmyndighetens metod. Då vi stöter på förhöjda radonhalter genomför vi ytterligare undersökningar och vidtar åtgärder därefter. Radonmätningar har nu genomförts i samtliga

fastigheter. Nu fortsätter vi med att göra mätningar i nyproduktion samt att rutinemässigt mäta vart 10:e år i vårt bestånd.

6. Träbaserad nyproduktion

50 procent av våra nybyggnationer ska vara träbaserade. Kvarteret Tunlandet är under produktion och kommer att följa träbyggnadsstrategin.

7. Mätbarhet på avfall:

Vi har miljöhus med full sortering i alla våra områden. Information om sortering i miljöhusen är tydlig och vi försöker göra det lätt att göra rätt. Vi har uppgifter om hur mycket förpackningar och tidningar som slängs men än så länge saknar vi statistik över rest- och matavfall.

Ett projekt har inletts med behovsanpassad tömning. Genom sensorer ska kärlen skicka information och tömning görs först när kärlen nått en viss nivå. Under 2020 har sensorer installerats och mätning har påbörjats.

Insamlingsboxar för kläder och textil har ställts ut på fyra platser i våra områden. Genom ett samarbete med Human Bridge går insamlat material till återbruk eller bistånd istället för att som restavfall förbrännas. Totalt har under 2020 9,6 ton samlats in.

	2017	2018	2019	2020
Fjärrvärmeförbr. BOA/LOA (kWh/ m ²)	152,8	150,8	148,6	146,3
Vattenförbrukning BOA/LOA (m ³ /m ²)	1,34	1,36	1,34	1,43
Koldioxidutsläpp (ton)	1325	2198	1808	23

Avfall (exkl. rest- och matavfall)

Fraktion	Kg/lgh	Summa
Tidningar	20	
Pappersförp.	36	102 Kg/lgh
Ofärgat glas	14	
Färgat glas	14	
Plastförp.	14	
Metallförp.	4	



Verksamheten och våra medarbetare

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

Vår värdegrund

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

Alla i vår verksamhet ska känna och leva efter vår värdegrund VETA. Den ligger som grund för såväl medarbetarsamtal som för arbetsplatsträffar (APT) och företagsmöten. Vi har, tillsammans med medarbetare och chefer, även tagit fram grunden till

VETA-ledarskap. På så vis har alla möjlighet att vara med och påverka och säkerställa att företaget drivs på ett kvalitetssäkrat sätt.

Organisationen

Under året har inköpsavdelningen och dess funktioner fördelats på ett nytt sätt, vilket även påverkade ledningsgruppens medlemmar med att rollen som inköpschef försvann. Inköpsfunktionen med en inköpsansvarig landade i ekonomiavdelningen och rollen som miljö och kvalitetsansvarig landade i energiavdelning som då blev energi- och miljöavdelningen. Även andra mindre justeringar har genomförts för att göra specifika arbetsuppgifter och roller effektivare samt utnyttja vår kunskap och kompetens på ett ännu bättre sätt. Vi bedömer att vi är väl rustade för att nå våra mål och vår vision. Vi har fyllt vakanser under året och även tillsatt bristkompetenser på projektavdelningen. Vi upplever att vi lyckas attrahera rätt kompetens och vi har haft många sökande och ett bra kandidatunderlag.

Strategisk kompetensförsörjning

Under 2020 har vi fortsatt vårt arbete med att stärka oss som arbetsgivare, genom att jobba aktivt med vår värdegrund och vision. Detta för att vara en attraktiv arbetsgivare, där vi ger befintliga och nya medarbetare förutsättningar för utveckling och engagemang. Vårt arbetsgivarvarumärke behöver stärkas och synas ytterligare och är ett fortsatt fokusområde under 2021.

Nöjda medarbetare

Trygga och nöjda medarbetare är en grundförutsättning för att nå vår vision om att bli Sveriges bästa hyresvärd. Vi har under året fortsatt tagit del av Växjö kommuns Temperaturmätare som är en medarbetarenkät. Resultaten arbetar vi med på arbetsplatsträffar och företagsmöten. Den har genomförts två gånger under 2020 och vid båda tillfällena har vi haft en svarsfrekvens över 90 procent. Medarbetarna utvärderar efter en skala från 1–6.

Våra medarbetare i korthet

MEDELÅLDER

MÄN (48)

47

KVINNOR (44)

45

TOTALT (46)

46

KÖNSFÖRDELNING



FÖRETAGET
♀ 34 % (33 st)
♂ 66 % (66 st)



STYRELSE
♀ 36 % (3 st)
♂ 64 % (8 st)

LEDNINGSGRUPP ♀ 5 st ♂ 1 st

PERSONAL-
OMSÄTTNING (%)

8,3

(2019: 7,4)

SJUK-
FRÅNVARO (%)

6,5

(2019: 4,7)

FRISK-
NÄRVARO (%)

36,3

(2019: 35,1)

ANSTÄLLNINGSTID (ÅR)



MÄN
11,3 (11,2)



KVINNOR
9,3 (9,1)

TOTALT

10,2

(2019: 10,2)



Nöjda medarbetare

Senaste sammanställningen från september 2020



GENOMSNIITTET I
TRIVSELUNDERSÖKNINGEN

5,2/6



VI KAN JOBBET

5,4/6



VI MÖTER ALLA
MED RESPEKT

5,2/6



STOLTHET

5,1/6



VI SKAPAR EN
HÅLLBAR FRAMTID

5,1/6



5,0/6

VI GÖR VERKSAMHETEN BÄTTRE

Vi har under 2020 arbetat med följande fokusområden i Temperaturmätaren:

- Jag får återkoppling på det arbete jag utför.
- De chefer som jag möter i mitt arbete har en förmåga att kommunicera mål och riktning så att jag förstår.
- Jag känner arbetsglädje.
- Jag får tid för återhämtning efter perioder av stress på jobbet.

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

Mångfald och jämställdhet

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

I översikten över personalrelaterad statistik noteras det att vi är fler män än kvinnor i organisationen, vilket är vanligt i vår bransch. Det har vi med oss i våra nyrekryteringar och reflekterar över. I ledningsgruppen är tyngdvikten på kvinnor. Vi arbetar strukturerat för rätt och objektiv lönesättning utan osakliga löneskillnader.

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

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

Friskvård, hälsa och rättvisa

Vi är en del av arbetsgivarorganisationen Sobona och samtliga våra medarbetare omfattas av kollektivavtal.

Under 2020 har Hälsogruppen arbetat med främjande hälsosatsningar och uppmuntrar till att nyttja friskvårdsbidraget. 58 procent av friskvårdsbidraget nyttjades 2020. Hälsogruppens arbete har givit goda resultat och är uppskattat av de anställda.

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

Utbildning

Det är viktigt att vi hjälper våra medarbetare att hela tiden utvecklas så att vi tillsammans skapar en långsiktighet där vi växer tillsammans. Därmed har vi en avsatt budget för utbildningsinsatser per år. Medarbetaren planerar sin utveckling och möjliga utbildningar i tät dialog med sin chef. En gemensam kompetensutbildningsplan för hela bolaget har skapat i syfte att säkerställa rätt kompetensutveckling kopplat till affärsplanen och individuella utvecklingsbehov. Den gemensamma planen skapar även förutsättningar för en mer kostnadseffektiv och hållbar planering. Med anledning av pandemin har vi behövt skjuta på vissa utbildningar. Vi har dock genomfört flera digitala utbildningar i vår Utbildningsportal t ex barnkonventionen, GDPR och hantera digitala

verktyg. Under året har vi påbörjat en obligatorisk utbildning för samtliga medarbetare i att hantera och förebygga hot och våld i arbetet.

Personalomsättning

Trots att vi har som mål att behålla befintlig kompetens och ha en låg personalomsättning finns det en positiv effekt i att ha viss rörelse inom företaget. Vi har därför som mål att ha en stabil och låg personalomsättning mellan 5–10 % per år. Under 2020 är siffran 8,3 % inklusive en pensionsavgång. Personalomsättningen exklusive pensionsavgångar är 7,3 %.

Sjukfrånvaro

Vi har haft en relativt hög långtidssjukfrånvaro under året. Långtidssjukfrånvaron har dock minskat i slutet av året. Korttidssjukfrånvaron har ökat under året där vi kan se att pandemin är en bidragande faktor. Detta har resulterat i en ökning av den totala sjukfrånvaron som för 2020 ligger på 6,4 procent. Vi håller i vårt kontinuerliga och långsiktiga arbete med främjande och förebyggande insatser för att se en positiv trend med lägre sjukfrånvaro.

Policys

Följande policys och rutiner finns tillgängliga på vårt intranät:

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

Social hållbarhet

Den sociala hållbarheten delas in i två delar, mänskliga rättigheter och ansvarsfull arbetsgivare. Inom området mänskliga rättigheter arbetar Växjöbostäder främst med tillgänglighet, trygghet och jämställdhet. När det gäller området ansvarsfull arbetsgivare är huvudfokus att vara en attraktiv arbetsgivare som tar ansvar för alla anställda. I detta ingår att arbeta systematiskt och förebyggande med arbetsmiljöfrågor.

Uppförandekod för leverantörer

Växjöbostäder tillämpar Växjö kommunkoncerns uppförandekod. Uppförandekoden syftar till att säkerställa sunda, hållbara affärer och ett ansvarsfullt agerande. Kraven i uppförandekoden utgör koncernens baskrav, och dessa är obligatoriska. Baskraven kan sedan byggas på med mer avancerade hållbarhetskrav men med uppförandekoden vill koncernen säkra en hållbar och acceptabel lägstanivå.

Denna uppförandekod omfattar samtliga leverantörer av varor, tjänster och byggtreprenader till Växjöbostäder. Ingen form av korruption, mutor, bestickning, olaglig konkurrensbegränsning eller ekonomisk brottslighet är tillåten. Leverantören ska följa den skattelagstiftning som gäller i landet där verksamheten bedrivs. Leverantören är skyldig att vidta lämpliga åtgärder för att innehållet i denna uppförandekod efterlevs i den egna verksamhetsamt så långt som möjligt i leverantörskedjan.

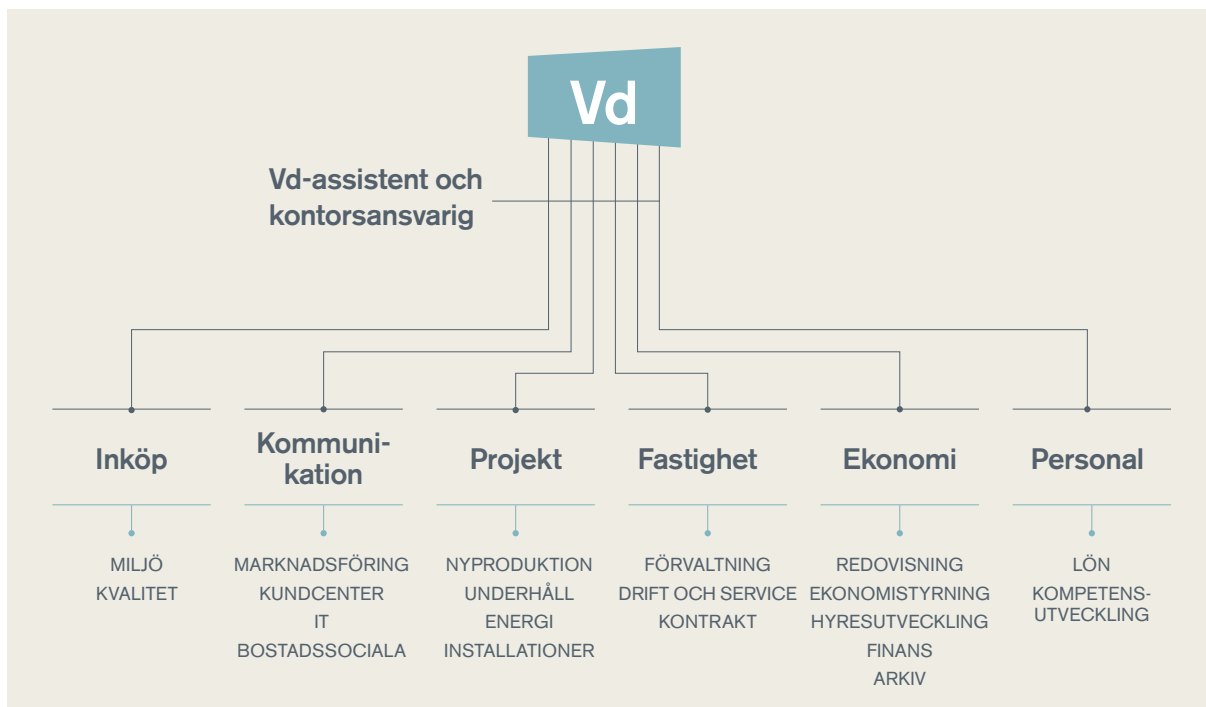
Växjöbostäder har rätt att göra kontroller för att försäkra sig om att lämpliga åtgärder är vidtagna. Vid uppföljning ska leverantören fullt ut samarbeta och, utan rätt till särskild ersättning, förse Växjöbostäder med all information som behövs för att en uppföljning ska kunna ske.

Motverka korruption

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



Vår organisation



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

Vår ledningsgrupp



Maria Säterdal
Vd



Carina Herbertsson
Projektchef



Linnea Johansson
Fastighetschef



Peter Thörnblad
Ekonomichef



Madeleine Östlund
Kommunikationschef



Sofia Kallbro
Personalchef

Vår styrelse



René Jaramillo (M)
Ordförande
Styrelsen sedan 2019



Magnus Wåhlin (MP)
Vice ordförande
Styrelsen sedan 2019



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



Göran Borg (S)
Ledamot
Styrelsen sedan 2016



Anders Göranson (V)
Ledamot
Styrelsen sedan 2019



Ricardo Chavez (KD)
Ledamot
Styrelsen sedan 2019



Ola Sennehed (L)
Ledamot
Styrelsen sedan 2019



Tomas Jansson (M)
Suppleant
Styrelsen sedan 2020



Yvonne Ekareml (C)
Suppleant
Styrelsen sedan 2019



Julia Berg (S)
Suppleant
Styrelsen sedan 2020



Marko Kosonen (S)
Suppleant
Styrelsen sedan 2019



Andrej Jakob
Facklig företrädare
Vision



Lars Hermansson
Facklig företrädare
Fastighetsanställdas förbund

13 personer i
styrelsen



Årsredovisning

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktör för Växjöbostäder AB, med organisationsnummer 556935-3534, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Allmänt om verksamheten

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

Växjöbostäder äger och förvaltar 9 065 (9 041) bostäder och 602 (594) lokaler/förråd. Av bostäderna utgörs 2 137 (2 137) av studentbostäder.

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

Viktiga och väsentliga händelser under året

Ny- och ombyggnation av bostäder

Totalt färdigställdes 25 lägenheter i första etappen i kvarteret Saturnus under året. 24 lägenheter inom kvarteret Saturnus är under produktion varav 10 ägarlägenheter och i kv Tunnlandet pågår nybyggnation av 70 lägenheter. Investeringsbeslut är fattat för kvarteren Alabastern och Bärnstenen med 116 lägenheter varav 20 ska ha en annan upplåtelseform. Upphandlingen har genomförts med endast nationella krav som en förutsättning istället för de ägardirektiv vi annars följer för exempelvis energi, tillgänglighet mm. Förfrågningshandlingar är framtagna för etapp 2 i kvarteret Arken och planering och utredningar pågår för kvarteret Ansgarius, nuvarande kommunhus.

Fortsatt stor omfattning av underhåll och förbättring av beståndet

Fokus på att värdesäkra vårt bestånd fortsätter. Underhållsåtgärderna för 2020 uppgår till 181,5 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 garageportar, lägenhetsdörrar, förbättrat ytter- och trapphusbelysningar m.m.

Planering för en totalrenovering i kvarteren Äpplet och Pärnet pågår för samtliga 220 lägenheter

Bosättningslagen

Från och med 1 januari 2018 ansvarade Växjöbostäder tillsammans med Vidingehem för att Växjö kommun ska erbjuda bostäder enligt bosättningslagen. Vi har under 2020 tillsammans mottagit och bosatt 20 nya kommuninvånare. I rådande bostadsbrist har vi haft en stor utmaning att hitta bostäder och olika tillfälliga lösningar har fått användas. Under året har det skett ett antal utflyttningar då etableringsboendet är tidsbegränsat till två år.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	684 495	666 726	630 953	607 638	649 749
Balansomslutning, tkr	3 729 392	3 663 749	3 702 190	3 523 398	4 090 929
Avkastning på totalt kapital, %	4,3	4,3	4,6	5,3	27,8
Soliditet, %	51,3	52,1	52,8	54,5	45,4

Se vidare not 40 – 41

Hyresintäkter

Ingen årlig hyresförhandling är genomförd då vi 2019 gjorde en 2-årig förhandlingsöverenskommelse. Hyresjusteringen för 2020 är 2,45 procent och för 2021 2,45 procent.

Under året slutförde vi förhandling med Hyresgästföreningen om hyrorna inför renovering av kvarteret Päronet och Äpplet på Öster. Renoveringen omfattar 220 lägenheter och fram till årsskiftet hade vi fått godkännande av ny hyra från 210 hyresgäster. Restande kommer att hanteras via Hyresnämnden.

Under många år har vi inte haft förutsättningarna för att genomföra mer omfattande renovering som badrum och kök. I god dialog med Hyresgästföreningen kom vi under våren fram till en förhandlingsöverenskommelse för renovering av badrum med mera i kv Tegelvalvet med 46 lägenheter. Vi har ett uppdämt behov av att renovera badrum och kök och det är bra att vi kommit ett steg vidare. Ärendet är just nu under prövning av Hyresnämnden då hyresgästerna har valt att pröva överenskommelsen. Under året har vi även gjort flertalet förhandlingsöverenskommelser avseende standardhöjande åtgärder så som fönster, skalskydd med mera.

Tillämpningen av bruksvärdeshyra enligt rådande lagstiftning appliceras fortfarande inte på vårt nuvarande bestånd. Bruksvärdeshyra är viktigt för att skapa rättvisa mellan hyresgäster, men också för att utveckla hyresrätten som boendeform genom ett mer varierat utbud. Då vi inte lyckades göra någon överenskommelse om nya hyror med Hyresgästföreningen för kv Eko så överlämnades ärendet till Hyresnämnden. Utfallet kom strax innan jul och innebär att vi får höja hyrorna med ca 10 procent. Vi fortsätter att se över fastigheter som kan bli aktuella för prövning. En utmaning för oss under rådande pandemi är att några besiktningar inte kan utföras.

Digitalisering

Arbetet med fokus på öppna system och ett data-lager som vi äger har fortsatt. Projektet ÖDLA fortskrider och små delar av det öppna datalagret är nu aktivt. Plattformen för att göra våra verktygslådor på skrivbordet sömlösa har tagit fart. Vår målsättning är att gå från flera inloggningar till en inloggning som är behörighetsstyrd och anpassad individuellt för varje medarbetare.

Nöjda hyresgäster

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

Försäljning av fastigheter

Under året har fastigheten Växjö Lejonet 6 sålts till ett bolag inom Länsförsäkring Kronoberg. Fastigheten består av lokaler, inga bostäder

Covid-19

Pandemin har påverkat personal och hyresgäster väsentligt på olika sätt under året. Bolaget har så långt det varit möjligt fortsatt utföra planerade arbeten, underhåll, ronderingar och löpande reparationer samt hållit kundcenter öppet genom att ställa om och anpassa efter rekommendationer. Anställda har arbetat på distans i stor utsträckning och uppföljning av förändringar av intäkter och kostnader som varit hänförbart till Covid-19 har rapporterats och följts upp regelbundet.

Resultat och ställning

Resultat efter finansiell poster för 2020 uppgår till 134 899 tkr (125 337).

Nettoomsättningen för 2020 uppgår till 684 495 tkr (666 726). Ökning av intäkterna beror främst på årlig hyresjustering samt helårseffekt avseende föregående års nyproduktion. Hyreshöjning har skett från och med 1 januari 2020 med i genomsnitt 2,45 procent. Fastighetskostnaderna uppgår till 516 559 tkr (493 687). De högre fastighetskostnaderna beror främst på ett ökat underhåll men även på nya fastigheter och generella kostnadsökningar.

Investeringar

De totala investeringarna uppgår till 140,0 Mkr (188,4). Av investeringarna avser 0,8 Mkr (32,0) mark, 137,9 Mkr (152,2) ny-, till- och ombyggnad samt 1,3 Mkr (4,2) maskiner och inventarier.

Soliditet

Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 1 906,8 Mkr (1 898,1) vilket innebär en soliditet, inräknat egen kapitalandel av obeskattade reserver, på 51,3 procent (52,1).

På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen 1,57 procent (2,17) och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,59 år (2,63).

Känslighetsanalys

Resultatet för Växjöbostäder AB 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 %	6,2
Driftkostnader	+ / - 1 %	2,8
Ränteförändring	+ / - 1 %	5,8

Fastighetsvärdering

Under året har värdering av bolagets fastighetsbestånd genomförts. Värderingen är utförd internt. Fastigheternas värde vid 2020 års utgång har bedömts uppgå till 9 886 Mkr (9 509).

Hållbarhetsredovisning

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Växjöbostäder AB valt att upprätta hållbarhetsredovisningen som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsredovisningen finns tillgänglig på sidorna 8 – 27 i detta dokument. Hållbarhetsredovisningen har överlämnats till revisorn inom samma tid som årsredovisningen.

Utsikter 2021 samt väsentliga osäkerhetsfaktorer

Under 2021 kommer vi att slutföra byggnationen i Kvarteret Saturnus på Wieselgrensgatan. Då har vi färdigställt 39 hyresrätter och 10 ägarlägenheter. Vi kommer också att påbörja uthyrningen av 70 hyresrätter i trä i nya bostadsområdet Bredvik som kommer att bli inflyttningsklar i början av 2022.

Under 2021 kommer vi fortsätta arbetet med projekteringen av ombyggnaden av kommunhuset

till ca 240 nya lägenheter med blandade upplåtelseformer. Projektet är omfattande och innebär en stor investering men inget som är obekant för oss. Vi har gjort flera ombyggnader och stora renoveringar av ett större bestånd och känner oss därför trygga i processen.

Vi har handlat upp en byggnation av totalt 116 nya lägenheter i Araby och räknar med efter erhållet bygglov att komma i gång under första halvåret 2021. Detta projekt är ett resultat av en tät ägardialog och en gynnsammare marknad, läs mer nedan om det.

Vi har fått godkännande på nya hyran efter renovering från i stort sett alla hyresgäster i kvarteret Päronet och Äpplet på Öster för renoveringen av 220 lägenheter uppförda under mitten av 60-talet. Vår förhoppning att kunna komma igång med renoveringen under våren 2021.

Byggtakten är alltså hög räknat i investeringar och även för antalet nya lägenheter på olika platser i vår växande stad.

Uthyrningen av nybyggda studentbostäder har varit en utmaning under 2020 när inga internationella studenter kom till Linneuniversitetet i kombination med att studierna skedde digitalt. Vi ser samma utmaning under första halvåret 2021 vilket påverkar oss ekonomiskt när 30 procent av de nybyggda lägenheterna står outhyrda i tre terminer.

Vi upplever även en ökad konkurrens med andra hyresvärdar som har byggt nya bostäder när vi hyr ut. En konkurrens som kommer att bestå under 2021 då andra hyresvärdar har lediga nybyggda lägenheter att erbjuda.

Eget kapital, TKR

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst Inkl årets vinst
Enligt fastställd balansräkning 2019-12-31	140 050	0	1 758 094
<i>Enligt beslut på årsstämma</i>			
Aktieägartillskott, erhållna			0
Utdelning, lämnad			-98 900
Belopp vid årets utgång	140 050	0	1 659 195
Årets resultat enligt fastställd resultaträkning			107 578
Summa eget kapital 2020-12-31	140 050		1 766 773

Trycket på byggmarknaden minskar troligen ytterligare under 2021 när det gäller nybyggda bostäder. Växjöbostäders projektportfölj innehåller en långsiktig strategi kring nyproduktion med planer framtagna som möjliggör byggstart efter behov. Vi behöver arbeta offensivt med att utveckla projektportföljen med detaljplanändringar, markköp, markanvisningstävlingar, samarbeten mm för att möta stadens tillväxt på lång sikt.

Utmaningen är att få kostnadseffektiva produktioner som möter de krav Växjöbostäder har på projekten och läget på marknaden. Dialogen med ägarna under 2020 om att göra upphandlingar på nationella krav i kombination med en gynnsammare byggmarknad har gett resultat. Vi har fått ner produktionskostnaderna för 116 lägenheter på Araby så att vi har möjlighet att söka investeringsstöd om vi får till en presumtionshyresöverenskommelse med Hyresgästföreningen.

Vi har ännu inte nått en samsyn med Hyresgästföreningen om hyressättningen i nyproduktionen och ännu inte när det gäller bruksvärdeshyra så som vi önskar. Vi kommer därför fortsätta att förhandla de hyror som är jämförbara med andra hyror och om så behövs pröva våra hyror i Hyresnämnden under 2021. Den prövning vi gjorde i kvarteret Eko under 2020 nådde inte ända fram då hyresnämnden inte kunde genomföra nödvändiga besiktningar och skälighetsbedömningen på hyran landade på en tredjedel av vad vi hade yrkat.

Regeringens utredningar kopplat till hyressättning kommer kanske kunna vägleda oss till ett bättre och enklare sätt att nå samsyn. Växjö är en av de orter som ska undersökas närmare när det gäller hyressättning med hänsyn till läge och kvalitet. Vi ser positivt på att bidra med fakta i utredningen för hur det ser ut i vårt bestånd.

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

Vår nya boportal är bara början på en digital transformation. Vi kommer att kunna öka takten ytterligare och öka vår tillgänglighet och service med den denna lösning. Vi har anpassat vår organisation utifrån de utmaningar vi ser i närtid och i framtid kopplat till håll-

barhet och digitalisering. Vi kopplar ihop humaniora med kommunikation för att säkerställa att människan är i fokus när den snabba teknikutvecklingen ska hanteras. Detta för att verkligen få nytta och effekt av det vi gör kring digitalisering externt och internt.

Vi utvecklar vår dialog med våra hyresgäster så vi får klart för oss vad som fungerar bra och vad som kan bli bättre. Åtgärderna vi vidtar kopplat till synpunkter behöver vara tydliga för våra hyresgäster och under devisen "Hallå hyresgäst" fångar vi deras uppmärksamhet och berättar vad vi har hört och vad vi har gjort för att vi ska bli den bästa hyresvärden för dem.

Pandemin påverkar även 2021 så anpassningar efter rekommendationer och arbete på distans fortsätter så länge det behövs. Vi kan i dagsläget inte bedöma i vilken utsträckning Covid-19 kommer att påverka den finansiella rapporten.

Disposition av vinstmedel

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	1 659 194 851
Årets resultat	107 578 460
Kronor	1 766 773 311

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så att:

Utdelning till ägarna	100 340 000
Till ny räkning överförs	1 666 433 311
Kronor	1 766 773 311

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 48,6 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).

Resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT	2020	2019
Nettoomsättning	1		
Hysesintäkter	2	673 803	655 712
Övriga förvaltningsintäkter	3	10 692	11 014
SUMMA NETTOOMSÄTTNING		684 495	666 726
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader		-109 445	-92 332
Driftkostnader	4	-283 329	-279 782
Fastighetsskatt		-16 815	-16 334
Av- och nedskrivningar	5	-106 970	-105 239
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER		-516 559	-493 687
BRUTTORESULTAT		167 936	173 039
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Övriga kostnader		-14 124	-16 008
Övriga rörelseintäkter	6	9 539	2 607
Övriga rörelsekostnader	7	-1 498	-1 146
RÖRELSERESULTAT	8-12	161 853	158 492
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	13	101	2
Ränteintäkter	14	253	192
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-27 308	-33 349
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		134 899	125 337
Bokslutsdispositioner	16	1 628	-867
Skatt på årets resultat	17	-28 949	4 592
ÅRETS RESULTAT		107 578	129 062

Balansräkning

Tillgångar

BELOPP I TKR	NOT	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	18, 21	3 118 135	3 194 509
Mark	19, 21	237 050	236 356
Markanläggningar	20	100 559	109 137
Inventarier	22	17 852	20 542
Pågående ny- och ombyggnad	23	149 956	32 919
SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 623 552	3 593 463
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	24	50	50
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		40	120
Andra långfristiga fordringar			0
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		90	170
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 623 642	3 593 633
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m.m.			
Förnödenheter		801	893
Kortfristiga fordringar			
Kund- och hyresfordringar		933	1 535
Fordringar hos koncernföretag		3 913	0
Övriga fordringar	25	3 600	17 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	2 628	4 131
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		11 074	22 901
Kassa och bank	27	93 875	46 322
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		105 750	70 116
SUMMA TILLGÅNGAR		3 729 392	3 663 749

Balansräkning

Eget kapital och skulder

BELOPP I TKR	NOT	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		140 050	140 050
		140 050	140 050
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 659 195	1 629 032
Årets resultat		107 578	129 062
		1 766 773	1 758 094
SUMMA EGET KAPITAL	28, 29	1 906 823	1 898 144
OBEKATTADE RESERVER			
	30	9 802	11 429
AVSÄTTNINGAR			
Avsatt till pensioner	31	456	489
Uppskjuten skatteskuld	32	89 262	67 531
SUMMA AVSÄTTNINGAR		89 718	68 020
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skuld till koncernföretag	33, 34	1 338 500	1 273 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		1 338 500	1 273 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		34 051	59 999
Kortfristig skuld till moderbolag	33, 34	10 953	19 616
Skuld till koncernföretag		267 204	266 267
Skatteskuld		3 380	0
Övriga skulder	35	7 200	7 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	61 761	59 170
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		384 549	412 656
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	37	3 729 392	3 663 749

Kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	NOT	2020	2019
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	38		
Resultat efter finansiella poster		134 899	125 337
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar och nedskrivningar		106 970	105 239
Realisationsresultat		-8 083	-197
Förändringar i avsättningar		-33	-1 884
Resultat överlåtande företag fusion		0	-76 927
Erlagd skatt		10 642	-13 293
Kassaflöde från den löpande verksamhetenföre förändringar av rörelsekapital		244 395	138 275
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager		92	64
Minskning(-)/ökning(+) av fodringar		-5 737	102 186
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-19 739	-13 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten		219 011	227 362
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-139 977	-188 422
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		179	78 154
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		10 903	901
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-128 895	-109 367
Finansieringsverksamheten			
Förändring koncernkonto		0	-58 793
Amortering/upptagna lån		56 337	88 028
Utdelning		-98 900	-98 900
Koncernbidrag		0	-2 073
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-42 563	-71 738
Årets kassaflöde		47 553	46 257
Likvida medel vid årets början		46 322	65
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		93 875	46 322



Noter

Not 1

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

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

Redovisning av intäkter och kostnader

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

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

Fordringar

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

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Nyttjandeperiod

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

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

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

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

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas i not uppskjuten skatt.

Nedskrivningar

– materiella anläggningstillgångar

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

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

Leasing

Leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

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

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

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

Avgiftsbestämda planer

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

Förmånsbestämda planer

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

Ersättningar vid uppsägning

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

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

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

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

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

Värdering av finansiella skulder

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

Skatt

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

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

Avsättningar

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns:

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

Koncernuppgifter

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

	2020	2019
NOT 2 HYRESINTÄKTER		
Bostäder	620 936	598 454
Lokaler	39 910	40 570
Övrigt	23 352	22 029
Summa hyresintäkter brutto	684 198	661 053
<i>Avgår outhyrda objekt</i>		
Bostäder	-6 751	-2 102
Lokaler	-866	-725
Övrigt	-2 778	-2 514
Summa hyresbortfall	-10 395	-5 341
SUMMA HYREINTÄKTER NETTO	673 803	655 712
NOT 3 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER		
Tjänster till hyresgäster	789	472
Besiktning och tidigarelagt underhåll	2 496	2 280
Övriga förvaltningsintäkter	7 407	8 262
Summa	10 692	11 014
NOT 4 DRIFTKOSTNADER		
Fastighetsskötsel & städ	48 278	47 845
Reparationer	54 461	52 372
Taxebundna kostnader	62 172	61 782
Uppvärmning	57 340	58 404
Fastighetsanknuten administration	52 307	51 168
Övriga driftkostnader	8 771	8 211
Summa	283 329	279 782
NOT 5 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR		
Fastighetskostnader - byggnader och mark		
Byggnader	94 445	92 653
Markanläggningar	8 565	8 477
Summa	103 010	101 130
Fastighetskostnader - byggnader och mark		
Maskiner och inventarier	3 156	3 193
Byggnadsinventarier	804	916
Summa	3 960	4 109
Summa avskrivningar tillhörande fastighetskostnader	106 970	105 239
NOT 6 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Vinst vid avyttring anläggningstillgångar	8 584	197
Intäkter vindkraft	955	2 410
Summa	9 539	2 607

	2020	2019
NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring anläggningstillgångar	602	176
Övriga rörelsekostnader	896	970
Summa	1 498	1 146

NOT 8 UPPLYSNING OM FRAMTIDA HYRESKONTRAKT

Lokaler (kontraktsförfallstruktur):	Antal kontrakt	Kontraktsvärde 2021
Inom ett år	59	13 301
Mellan ett till fem år	44	11 958
Senare än fem år	6	7 882
Bostadskontrakt:	8 893	629 648
Övrigt (parkering, förråd etc):	5 000	16 579

	2020	2019
NOT 9 PERSONAL		
Medelantalet anställda med fördelning på kvinnor/män		
Män	65	60
Kvinnor	32	32
Totalt	97	92
Könsfördelning i företagsledning		
Styrelseledamöter		
Män	6	6
Kvinnor	1	1
VD och övriga ledande befattningshavare		
Män	1	3
Kvinnor	5	5

NOT 10 LÖNER, ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Löner och andra ersättningar	43 801	44 043
Sociala kostnader	17 401	16 015
- varav pensionskostnader	4 385	4 025
Av bolagets pensionskostnader avser 461 (426) tkr VD och styrelse		
Löner fördelat mellan ledning och övriga anställda:		
Styrelse och VD	1 816	1 832
Övriga anställda	41 985	42 211
Summa	43 801	44 043

NOT 11 KONCERNINTERNA MELLANHAVANDEN

Inköp från andra koncernföretag	58 823	56 876
Försäljning till andra koncernföretag	9 343	9 856

	2020	2019
NOT 12 ERSÄTTNING TILL REVISORER		
Revisionsuppdrag	322	207
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	57	46
Summa	379	253

Revisor: Mattias Johansson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

NOT 13 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Försäljning av aktier	99	0
Räntor	2	2
Summa	101	2

NOT 14 RÄNTEINTÄKTER

Kundfordringar	238	192
Övriga finansiella intäkter	15	0
Summa	253	192

NOT 15 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Fastighetslån, moderbolag	20 477	27 031
Bank, koncernkonto m.m.	69	483
Borgensavgifter Växjö kommun	6 762	5 835
Summa	27 308	33 349

NOT 16 BOKSLUTSDISPOSITIONER

Koncernbidrag, lämnade	0	-2 073
Avskrivningar utöver plan	1 628	1 206
Summa	1 628	-867

NOT 17 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2020	2019
Aktuell skattekostnad	-7 217	0
Justering av skatt tidigare beskattningsår	0	303
Uppskjuten skatt	-21 732	4 289
Summa	-28 949	4 592

Avstämning av effektiv skatt	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		136 527		124 470
Skatt enligt svensk skattesats	21,4 %	29 217	21,4 %	26 637
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	0,1 %	150	0,1 %	138
Ej skattepliktiga intäkter	0 %	-1	0,0 %	0
Avseende direktavdrag	-1,6 %	-2 247	-44,7 %	-55 654
Skillnad mellan planenliga och skattemässiga avskrivningar	-0,3 %	-453	1,9 %	2 418
Ränteavdragsbegränsning	0,0 %	0	5,6 %	6 981
Skatteeffekt sålda fastigheter	0,0 %	61	0,0 %	0
Skatteeffekt utnyttjat skattemässiga underskott	-14,3 %	-19 510	15,7 %	19 480
Redovisad effektiv skatt	5,3 %	7 217	0,0 %	0

	2020	2019
NOT 18 BYGGNADER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden enligt plan	4 466 745	3 976 729
Årets anskaffningar	217	53 934
Omklassificering från pågående ny- och ombyggnad	20 101	404 844
Försäljning och utrangering	-4 851	-12 928
Tidigare års nedskrivna anskaffningar i pågående projekt	0	44 166
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 482 212	4 466 745
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 211 705	-1 131 610
Årets anskaffningar	0	-272
Försäljning och utrangering	2 604	12 830
Årets avskrivningar enligt plan	-94 445	-92 653
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 303 546	-1 211 705
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-60 531	-16 365
Omklassificering från pågående ny- och ombyggnad	0	-44 116
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-60 531	-60 531
REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	3 118 135	3 194 509
NOT 19 MARK		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	236 356	204 261
Årets anskaffningar	772	32 095
Omklassificering från pågående ny- och ombyggnad	14	0
Försäljning	-92	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 050	236 356
NOT 20 MARKANLÄGGNINGAR		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	233 574	208 023
Årets anskaffningar	0	51
Omklassificering från pågående ny- och ombyggnad	0	25 500
Försäljning och utrangering	-45	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233 529	233 574
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-124 437	-115 960
Försäljning och utrangering	32	0
Årets avskrivningar enligt plan	-8 565	-8 477
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-132 970	-124 437
REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	100 559	109 137

NOT 21 UPPLYSNING OM VERKLIGT VÄRDE

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

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

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

Direktavkastningskrav	%	Driftnetton kr/m ²
För bostäder	4,04	764,3
För lokaler	6,32	558,4

Av tabellen nedan framgår beräknade verkliga värden:	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade verkliga värden		
Bostäder	9 746 800	9 367 432
Lokaler	139 403	141 134
Summa	9 886 203	9 508 566
Redovisade värden enligt not 18-19 ovan		
Bostäder	3 241 863	3 317 122
Lokaler	113 322	113 743
Summa	3 355 185	3 430 865

	2020	2019
NOT 22 INVENTARIER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	120 955	119 177
Årets anskaffningar	1 327	3 743
Omklassificering från pågående ny- och ombyggnad	0	420
Försäljning och utrangering	-476	-2 385
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 806	120 955
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-76 794	-75 070
Försäljning och utrangering	419	2 386
Årets avskrivningar enligt plan	-3 960	-4 110
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-80 335	-76 794
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-23 619	-23 619
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-23 619	-23 619
REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	17 852	20 542

	2020	2019
NOT 23 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD		
Ingående anskaffningsvärde	32 919	365 788
Årets anskaffningar	137 661	98 599
Omklassificeringar	-20 115	-430 764
Försäljningar	-509	-704
Utgående anskaffningsvärde	149 956	32 919
NOT 24 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	50	78 204
Omklassificering avseende fusion	0	-78 154
Redovisat värde vid årets slut	50	50
Namn/org.nr/säte/andel		
Vältöjan Fastigheter A AB/559056-1865/Växjö/100%	50	50
Redovisat värde vid årets slut	50	50
NOT 25 ÖVRIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	0	14 479
Fordringar HBV	3 598	2 754
Övriga fordringar	2	2
Summa	3 600	17 235
NOT 26 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalda tv- och bredbandskostnader	385	384
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 243	3 747
Summa	2 628	4 131
NOT 27 KASSA OCH BANK		
Kassa och bank, varav koncernkonto 93 810 tkr (46 257 tkr).	93 875	46 322
Företagets koncernkonto utgör en del av Växjö kommuns och VKAB-koncernens gemensamma koncernkonto. Växjö kommun står som avtalspart gentemot banken. Beviljad internkredit uppgick till 210 (210) mkr		
NOT 28 DISPOSITION AV VINST		
Förslag till disposition av företagets vinst		
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 1 766 773 311 kr disponeras enligt följande:		
Utdelning 2 801 aktier * 35 822,92 kr	100 340	
Balanseras i ny räkning	1 666 433	
Summa	1 766 773	

	2020	2019
NOT 29 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE		
Antal aktier	2 801	2 801
Kvotvärde	18	18

NOT 30 OBESKATTADE RESERVER

Akkumulerade avskrivningar utöver plan, inventarier	9 802	11 429
Summa	9 802	11 429

NOT 31 AVSÄTTNINGAR

Avsatt till pensioner		
Redovisat värde vid årets slut	456	489

NOT 32 UPPSKJUTEN SKATT

	Redovisat värde 2020-12-31	Skattemäs- sigt värde 2020-12-31	Uppskjuten skatt 2020-12-31	Redovisat värde 2019-12-31	Skattemäs- sigt värde 2019-12-31	Uppskjuten skatt 2019-12-31
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>						
Byggnader	3 117 988	2 647 430	96 935	3 194 313	2 738 174	93 964
Nedskrivningar byggnader	21 022	17 770	-670	21 022	16 350	-962
Underskottsavdrag	0	-1 378	-284	0	-91 030	-18 752
Räntenetto	0	-32 620	-6 719	0	-32 620	-6 719
Uppskjuten skatteskuld			89 262			67 531

NOT 33 SKULDER TILL KREDITINSTITUT OCH KONCERNFÖRETAG

Redovisning av förfallotider på fastighetslån

Skulder till moderbolag

Rörliga lån	Skulder som förfaller 2021	Skulder som förfaller 2022-2025	Skulder som förfaller 2026-2029	Skulder som förfaller efter 2030	Totalt
209 000	154 000	485 000	490 500	0	1 338 500

NOT 34 SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR

	Lånebelopp	Genomsnitts- ränta (%)	Andel av lån (%)
Räntebindning till:			
Lån med rörlig ränta	209 000	0,34	15,61
2021	154 000	3,70	11,51
2022	0	0,00	0,00
2023	50 000	0,61	3,74
2024	285 000	0,67	21,29
2025	150 000	2,02	11,21
2026	320 500	0,42	23,94
2027	100 000	1,53	7,47
2028	70 000	1,66	5,23
	1 338 500	1,57	100

NOT 35 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2020	2019
Mervärdesskatt	2 906	3 303
Övriga skulder	4 294	4 301
Summa	7 200	7 604

NOT 36 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och semesterlöneskulder	3 522	3 195
Upplupna sociala kostnader	1 050	1 001
Förutbetalda hyresintäkter	52 829	51 529
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 360	3 445
Summa	61 761	59 170

NOT 37 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	460 507	460 507
Eventualförpliktelser		
Garantiförbindelse Fastigo AB	7	7

NOT 38 LIKVIDA MEDEL

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Banktillgodohavanden	65	65
Tillgodo på koncernkonto	93 810	46 257
Summa	93 875	46 322

NOT 39 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Covid-19 utbrottet kan komma att påverka bolagets framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt, men vi kan i dagsläget inte bedöma i vilken utsträckning.

Not 40 Flerårsöversikt

Resultat- och balansräkning

	2020	2019	2018	2017	2016
RESULTATRÄKNING (TKR)					
Hyresintäkter	673 803	655 712	623 461	600 477	636 229
Övriga förvaltningsintäkter	10 692	11 014	7 492	7 161	13 520
Underhåll	-109 445	-92 332	-71 522	-67 862	-81 930
Driftkostnader	-283 329	-279 782	-280 233	-272 176	-301 138
Fastighetsskatt	-16 815	-16 334	-14 712	-14 151	-15 143
Av- och nedskrivningar	-106 970	-105 239	-93 276	-97 077	-166 920
Bruttoresultat	167 936	173 039	171 210	156 372	84 618
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-14 124	-16 008	-14 742	-16 600	-15 310
Övriga rörelseintäkter	9 539	2 607	11 516	3 202	13 014
Övriga rörelsekostnader	-1 498	-1 146	-7 477	-7 065	-56 460
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	101	2	10 009	50 033	1 109 471
Ränteintäkter	253	192	320	249	251
Räntebidrag	0	0	0	0	0
Räntekostnader och liknande poster	-27 308	-33 349	-45 220	-52 195	-69 304
Resultat efter finansiella poster	134 899	125 337	125 616	133 996	1 066 280
Bokslutsdispositioner	1 628	-867	-2 134	-1 415	45 695
Skatt	-28 949	4 592	-21 316	-19 260	26
ÅRETS RESULTAT	107 578	129 062	102 166	113 321	1 112 001
BALANSRÄKNING (TKR)					
Materiella anläggningstillgångar	3 623 552	3 593 463	3 511 354	3 378 891	2 991 130
Finansiella anläggningstillgångar	90	170	78 324	170	281
Varulager	801	893	957	1 044	1 633
Kortfristiga fordringar	11 074	22 901	111 490	88 692	1 097 770
Kassa och bank	93 875	46 322	65	54 601	115
Summa tillgångar	3 729 392	3 663 749	3 702 190	3 523 398	4 090 929
Eget kapital	1 906 823	1 898 144	1 945 278	1 911 912	1 848 591
Obeskattade reserver	9 802	11 429	12 635	12 615	13 314
Avsättningar	89 718	68 020	74 193	66 890	47 413
Långfristiga skulder	1 338 500	1 273 500	1 173 500	1 166 500	1 504 500
Kortfristiga skulder	384 549	412 656	496 584	365 481	677 111
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 729 392	3 663 749	3 702 190	3 523 398	4 090 929

Not 41 Flerårsöversikt

Nyckeltal

	2020	2019	2018	2017	2016
NYCKELTAL					
Lönsamhet					
Avkastning eget kapital (%)	7,0	6,6	6,4	7,0	57,4
Avkastning totalt kapital (%)	4,3	4,3	4,6	5,3	27,8
Fastigheternas direktavkastning bokfört värde (%)	8,2	8,1	8,7	8,9	8,7
Fastigheternas direktavkastning marknadsvärde (%)	2,8	2,9	3,1	3,1	3,7
Finansiering					
Soliditet (%)	51,3	52,1	52,8	54,5	45,4
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,5	1,9	2,6	3,3	3,1
Belåningsgrad bokfört värde (%)	39,9	42,0	41,1	40,9	68,5
Räntetäckningsgrad (%)	592,7	475,3	354,9	260,4	37,3
Förvaltning					
Antal bostäder (st)	9 065	9 041	8 970	8 927	8 854
Yta bostäder (kvm)	550 376	548 795	543 579	545 094	541 835
Bruttohyra bostäder (kr/kvm)	1 146,3	1 109,3	1 064,7	1 037,7	1 010,3
Hysesintäkter bostäder (kr/kvm)	1 129,8	1 100,1	1 061,6	1 035,0	1 007,5
Antal lokaler (st)	602	594	582	559	496
Yta lokaler (kvm)	52 811	55 880	41 944	44 700	42 159
Hyra lokaler (kr/kvm)	924,6	882,2	1 068,0	960,5	963,1
Underhållskostnader (kr/kvm)	181,5	152,9	120,9	116,1	129,3
Driftkostnader (kr/kvm)	469,9	463,5	473,7	465,8	491,2
Centrala administrations- och försäljningskostnader (kr/kvm)	23,4	26,5	25,1	28,1	19,6
Marknad					
Vakansgrad, bostäder (%)	1,1	0,4	0,1	0,1	0,1
Omflyttningsfrekvens, bostäder (%)	28,9	29,2	30,2	26,3	31,8
Vakansgrad, lokaler (%)	2,2	1,8	2,1	2,5	2,7
Miljö					
Energianvändning normalårskorrigerad (kWh/kvm Atemp)	135,7	138	139,5	142,5	138,6
Fjärrvärmeförbrukning, normalårskorrigerad (kWh/kvm)	146,3	148,6	150,8	152,8	147,2
Fastighetsel (kWh/kvm)	16,5	17,0	16,6	18,2	19,1
Vattenförbrukning (kbm/kvm)	1,4	1,3	1,4	1,3	1,4

Definitioner av nyckeltal

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 + obesk.reserver * (1-skatt))

Resultat efter finansiella poster + räntekostnader - räntebidrag / balansomsl.

Driftnetto / fastigheternas bokförda värde

Driftnetto / fastigheternas marknadsvärde

Eget kapital + obesk.reserver * (1-skatt) / balansomsl.

Räntekostnader / (totala skulder + (obesk.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 17 mars 2021

René Jaramillo
Ordförande

Magnus Wählin
Vice ordförande

Maria Säterdal
Verkställande direktör

Tajma Sisic
2:a Vice ordförande

Göran Borg

Anders Göranson

Ricardo Chavez

Ola Sennehed

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2021.

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Växjöbostäder AB för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Växjöbostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Växjöbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–27. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Växjöbostäder AB för år 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Växjöbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Växjö den 26 mars 2021

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor



Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2020 på sidorna 1–27 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 26 mars 2021

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor



Granskningsrapport

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

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

Granskningsrapport för Växjöbostäder AB år 2020

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

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

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed 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.

Revisorerna har bedömt att det finns svagheter i metod och ansvarighet beträffande internkontrollen i Växjöbostäder. Vi kan som lekmannarevisorer dock inte motsäga denna bedömning av internkontrollen. Därför rekommenderar vi lekmannarevisorer att styrelsen förbättrar detta under nuvarande verksamhetsår.

Nils Fransson
Lekmannarevisor

Solveig Jonsson Perjos
Lekmannarevisor

