



Årsredovisning

Innehåll

[Gå till: Förvaltningsberättelse](#)

[Gå till: Resultaträkning](#)

[Gå till: Balansräkning](#)

[Gå till: Kassaflödesanalys](#)

[Gå till: Noter](#)

[Gå till: Revisionsberättelse](#)

[Gå till: Revisorns yttrande över den lagstadgade hållbarhetsrapporten](#)

[Gå till: Granskningsrapport](#)

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 Växjö kommunföretag AB, organisationsnummer 556602-4641. Båda bolagen har sitt säte i Växjö kommun. Växjö Kommunföretag AB ägs till 100 procent av Växjö Kommun.

Växjöbostäder 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 Tunnländet 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 Pärönet och Äpplet på Öster. Renoveringen omfattar 220 lägenheter och fram till årsskiftet hade vi fått godkännande av ny hyra från 210 hyresgäster. Resterande 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 hänförligt 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. Växjöbostädernas 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
OBESKATTADE 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

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

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

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 kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utträngs. 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. Kortfristig 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 tillförlig 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 (kontraktsfallostruktur):	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 LIKNANDE 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
Akkumulerade 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>Ackumulerade 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

Ackumulerade 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)					
Hysesintäkter	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 + obeskr.reserver * (1-skatt))

Resultat efter finansiella poster + räntekostnader - räntebidrag / balansomsf.

Driftnetto / fastigheternas bokförda värde

Driftnetto / fastigheternas marknadsvärde

Eget kapital + obeskr.reserver * (1-skatt) / balansomsf.

Räntekostnader / (totala skulder + (obeskr.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 Wåhlin
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

