



 Växjöbostäder

# Årsredovisning 2021

# 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 2021.

## 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 AB äger och förvaltar 9 081 (9 065) bostäder och 603 (602) lokaler/förråd. Av bostäderna utgörs 2 137 (2 137) av studentbostäder.

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

## Viktiga händelser under året Ny- och ombyggnation av bostäder

Totalt färdigställdes 24 lägenheter i sista etappen i kvarteret Saturnus under året, 10 av dessa lägenheter var ägarlägenheter. I kv Tunmlandet färdigställdes 10 lägenheter och ytterligare 60 är under produktion. Byggnation är påbörjad i kvarteren Alabastern och Bärnstenen med 122 lägenheter varav samtliga ska vara annan upplåtelseform än hyresrätt. Förfrågningshandlingar är framtagna för etapp 2 i kvarteret Arken och planering och utredningar pågår för kvarteret Ansgarius, tidigare kommunhus.

## Fortsatt stor omfattning av underhåll och förbättring av beståndet

Fokus på att värdesäkra vårt bestånd fortsätter. Underhållsåtgärderna för 2021 uppgår till 174,9 kr/m<sup>2</sup>. 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 mm. Totalrenovering i kvarteren Äpplet och Päronet av 220 lägenheter är påbörjad.

## Bosättningslagen

Från och med 1 januari 2018 ansvarade Växjöbostäder tillsammans med Vidingehem för att Växjö kommun ska erbjuda bostäder enligt bosättningslagen. Vi har under 2021 tillsammans mottagit och bosatt 17 nya kommuninvånare. I rådande bostadsbrist har vi haft en stor utmaning att hitta bostäder och olika tillfälliga lösningar har fått användas.

## Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	695 226	684 495	666 726	630 953	607 638
Balansomslutning, tkr	3 773 499	3 729 392	3 663 749	3 702 190	3 523 398
Avkastning på totalt kapital, %	4,2	4,3	4,3	4,6	5,3
Soliditet, %	51,0	51,3	52,1	52,8	54,5

Se vidare not 39-40

## Hyresintäkter

Målsättningen inför årshyresförhandlingarna för 2022 var att uppnå en förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen, men tyvärr står parterna för långt ifrån varandra och ärendet är hänskjutet till Hyresmarknadskommittén.

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

Under året har vi 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. En överenskommelse om ny bruksvärdeshyra slöts för kv Lejonet i centrala Växjö. Vi fortsätter att se över fastigheter som kan bli aktuella för prövning.

## Digitalisering

Arbetet med fokus på öppna system och ett datalager där vi äger vår data har fortsatt. Projektet ÖDLA, Öppet Data Lager, fortskrider och viss data sparas nu som masterdata i datalagret. Vi fortsätter utveckla Boportalen med sin höga funktionalitet där hyresgästerna nu har möjlighet att beställa sitt lägenhetsunderhåll i utöver andra funktioner de redan haft tillgång till.

## Nöjda hyresgäster

Resultatet av årets hyresgästenkät visade en något lägre upplevd nöjdhet kring service och boende jämfört med året tidigare.

## Försäljning av fastigheter

Under året har det sålts nyproducerade ägarlägenheter i kv Saturnus.

## 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 finansiella poster för 2021 uppgår till 140 082 tkr (134 899).

Nettoomsättningen för 2021 uppgår till 695 226 tkr (684 495). Förändring av intäkterna beror främst på årlig hyresjustering och helårseffekt avseende föregående års nyproduktion samt ökat hyresbortfall bostäder. Hyreshöjning har skett från och med 1 januari 2021 med i genomsnitt 2,45 procent. Ökade vakanser i det nyare beståndet av studentbostäder till följd av pandemin utmanar årets resultat. Fastighetskostnaderna uppgår till 532 939 tkr (516 559). De högre fastighetskostnaderna beror främst på högre värmekostnader och reparationskostnader men även på nya fastigheter och generella kostnadsökningar.

## Investeringar

De totala investeringarna uppgår till 186,9 Mkr (140,0). Av investeringarna avser 7,9 Mkr (0,8) mark, 176,3 Mkr (137,9) ny-, till- och ombyggnad samt 2,7 Mkr (1,3) maskiner och inventarier.

## Soliditet

Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 1 916,1 Mkr (1 906,8) vilket innebär en soliditet, inräknat egen kapitalandel av obeskattade reserver, på 51,0 procent (51,3).

På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen 0,89 procent (1,57) och den genomsnittliga räntebindingstiden var 3,13 år (3,59).



## Känslighetsanalys

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

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

## Fastighetsvärdering

Under året har värdering av bolagets fastighetsbestånd genomförts. Värderingen är utförd internt. Fastigheternas värde vid 2021 års utgång har bedömts uppgå till 11 318 Mkr (9 886).

## 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 5-28 i detta dokument. Hållbarhetsredovisningen har överlämnats till revisorn inom samma tid som årsredovisningen.

## Utsikter 2022 samt väsentliga osäkerhetsfaktorer

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

Under 2022 kommer vi att slutföra byggnationen av 60 lägenheter i kv Tunnländet, Bredvik, uthyrningen pågår.

Byggnationen fortgår av totalt 122 nya lägenheter i Araby, här uppförs upplåtelseformerna ägarlägenheter och bostadsrätter som ett led i främjandet av integration i ett område med endast hyresrätter. Detta projekt är ett resultat av en tät ägardialog. Arbetet med uppstart med försäljning med mera kommer påbörjas under våren.

Under 2022 kommer vi fortsätta arbetet med projekteringen av ombyggnaden av kommunhuset till ca 200 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.

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

Uthyrningen av nybyggda studentbostäder har varit en utmaning även under 2021 när inga internationella studenter kom till Linneuniversitetet i kombination med att studierna skedde digitalt. Vi ser samma utmaning under första halvåret 2022 vilket påverkar oss ekonomiskt när 30 procent av de nybyggda lägenheterna står outhyrda i fyra terminer.

---

## Eget kapital

	Aktiekapital	Balanserad vinst Inkl årets vinst
Enligt fastställd balansräkning 2020-12-31	140 050	1 766 773
<i>Enligt beslut på årsstämma</i>		0
Utdelning, lämnad		-100 340
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>140 050</b>	<b>1 666 433</b>
<b>Årets resultat enligt fastställd resultaträkning</b>		<b>109 641</b>
<b>Summa eget kapital 2021-12-31</b>	<b>140 050</b>	<b>1 776 074</b>

Vi upplever fortfarande en ökad konkurrens med andra hyresvärdar som har byggt nya bostäder när vi hyr ut. En konkurrens som kommer att bestå under 2022 då andra hyresvärdar har lediga nybyggda lägenheter att erbjuda.

Trycket på byggmarknaden minskar troligen ytterligare under 2022 när det gäller nybyggda bostäder. Vi har beslutat om en fastighetsstrategi för Växjöbostäder som innehåller en långsiktig strategi kring bland annat 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.

Vi kom överens med Hyresgästföreningen om hyres-sättningen i nyproduktionen för kv Tunlandet och ny bruksvärdeshyra för kv Lejonet. Vi kommer fortsätta arbeta med att förhandla de hyror som är jämförbara med andra hyror och förhoppningsvis når vi överens-kommelser.

Vi har ännu inte kommit överens om årshyresjuste-ringen för 2022 och har därför lämnat det till HMK för avgörande.

Vi har fortsatt utvecklingen av Boportalen och lanserat en ny tjänst under året. Ytterligare en ny tjänst kommer att lanseras under 2022. Det innebär att vi ökar vår tillgänglighet och service ytterligare. Organisationsförändringen vi gjorde för ett år sen kopplat till hållbarhet och digitalisering samt att vi kopplade ihop humaniora med kommunikation ha slagit väl ut. Vi har 5000 användare vilket innebär att vi har nått ut till våra hyresgäster så att det kan nyttja den fina service det innebär att använda sig av digital teknik för en enklare vardag 24/7.

Vi jobbar vidare och utvecklar vår dialog med våra hyresgäster så att 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 hyresvärdar för dem.

Pandemin påverkar även 2022 så anpassningar efter rekommendationer och arbete på distans fortsätter så länge det behövs. I dagsläget är det svårt att bedöma i vilken utsträckning pandemin kommer att påverka oss.

Under 2022 kommer arbetet att intensifieras inför förändrad bolagsstruktur där fyra bolag ska bli två, ett bostadsbolag och ett lokalbolag. Nya bolag driftsätts 1 januari 2023. I samband med detta har ny vd rekryterats till det nya bostadsbolaget. Ny vd tillträder 1 februari 2022 och blir då vd för Växjöbostäder och Vidingehem.

## Disposition av vinstmedel

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	1 666 433 310
Årets resultat	109 640 729

---

**Kronor** **1 776 074 039**

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så att:

utdelning till ägarna	98 900 000
till ny räkning överförs	1 677 174 039

---

**Kronor** **1 776 074 039**

## Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 48,3 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	2021	2020
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	2	680 913	673 803
Övriga förvaltningsintäkter	3	14 313	10 692
<b>SUMMA NETTOOMSÄTTNING</b>		<b>695 226</b>	<b>684 495</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Underhållskostnader		-104 254	-109 445
Driftkostnader	4	-302 982	-283 329
Fastighetsskatt		-17 756	-16 815
Av- och nedskrivningar	5	-107 947	-106 970
<b>SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER</b>		<b>-532 939</b>	<b>-516 559</b>
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>162 287</b>	<b>167 936</b>
<b>Centrala administrations- och försäljningskostnader</b>			
Övriga kostnader		-12 816	-14 124
<b>Övriga rörelseintäkter</b>	6	<b>10 535</b>	<b>9 539</b>
<b>Övriga rörelsekostnader</b>	7	<b>-1 029</b>	<b>-1 498</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	8-12	<b>158 977</b>	<b>161 853</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	13	59	101
Ränteintäkter	14	321	253
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-19 275	-27 308
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>140 082</b>	<b>134 899</b>
Bokslutsdispositioner	16	1 134	1 628
Skatt på årets resultat	17	-31 575	-28 949
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>109 641</b>	<b>107 578</b>

# Balansräkning

## Tillgångar

BELOPP I TKR	NOT	2021-12-31	2020-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	18, 21	3 120 944	3 118 135
Mark	19, 21	244 885	237 050
Markanläggningar	20, 21	96 316	100 559
Inventarier	22	16 787	17 852
Pågående ny- och ombyggnad	23, 21	200 260	149 956
<b>SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 679 192</b>	<b>3 623 552</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	24	50	50
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		40	40
<b>SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>90</b>	<b>90</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 679 282</b>	<b>3 623 642</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Varulager m.m.</b>			
Förnödenheter		852	801
Ägarlägenheter		9 980	0
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och hyresfordringar		2 107	933
Fordringar hos koncernföretag		2 003	3 913
Övriga fordringar	25	3 859	3 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	5 448	2 628
<b>SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		<b>13 417</b>	<b>11 074</b>
Kassa och bank	27	69 968	93 875
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>94 217</b>	<b>105 750</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 773 499</b>	<b>3 729 392</b>



# Balansräkning

## Eget kapital och skulder

BELOPP I TKR	NOT	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		140 050	140 050
		<b>140 050</b>	<b>140 050</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 666 433	1 659 195
Årets resultat		109 641	107 578
		<b>1 776 074</b>	<b>1 766 773</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	28, 29	<b>1 916 124</b>	<b>1 906 823</b>
Obeskattade reserver	30	8 668	9 802
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Avsatt till pensioner	31	462	456
Uppskjuten skatteskuld	32	95 036	89 262
<b>SUMMA AVSÄTTNINGAR</b>		<b>95 498</b>	<b>89 718</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skuld till koncernföretag	33, 34	1 338 500	1 338 500
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>1 338 500</b>	<b>1 338 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		67 903	34 051
Kortfristig skuld till moderbolag		8 293	10 953
Skuld till koncernföretag		265 980	267 204
Skatteskuld		9 230	3 380
Övriga skulder	35	5 323	7 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	57 980	61 761
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>414 709</b>	<b>384 549</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	37	<b>3 773 499</b>	<b>3 729 392</b>

# Kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	NOT	2021	2020
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>38</b>		
Resultat efter finansiella poster		140 082	134 899
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar och nedskrivningar		107 947	106 970
Realisationsresultat		-6 519	-8 083
Förändringar i avsättningar		6	-33
Erlagd skatt		-16 203	10 642
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>		<b>225 313</b>	<b>244 395</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Ökning/minskning av varulager		-10 031	92
Ökning/minskning av fordringar		-5 943	-5 737
Ökning/minskning av kortfristiga skulder		32 820	-19 739
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>242 159</b>	<b>219 011</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-186 893	-139 977
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		114	179
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		23 713	10 903
<b>Kassaflöde från investeringverksamheten</b>		<b>-163 066</b>	<b>-128 895</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering/upptagna lån		-2 660	56 337
Utdelning		-100 340	-98 900
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-103 000</b>	<b>-42 563</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-23 907</b>	<b>47 553</b>
Likvida medel vid årets början		93 875	46 322
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>		<b>69 968</b>	<b>93 875</b>

# 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
- EI/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 verkligt värde.

## 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 anställde 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.

	2021	2020
<b>NOT 2 HYRESINTÄKTER</b>		
Bostäder	643 362	620 936
Lokaler	34 496	39 910
Övrigt	23 443	23 352
<b>Summa hyresintäkter brutto</b>	<b>701 301</b>	<b>684 198</b>
<i>Avgår outhyrda objekt</i>		
Bostäder	-16 569	-6 751
Lokaler	-949	-866
Övrigt	-2 870	-2 778
<b>Summa hyresbortfall</b>	<b>-20 388</b>	<b>-10 395</b>
<b>SUMMA HYRESINTÄKTER NETTO</b>	<b>680 913</b>	<b>673 803</b>
<b>NOT 3 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER</b>		
Tjänster till hyresgäster	571	789
Besiktning och tidigarelagt underhåll	3 409	2 496
Övriga förvaltningsintäkter	10 333	7 407
<b>Summa</b>	<b>14 313</b>	<b>10 692</b>
<b>NOT 4 DRIFTKOSTNADER</b>		
Fastighetsskötsel och städ	51 769	48 278
Reparationer	58 823	54 461
Taxebundna kostnader	64 070	62 172
Uppvärmning	61 070	57 340
Fastighetsanknuten administration	55 011	52 307
Övriga driftkostnader	12 239	8 771
<b>Summa</b>	<b>302 982</b>	<b>283 329</b>
<b>NOT 5 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR</b>		
<b>Fastighetskostnader – byggnader och mark</b>		
Byggnader	95 748	94 445
Markanläggningar	8 453	8 565
<b>Summa</b>	<b>104 201</b>	<b>103 010</b>
<b>Fastighetskostnader – maskiner och inventarier</b>		
Maskiner och inventarier	3 147	3 156
Byggnadsinventarier	599	804
<b>Summa</b>	<b>3 746</b>	<b>3 960</b>
<b>Summa avskrivningar tillhörande fastighetskostnader</b>	<b>107 947</b>	<b>106 970</b>
<b>NOT 6 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Vinst vid avyttring anläggningstillgångar	146	8 584
Vinst vid avyttring omsättningstillgångar	6 355	0
Intäkter vindkraft	1 853	955
Intäkt av engångskaraktär	2 111	0
Övriga rörelseintäkter	70	0
<b>Summa</b>	<b>10 535</b>	<b>9 539</b>
<b>NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Förlust vid avyttring anläggningstillgångar	40	602
Övriga rörelsekostnader	989	896
<b>Summa</b>	<b>1 029</b>	<b>1 498</b>



	2021	2020
<b>NOT 8 UPPLYSNING OM FRAMTIDA HYRESKONTRAKT</b>		
<b>Lokaler (kontraktsförfallstruktur):</b>	<b>Antal kontrakt</b>	<b>Kontraktsvärde 2022</b>
Inom ett år	52	9 281
Mellan ett till fem år	45	10 271
Senare än fem år	8	8 385
<b>Bostadskontrakt:</b>	<b>8 827</b>	<b>627 299</b>
<b>Övrigt (parkering, förråd etc):</b>	<b>5 222</b>	<b>17 458</b>
<b>NOT 9 PERSONAL</b>		
<b>Medelantalet anställda med fördelning på kvinnor/män</b>		
Män	66	65
Kvinnor	33	32
<b>Totalt</b>	<b>99</b>	<b>97</b>
<b>Könsfördelning i företagsledning</b>		
<b>Styrelseledamöter</b>		
Män	6	6
Kvinnor	1	1
<b>VD och övriga ledande befattningshavare</b>		
Män	1	1
Kvinnor	4	5
<b>NOT 10 LÖNER, ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER</b>		
Löner och andra ersättningar	45 758	43 801
Sociala kostnader	18 775	17 401
– varav pensionskostnader	4 640	4 385
Av bolagets pensionskostnader avser 426 (461) tkr VD och styrelse		
Löner fördelat mellan ledning och övriga anställda:		
styrelse och VD	1 862	1 816
övriga anställda	43 896	41 985
<b>Summa</b>	<b>45 758</b>	<b>43 801</b>
<b>NOT 11 KONCERNINTERNA MELLANHAVANDEN</b>		
Inköp från andra koncernföretag	59 035	58 823
Försäljning till andra koncernföretag	5 273	9 343
<b>NOT 12 ERSÄTTNING TILL REVISORER</b>		
Revisionsuppdrag	228	322
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	71	57
<b>Summa</b>	<b>299</b>	<b>379</b>

Revisor: *Mattias Johansson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB*

	2021	2020		
<b>NOT 13 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>				
Försäljning av aktier	57	99		
Räntor	2	2		
<b>Summa</b>	<b>59</b>	<b>101</b>		
<b>NOT 14 RÄNTEINTÄKTER</b>				
Kundfordringar	321	238		
Övriga finansiella intäkter	0	15		
<b>Summa</b>	<b>321</b>	<b>253</b>		
<b>NOT 15 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>				
Fastighetslån, moderbolag	11 955	20 477		
Bank, koncernkonto m.m.	93	69		
Borgensavgifter Växjö kommun	7 227	6 762		
<b>Summa</b>	<b>19 275</b>	<b>27 308</b>		
<b>NOT 16 BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>				
Avskrivningar utöver plan	1 134	1 628		
<b>Summa</b>	<b>1 134</b>	<b>1 628</b>		
<b>NOT 17 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>				
Aktuell skattekostnad	-22 053	-7 217		
Justering av skatt tidigare beskattningsår	-3 770	0		
Uppskjuten skatt	-5 752	-21 732		
<b>Summa</b>	<b>-31 575</b>	<b>-28 949</b>		
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		141 216		136 527
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	29 090	21,4%	29 217
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	0,6%	873	0,1%	150
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	0,0%	0	0,0%	-1
Skatteeffekt avseende direktavdrag	-1,4%	-1 926	-1,6%	-2 247
Skatteeffekt av skillnad mellan planenliga och skattemässiga avskrivningar	-0,5%	-778	-0,3%	-453
Ränteavdragsbegränsning	-3,7%	-5 255	0,0%	0
Skatteeffekt sålda fastigheter	0,0%	0	0,0%	61
Skatteeffekt skattepliktiga uttag	0,0%	49	0,0%	0
Skatteeffekt utnyttjat skattemässiga underskott	0,0%	0	-14,3%	-19 510
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>15,6%</b>	<b>22 053</b>	<b>5,3%</b>	<b>7 217</b>
<b>NOT 18 BYGGNADER</b>				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden enligt plan	4 482 212	4 466 745		
Årets anskaffningar	0	217		
Omklassificering från pågående ny- och ombyggnad	104 635	20 101		
Försäljning och utrangering	-4 945	-4 851		
Investeringsbidrag	-6 038	0		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 575 864</b>	<b>4 482 212</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 303 546	-1 211 705		
Årets anskaffningar	0	0		
Försäljning och utrangering	4 906	2 604		
Årets avskrivningar enligt plan	-95 749	-94 445		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 394 389</b>	<b>-1 303 546</b>		
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-60 531	-60 531		
Omklassificering från pågående ny- och ombyggnad	0	0		
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-60 531</b>	<b>-60 531</b>		
<b>REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 120 944</b>	<b>3 118 135</b>		

	2021	2020
<b>NOT 19 MARK</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	237 050	236 356
Årets anskaffningar	7 884	772
Omklassificering från pågående ny- och ombyggnad	-49	14
Försäljning	0	-92
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>244 885</b>	<b>237 050</b>
<b>NOT 20 MARKANLÄGGNINGAR</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	233 529	233 574
Årets anskaffningar	0	0
Omklassificering från pågående ny- och ombyggnad	4 210	0
Försäljning och utträngning	0	-45
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>237 739</b>	<b>233 529</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-132 970	-124 437
Försäljning och utträngning	0	32
Årets avskrivningar enligt plan	-8 453	-8 565
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-141 423</b>	<b>-132 970</b>
<b>REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>96 316</b>	<b>100 559</b>

#### NOT 21 UPPLYSNING OM VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Verkligt värde har fastställts utifrån en avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden består i en evighetskapitalisering av bedömt marknadsmässigt driftnetto vilket dividerats med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav varefter korrektion sker för avvikelser när det föreligger skillnad.

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

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

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

Direktavkastningskrav	%	Driftnetton kr/m <sup>2</sup>
För bostäder:	3,91	624,9
För lokaler:	6,32	340,7

Av tabellen nedan framgår beräknade verkliga värden:	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ackumulerade verkliga värden</b>		
Bostäder	11 181 109	9 746 800
Lokaler	136 757	139 403
<b>Summa</b>	<b>11 317 866</b>	<b>9 886 203</b>
<b>Redovisade värden enligt not 18-20 samt 23</b>		
Bostäder	3 549 746	3 491 957
Lokaler	112 659	113 743
<b>Summa</b>	<b>3 662 405</b>	<b>3 605 700</b>

	2021	2020
<b>NOT 22 INVENTARIER</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	121 806	120 955
Årets anskaffningar	2 681	1 327
Omklassificering från pågående ny- och ombyggnad	0	0
Försäljning och utträngning	-931	-476
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>123 556</b>	<b>121 806</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-80 335	-76 794
Försäljning och utträngning	931	419
Årets avskrivningar enligt plan	-3 746	-3 960
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-83 150</b>	<b>-80 335</b>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-23 619	-23 619
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-23 619</b>	<b>-23 619</b>
<b>REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>16 787</b>	<b>17 852</b>
<b>NOT 23 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD</b>		
Ingående anskaffningsvärde	149 956	32 919
Årets anskaffningar	176 328	137 661
Omklassificeringar	-108 844	-20 115
Försäljningar	-17 180	-509
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>200 260</b>	<b>149 956</b>
<b>NOT 24 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	50	50
Förvärv	0	0
Omklassificering avseende fusion	0	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Namn/org.nr/säte/andel</i>		
Vältöjan Fastigheter A AB/559056-1865/Växjö/100%	50	50
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
<b>NOT 25 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>		
Fordringar HBV	3 657	3 598
Övriga fordringar	202	2
<b>Summa</b>	<b>3 859</b>	<b>3 600</b>
<b>NOT 26 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Förutbetalda tv- och bredbandskostnader	0	385
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 448	2 243
<b>Summa</b>	<b>5 448</b>	<b>2 628</b>

	2021	2020				
<b>NOT 27 KASSA OCH BANK</b>						
Kassa och bank, varav koncernkonto 69 903 tkr (93 810 tkr).	69 968	93 875				
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.						
<b>NOT 28 DISPOSITION AV VINST</b>						
<b>Förslag till disposition av företagets vinst</b>						
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 1 776 074 039 kr disponeras enligt följande:						
Utdelning 2 801 aktier * 35 308,81 kr	98 900					
Balanseras i ny räkning	1 677 174					
<b>Summa</b>	<b>1 776 074</b>					
<b>NOT 29 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE</b>						
Antal aktier	2 801	2 801				
Kvotvärde	18	18				
<b>NOT 30 OBESKATTADE RESERVER</b>						
Akkumulerade avskrivningar utöver plan, inventarier	8 668	9 802				
<b>Summa</b>	<b>8 668</b>	<b>9 802</b>				
<b>NOT 31 AVSÄTTNINGAR</b>						
Avsatt till pensioner						
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>462</b>	<b>456</b>				
<b>NOT 32 UPPSKJUTEN SKATT</b>						
	<b>Redovisat värde</b>	<b>Skattemä-sigt värde</b>	<b>Uppskjuten skatt</b>	<b>Redovisat värde</b>	<b>Skattemä-sigt värde</b>	<b>Uppskjuten skatt</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>						
Byggnader	3 120 841	2 655 697	95 820	3 117 988	2 647 430	96 935
Nedskrivningar byggnader	21 022	18 595	-500	21 022	17 770	-670
Underskottsavdrag	0	-1 378	-284	0	-1 378	-284
Räntenetto	0	0	0	0	-32 620	-6 719
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>			<b>95 036</b>			<b>89 262</b>

### NOT 33 SKULDER TILL KREDITINSTITUT OCH KONCERNFÖRETAG

Redovisning av förfallotider på fastighetslån

Skulder till moderbolag

Rörliga lån	Skulder som förfaller 2022	Skulder som förfaller 2023-2026	Skulder som förfaller 2027-2030	Skulder som förfaller efter 2030	Totalt
244 000	0	924 500	170 000	0	1 338 500

**NOT 34 SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID**

	Lånebelopp	Genomsnitts- ränta (%)	Andel av lån (%)
Räntebindning till:			
lån med rörlig ränta	244 000	0,18	18,23
2022	0	0,00	0,00%
2023	50 000	0,61	3,74%
2024	285 000	0,67	21,29%
2025	269 000	1,24	20,10%
2026	320 500	0,42	23,94%
2027	100 000	1,53	7,47%
2028	70 000	1,66	5,23%
	<b>1 338 500</b>	<b>0,89</b>	<b>100,00%</b>

**NOT 35 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

	2021	2020
Mervärdesskatteskuld	1 019	2 906
Övriga skulder	4 304	4 294
<b>Summa</b>	<b>5 323</b>	<b>7 200</b>

**NOT 36 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och semesterlöneskulder	3 540	3 522
Upplupna sociala kostnader	1 053	1 050
Förutbetalda hyresintäkter	51 462	52 829
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 925	4 360
<b>Summa</b>	<b>57 980</b>	<b>61 761</b>

**NOT 37 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	460 507	460 507
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Garantiförbindelse Fastigo AB	0	7

**NOT 38 LIKVIDA MEDEL**

<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	65	65
Tillgodo på koncernkonto	69 903	93 810
<b>Summa</b>	<b>69 968</b>	<b>93 875</b>



# Not 39 Flerårsöversikt

## Resultat- och balansräkning

	2021	2020	2019	2018	2017
<b>RESULTATRÄKNING (TKR)</b>					
Hysesintäkter	680 913	673 803	655 712	623 461	600 477
Övriga förvaltningsintäkter	14 313	10 692	11 014	7 492	7 161
Underhåll	-104 254	-109 445	-92 332	-71 522	-67 862
Driftkostnader	-302 982	-283 329	-279 782	-280 233	-272 176
Fastighetsskatt	-17 756	-16 815	-16 334	-14 712	-14 151
Av- och nedskrivningar	-107 947	-106 970	-105 239	-93 276	-97 077
<b>Bruttoresultat</b>	<b>162 287</b>	<b>167 936</b>	<b>173 039</b>	<b>171 210</b>	<b>156 372</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-12 816	-14 124	-16 008	-14 742	-16 600
Övriga rörelseintäkter	10 535	9 539	2 607	11 516	3 202
Övriga rörelsekostnader	-1 029	-1 498	-1 146	-7 477	-7 065
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	59	101	2	10 009	50 033
Ränteintäkter	321	253	192	320	249
Räntekostnader och liknande poster	-19 275	-27 308	-33 349	-45 220	-52 195
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>140 082</b>	<b>134 899</b>	<b>125 337</b>	<b>125 616</b>	<b>133 996</b>
Bokslutsdispositioner	1 134	1 628	-867	-2 134	-1 415
Skatt	-31 575	-28 949	4 592	-21 316	-19 260
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>109 641</b>	<b>107 578</b>	<b>129 062</b>	<b>102 166</b>	<b>113 321</b>
<b>BALANSRÄKNING (TKR)</b>					
Materiella anläggningstillgångar	3 679 192	3 623 552	3 593 463	3 511 354	3 378 891
Finansiella anläggningstillgångar	90	90	170	78 324	170
Varulager	10 832	801	893	957	1 044
Kortfristiga fordringar	13 417	11 074	22 901	111 490	88 692
Kassa och bank	69 968	93 875	46 322	65	54 601
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 773 499</b>	<b>3 729 392</b>	<b>3 663 749</b>	<b>3 702 190</b>	<b>3 523 398</b>
Eget kapital	1 916 124	1 906 823	1 898 144	1 945 278	1 911 912
Obeskattade reserver	8 668	9 802	11 429	12 635	12 615
Avsättningar	95 498	89 718	68 020	74 193	66 890
Långfristiga skulder	1 338 500	1 338 500	1 273 500	1 173 500	1 166 500
Kortfristiga skulder	414 709	384 549	412 656	496 584	365 481
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 773 499</b>	<b>3 729 392</b>	<b>3 663 749</b>	<b>3 702 190</b>	<b>3 523 398</b>

# Not 40 Flerårsöversikt

## Nyckeltal

	2021	2020	2019	2018	2017
<b>NYCKELTAL</b>					
<b>Lönsamhet</b>					
Avkastning eget kapital (%)	7,3	7,0	6,6	6,4	7,0
Avkastning totalt kapital (%)	4,2	4,3	4,3	4,6	5,3
Fastigheternas direktavkastning bokfört värde (%)	7,4	8,2	8,1	8,7	8,9
Fastigheternas direktavkastning marknadsvärde (%)	2,4	2,8	2,9	3,1	3,1
<b>Finansiering</b>					
Soliditet (%)	51,0	51,3	52,1	52,8	54,5
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,0	1,5	1,9	2,6	3,3
Belåningsgrad bokfört värde (%)	36,5	39,9	42,0	41,1	40,9
Räntetäckningsgrad (%)	824,8	592,7	475,3	354,9	260,4
<b>Förvaltning</b>					
Antal bostäder (st)	9 081	9 065	9 041	8 970	8 927
Yta bostäder (kvm)	551 952	550 376	548 795	543 579	545 094
Bruttohyra bostäder (kr/kvm)	1 178,2	1 146,3	1 109,3	1 064,7	1 037,7
Hysesintäkter bostäder (kr/kvm)	1 145,9	1 129,8	1 100,1	1 061,6	1 035,0
Antal lokaler (st)	603	602	594	582	559
Yta lokaler (kvm)	36 246	52 811	55 880	41 944	44 700
Hyra lokaler (kr/kvm)	1 204,8	924,6	882,2	1 068,0	960,5
Underhållskostnader (kr/kvm)	179,4	181,5	152,9	120,9	116,1
Driftkostnader (kr/kvm)	508,6	469,9	463,5	473,7	465,8
Centrala administrations- och försäljningskostnader (kr/kvm)	21,5	23,4	26,5	25,1	28,1
<b>Marknad</b>					
Vakansgrad, bostäder (%)	2,6	1,1	0,4	0,1	0,1
Omflyttningsfrekvens, bostäder (%)	28,4	28,9	29,2	30,2	26,3
Vakansgrad, lokaler (%)	2,8	2,2	1,8	2,1	2,5
<b>Miljö</b>					
Energianvändning normalårskorrigerad (kWh/kvm Atemp)	135,0	135,7	138	139,5	142,5
Fjärrvärmeförbrukning, normalårskorrigerad (kWh/kvm)	146,0	146,3	148,6	150,8	152,8
Fastighetsel (kWh/kvm)	16,0	16,5	17,0	16,6	18,2
Vattenförbrukning (kvm/kvm)	1,4	1,4	1,3	1,4	1,3

### Definitioner

Avkastning eget kapital

Avkastning totalt kapital

Fastigheternas direktavkastning bokfört värde

Fastigheternas direktavkastning marknadsvärde

Soliditet

Genomsnittlig skuldränta

Belåningsgrad bokfört värde

Räntetäckningsgrad

Vakansgrad bostäder

Vakansgrad lokaler

Resultat efter finansiella poster / (eget kapital + obeskr.reserver \* (1-skatt))

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

Driftnetto / fastigheternas bokförda värde

Driftnetto / fastigheternas marknadsvärde

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

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 16 mars 2022

René Jaramillo  
*Ordförande*

Magnus Wählin  
*Vice ordförande*

Catharina Rydberg Lilja  
*Verkställande direktör*

Martina Forsberg  
*2:a Vice ordförande*

Göran Borg

Anders Göranson

Ricardo Chavez

Ola Sennehed

*Min revisionsberättelse har lämnats den            mars 2022.*

Mattias Johansson  
*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Växjöbostäder AB för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Växjöbostäder Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Aktiebolag.

### 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 Aktiebolag, 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 koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-28. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 Aktiebolag, för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Växjöbostäder Aktiebolag, enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kristianstad den 22 mars 2022

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 2021 på sidorna 5-28 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

## Granskningens inriktning och omfattning

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

## Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Kristianstad den 22 mars 2022

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 2021

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

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

**Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.**

Växjö 2022-03-16

**Solveig Jonsson Perjos**  
Lekmannarevisor

**Nils Fransson**  
Lekmannarevisor



Växjöbestäder AB  
Box 241, 351 05 Växjö | Tel 0470-59 90 00  
info@vaxjobostader.se | vaxjobostader.se

En del i Växjö kommun

