



 Växjö bostäder

2021 Års- och hållbarhetsredovisning

INNEHÅLL

VD-ord.....	3
Ordförande har ordet.....	4
Om vår års- och hållbarhetsredovisning.....	5
Lätt att bo och leva.....	11
Attraktiva bostäder där du trivs och känner dig trygg.....	14
Ett hållbart Växjö som växer.....	19
Verksamheten och våra medarbetare.....	24
Årsredovisning.....	29
Förvaltningsberättelse.....	30
Resultaträkning.....	34
Balansräkning.....	35
Kassaflödesanalys.....	37
Noter.....	38

Digital inkludering



Under 2021 har vi fortsatt att utveckla vår boportal för att göra boendet och vår service enklare och tillgänglig dygnet runt. Vid årsskiftet hade över 5000 hushåll aktiverat sina konton och använder Boportalen för att boka tvättstuga, göra serviceanmälan, kontakta oss, beställa nya tapeter med mera. Under 2022 kommer våra hyresgäster att kunna beställa tillval, såsom diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare med mera, helt digitalt.

Med över 5000 användare är den digitala inkluderingen hög. Att våra hyresgäster använder våra moderna digitala lösningar är en förutsättning för en positiv utveckling för en enklare vardag för våra hyresgäster men också för att effektivisera vårt interna arbete. Så Hurra för våra hyresgäster!

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

Utgångspunkten och fokus i vårt dagliga arbete och utvecklingsarbete är som alltid att bli Sveriges bästa hyresvärd. Det utmanar oss och det vi råder över åtgärder vi systematiskt och kontinuerligt. Resultatet av 2021 års hyresgästenkät mötte inte våra förväntningar efter över 140 åtgärder sen förra mätningen. Våra hyresgäster var inte lika nöjda som vid förra mätningen. Den upplevda tryggheten har försämrats vilket är tråkigt. Som hyresvärd råder vi inte över allt som är kopplat till den upplevda tryggheten men det vi kan göra något åt ska vi såklart göra något åt. Vi ser också effekten av att fler är hemma och har fler synpunkter på lägenheten och utemiljön. Ambitionsnivån ligger kvar, vi fortsätter och utvecklar vårt arbete.

Pandemin har såklart påverkat oss på olika sätt även detta år. Vi får räkna med att den påverkar oss och våra hyresgäster även under 2022.

Vi har utfört planerade arbeten, underhåll och ronderingar. Vi har genomfört fler serviceärenden i år än 2020. Vi har haft en hög tillgänglighet och service i vårt kundcenter och hållit öppet genom att anpassa oss till de rekommendationer som har kommit.

Vårt senaste tillskott av nya lägenheter finns i kvarteret Saturnus som färdigställdes under 2021. Totalt 39 hyresrätter och 10 ägarlägenheter varav 6 stycken är sålda. I kvarteret Tunlandet i Bredvik pågår byggnation om totalt 70 lägenheter i enlighet med vår träbyggnadsstrategi. Inflyttning i etapp ett av fyra skedde i december, då var 8 av 10 lägenheter uthyrda.

På Araby pågår byggnation av 24 ägarlägenheter och 98 bostadsrätter. Försäljningen kommer att påbörjas under 2022.

Vi har äntligen kommit igång med renoveringen av 220 lägenheter på Öster från miljonprogrammets glansdagar. När vi är klara har vi ett nytt hållbart bostadsområde med moderna boendekvaliteter.

Vår ambitionsnivå är hög och engagemanget är stort vilket är en styrka när vi hanterar utmaningar och jobbar med utveckling. Jag vet att vi kan möta kommande utmaningar och tillgodose hyresgästernas och bolagets behov, nu och i framtiden.

Maria Säterdal
Vd Växjöbostäder

Tillsammans ska vi skapa något nytt

Att vara med och bygga upp och leda ett nytt bolag i en expansiv kommun känns otroligt inspirerande, roligt och utmanande. Fokus under det kommande året är att det "vanliga arbetet" fortsätter som tidigare. Vi jobbar på med våra projekt, vi fortsätter att jobba för den digitala inkluderingen och att öka den upplevda tryggheten. Samtidigt ska vi bygga det nya bolaget och den nya organisationen inför framtiden. I det arbetet är det viktigt att ta vara på medarbetarnas kompetens och stora engagemang. Tillsammans ska vi skapa något nytt. Tillsammans ska vi bygga och utveckla bolaget så att vi på bästa sätt kan möta framtidens utmaningar och bidra till Växjö's hållbara tillväxt.

Catharina Rydberg Lilja, **vd för Växjöbostäder och Vidingehem**



1 februari 2022 tillträdde Catharina Rydberg Lilja som vd för bolagen Växjöbostäder och Vidingehem.

Att jobba med hållbarhet är en självklarhet



Så har ännu ett år passerat, präglad av den världsomspännande pandemin. Vi har lärt oss att leva med dessa nya förutsättningar, och som bolag har vi jobbat för att ta hand om såväl hyresgäster som våra medarbetare utifrån dessa förutsättningar.

Vi vill förvalta de bostäder vi har på ett ansvarsfullt och hållbart sätt, och under 2021 inleddes arbetet med att renovera ett helt kvarter på Öster. Det är ett omfattande arbete som inletts och det kommer att ta tid innan det står färdigt, men allt vi gör är för våra hyresgästers bästa och för att ta hand om vårt befintliga bestånd på allra bästa sätt.

Naturligtvis har vi utmaningar att hantera, och en av dessa är marknaden för studentbostäder. En pandemi med distansstudier som norm har gjort att det varit svårare att hyra ut våra studentbostäder, inte minst i nyproduktion och vi följer utvecklingen med stort intresse och är redo att ställa om, om det skulle behövas.

Som bostadsutvecklare är vi alltid steget före och vi bygger för framtiden. Vi analyserar marknaden och ser till framtida behov. Vi vågar tänka nytt och ändra våra beslut om verkligheten visar något annat. Ett exempel på det är utvecklingen av nya bostäder i Araby. Vi tog till oss av den analys som gjordes av området när planprogrammet för Araby utvärderades, och lade om inriktningen från hyresrätter till äganderätter. Under 2021 påbörjades byggnationen i området, en satsning som visar att vi tror på Araby och områdets framtida utveckling.

Att vi lyckas med våra intentioner att bli Sveriges bästa hyresvärd är tydligt när våra hyresgäster bedömer vår kvalitet i den årliga hyresgästenkäten. Vi får höga betyg

när det gäller många viktiga aspekter och det är vi självklart glada för. Men vi är inte nöjda. Vi ser delar av enkäten som pekar på samma sak – trygghetsfrågor i våra bostadsområden. Det är naturligtvis något vi tar på djupaste allvar och vi kommer att fortsätta jobba för att öka tryggheten i våra områden.

Hållbarhetsprogrammet är en viktig del i Växjö kommun-koncern. Vi i Växjöbostäder har varit aktiva från första början i den processen och vi har aktivt arbetat med att implementera den i affärsplanen för att det arbetet ska genomsyra allt som vi gör i bolaget. Att jobba med hållbarhet i alla dess delar är en självklarhet för oss i Växjö kommun.

Det bostadssociala arbetet fortsätter med samma kraft som tidigare, där vi är närvarande i områdena för att möta hyresgäster, erbjuda aktiviteter för barn och unga och skapar trygghet, kultur och glädje för våra hyresgäster.

Slutligen vill jag tacka våra medarbetare för ett väl genomfört 2021. Ett särskilt tack till styrelsen, som hela tiden har arbetat med bolagets bästa i fokus. När vi nu går in i det sista året för detta bolag, inför sammanslagningen 2023, är jag övertygad om att alla de positiva egenskaper vi besitter i Växjöbostäder blir en grundstomme i det nya bolaget Vidingehem AB.

Rene Jaramillo, (M)
Ordförande i Växjöbostäder AB



Om vår års- och hållbarhetsredovisning

Det här är den kombinerade års- och hållbarhetsredovisningen för Växjöbostäder AB, organisationsnummer 556935–3534. Redovisningen avser räkenskapsåret 2021 och är upprättad i enlighet med bestämmelserna i ÅRL kap 6. Det här är Växjöbostädernas femte hållbarhetsredovisning. I år är andra gången vi gör en digital version. Årsredovisningen hittar du från sidan 29 och framåt.

Växjöbostädernas styrelse har vid undertecknande av årsredovisningen även godkänt hållbarhetsredovisningen. Varje bolag inom koncernen upprättar sin egen hållbarhetsrapport så denna hållbarhetsredovisning omfattar endast den juridiska personen Växjöbostäder AB. Det är styrelsen som har ansvaret

för att hållbarhetsredovisningen tas fram och revisorn som lämnar ett yttrande över att den upprättats.

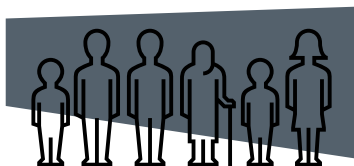
Ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet är grundläggande för vår verksamhet. Vår långsiktighet är avgörande för vår överlevnad och för våra intressenter.

Om Växjöbostäder

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

Växjöbostäder AB är ett helägt dotterbolag till Växjö Kommunföretag AB, organisationsnummer 556602–4641. Båda bolagen har sitt säte i Växjö kommun. Växjö Kommunföretag AB ägs till 100 procent av Växjö kommun. Växjöbostäder AB är anslutet till Sveriges Allmännyttas arbetsgivarorganisationen Sobona samt till Allmännyttans inköpscentral HBV Husbyggnadsvaror. Växjöbostäders VD är ledamot i HBV:s styrelse sedan 2015.

Växjöbostäder i siffror



FOLKBOKFÖRDA I VÅRT BESTÅND

15 100

(2020: 15 150)



ANTAL BOSTÄDER

9 081

(2020: 9 065 st)



ANTAL STUDENTBOSTÄDER

2 137

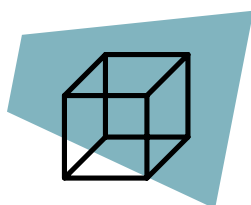
(2020: 2 137 st)



ANTAL LOKALER

603

(2020: 602 st)



LOKALER KVM

36 246

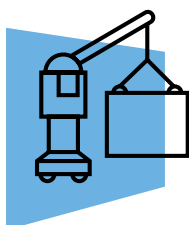
(2020: 52 811 kvm)



ANTAL MEDARBETARE

100

(2020: 99 st)



FÄRDIGSTÄLLD NYBYGGNATION

34

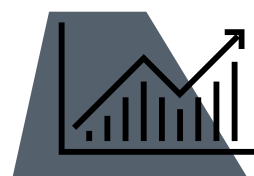
(2020: 25)



NETTOOMSÄTTNING, TKR

695 226

(2020: 648 495 tkr)



ÅRETS RESULTAT EFTER
FINANSIELLA POSTER, TKR

140 085

(2020: 134 899 tkr)

Våra intressenter

Våra intressenter är våra hyresgäster, medarbetare, politiker, leverantörer, kommuninvånare och media.

Våra nybyggnadsprojekt intresserar också andra bostadsbolag, kommuner och i vissa fall även andra länder.

Väsentlighetsanalys - vad är intressant för våra intressenter?

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

Våra medarbetare är vår viktigaste resurs och är de som möjliggör vårt hållbarhetsarbete. För media, kommuninvånare och andra intressenter menar vi att

transparensen är det viktigaste och vår ambition är att vara transparenta i detta dokument.

Vår ledningsgrupp och styrelse har konstaterat att vår affärsidé är det som är av störst intresse för våra intressenter och därför leder oss igenom vår hållbarhetsredovisning.

Vår affärsidé

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

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

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

Vår affärsidé är nära knuten till de fem ämnen som ska finnas med i en hållbarhetsredovisning. Vår verksamhet har störst påverkan vad gäller miljö, sociala förhållanden och personal. Dessa ämnen får därmed störst fokus i vår hållbarhetsredovisning.

Vi är tacksamma över att leva i ett samhälle där mänskliga rättigheter är en självklarhet. Vi har inte identifierat några väsentliga risker i bolaget och kommer därför inte att beröra ämnet närmare i denna hållbarhetsredovisning.

Vi som beställare med många leverantörer och entreprenörer utsätts för risker avseende korruption. Hur vi arbetar med detta löpande kan du läsa om under "Verksamheten & våra medarbetare". Vi har även en del i hållbarhetsredovisningen som handlar

om **Verksamheten och våra medarbetare**. Där berättar vi om hur vi får engagerade medarbetare och attraherar rätt kompetens.

Ämnen som ska finnas i hållbarhetsredovisningen



Miljö



Sociala förhållanden



Personal



Mänskliga rättigheter



Motverkande av korruption

Väsentliga hållbarhetsfrågor

Vi har gått igenom våra väsentliga hållbarhetsfrågor och bedömt riskerna. Arbetet med riskerna beskrivs utförligare under nedan rubriker i rapporten.

Området	Rubriker	Mätpunkter	Väsentliga risker
Lätt att bo & leva	Boendemöjligheter för alla Bostadsförsörjning Rörelse på bostadsmarknaden Hyresgästundersökning	Kötid Omsättning bostäder Kundnöjdhet	Långvarigt tomma lägenheter
Attraktiva boendemöjligheter där du trivs och känner dig trygg	Vardagstrygghet Trygga områden Vräkningsförebyggande arbete Trygghetsjour och rondering Socialt ansvar hos våra leverantörer Lovaktiviteter Odling Digitalisering	Antal avhysningar Sena hyresbetalningar Störningar	Segregation och socioekonomi
Ett hållbart Växjö som växer	Bostadsmarknaden Vår roll i framtidens Växjö – nybyggnation Marktillgång och byggmarknaden Stort underhållsbehov i befintligt bestånd Miljön: ett ansvar hos oss alla Finansiering av nyproduktion och renoveringar	Nyproduktion Energi och vatten Koldioxidutsläpp Avfall	Betydande miljöaspekter i verksamheten är energi, avfall och nyproduktion.
Verksamheten och våra medarbetare	Vår värdegrund Organisationen Strategisk kompetensförsörjning Nöjda medarbetare Mångfald och jämställdhet Friskvård, hälsa och rättvisa Policys på vårt intranät Social hållbarhet Uppförandekod för leverantörer Motverka korruption	Medelålder Könsfördelning Personalomsättning Sjukfrånvaro Frisknärvaro Anställningstid Nöjda medarbetare	Mutor och bestickning Kompetensförsörjning Förtroenderisker

Möjligheternas boende

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



Styrning av hållbarhetsarbetet

Kommunen har tagit fram Växjös hållbarhetsprogram Hållbara Växjö 2030, (läs mer under nästa rubrik Hållbara Växjö 2030), detta verkar som ett paraply över hela vår organisation, vilket gör att samtliga aktiviteter har en grund i programmet och därför blir hela organisationen och varje medarbetare delaktig i vårt hållbarhetsarbete. Ytterst är styrelsen ansvarig tillsammans med vd, våra chefer och ledare.

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

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

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

För de sociala frågorna har vi extra förstärkning genom vår avdelning Bostadssociala gruppen. Strukturen på organisation med styrelse, vd och ledningsgrupp finns angivet på sidan 27-28.

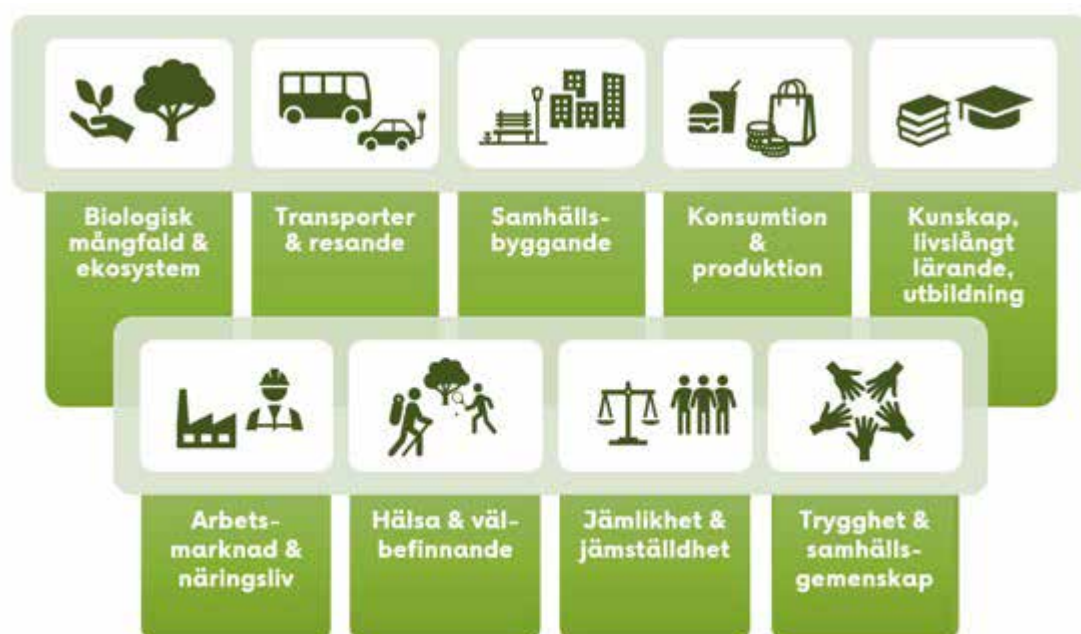
Hållbara Växjö 2030

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

[Bild: HV2030 målbilderna och utmaningarna]

En tvärfunktionell hållbarhetsgrupp har under 2021 färdigställt en kartläggning med de nio utmaningarna som utgångspunkt. Vad gör vi idag? Vad kan vi göra mer av? Vad behöver vi börja göra? Utifrån kartläggningen har fem fokusområden tagits fram för hur vi kan stärka vårt bidrag till målbilderna.

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





Lätt att bo och leva

Boendemöjligheter för alla

För oss på Växjöbostäder är det viktigt att alla upplever att de har samma möjlighet att hitta ett boende hos oss. Den möjligheten kan vi ge genom den kommunala bostadskön (Boplats Växjö) och att vi kan erbjuda olika typer av boende där det finns något för alla, vilket skapar boendemöjligheter för alla. Det ska också vara tydligt vilka av våra lägenheter som är tillgänglighetsanpassade.

Bostadskön är baserad på kötid. Att få en bostad hos oss kan ta allt från ett par månader till flera år. Den genomsnittliga kötiden för en familjebostad under 2021 i hela vårt bestånd var 6,9 år (7,3) vilket är en minskning jämfört med 2020. Kötiden för studentlägenheter var i genomsnitt 1 år (1,4). Hur snabbt du kan få en bostad beror på flera faktorer, bland annat på var du vill bo, hur många som är intresserade av att bo där, och hur hög hyra du är beredd att betala.

Vi vill skapa en trygg boendemiljö, som passar alla i kommunen och med en målsättning att öka mångfalden. Befolkningstillväxten i kommunen har inte ökat i den takt som väntats. Det gör att söktrycket har minskat något och ger oss en utmaning i att hyra ut våra nyproducerade lägenheter.

Bostadsförsörjning

Vi deltar i både styr- och projektgruppen i det koncernövergripande arbetet med att ta fram en ny bostadsförsörjningsplan. Målet är att säkerställa behovet och att efterfrågan av bostäder tillgodoses på ett hållbart sätt för alla i kommunen.

Vi, tillsammans med Vidingehem, ansvarar för att Växjö kommun erbjuder bostäder enligt bostättningslagen. Under 2021 bosatte vi och Vidingehem 17

personer. Detta ställer höga krav på oss som hyresvärd och utmanar vår organisation. Genom ett nära samarbete med Växjö kommun säkerställer vi att våra nya medborgare slussas in i samhället. Under 2021 har utflyttningar genomförts för de hyresavtal som uppnått tidsbegränsningen på 2 år som gäller enligt bostättningslagen.

Rörelse på bostadsmarknaden

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

Vi arbetar kontinuerligt med att motverka och avbryta otillåten tgenheter till kön. Under året har vi även genomfört två "Bokoll" i vårt studentbestånd. "Bokoll" innebär att vi säkerställer att studenten uppfyller kraven om att klara minst 15 högskolepoäng per termin. Efter årets genomförda kontroller har vi återfört ca 90 studentbostäder till kön. Vi ser en stor risk med olovlig andrahandsuthyrning i samband med flytt. Därför jobbar Växjöbostäder aktivt med att motverka olovlig andrahandsuthyrning i alla former.

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

OMSÄTTNING
FAMILJEBOSTÄDER (%)

16,4 (14,6)

OMSÄTTNING
STUDENTBOSTÄDER (%)

63,6 (70,4)



Vi fortsätter att använda vår devis "Hurra för hyresrätten!" för att lyfta alla fördelar med både hyresrätten som helhet, och nybyggnation i synnerhet. Under året har vi marknadsfört vår pågående byggnation i kvarteret Tunlandet i den nya stadsdelen Bredvik.

Då vår nybyggnation konkurrerar på samma marknad och med samma målgrupp som bostadsrätterna fortsätter vi att visa upp vår nyproduktion med en anpassad site. Där erbjuder vi intressenter en bostadsväljare. I bostadsväljaren går det att klicka sig runt och se olika lägenheters placering, även se planritningar och om en lägenhet finns tillgänglig för uthyrning. Om lägenheten är ledig finns en länk för intresseanmälan direkt till Boplats Växjö (den kommunala bostadskön).

Med "Hurra för hyresrätten!" är vår ambition fortsatt att stärka hyresrätten som boendeform. För att nå en bredare målgrupp har vi under 2021 gjort mer riktade kampanjer i digitala kanaler och valt nya arenor för våra budskap.

Genom att än mer anpassa vårt budskap och bredda vår målgrupp, samt att synas på fler arenor, kan vi nå fler som kan se hyresrätten som ett attraktivt boendalternativ, som kan främja en rörelse på bostadsmarknaden. Exempelvis nå de som idag bor i villa men på sikt tänker sig flytta, att då se fördelar med hyresrätten eller för den som bor ensam i en stor lägenhet kan tänka sig att flytta till en mindre.



Hyresgästundersökningen 2021

Varje år genomför vi en hyresgästundersökning. Enkäten skickades ut i september. Svarsfrekvensen var 47 procent vilket är något lägre jämfört med 2020.

Serviceindex, som är ett mått på den totala servicen, minskade med 0,8 procentenheter till 80,9 procent kundnöjdhet.

Frågor i enkäten med störst ökning

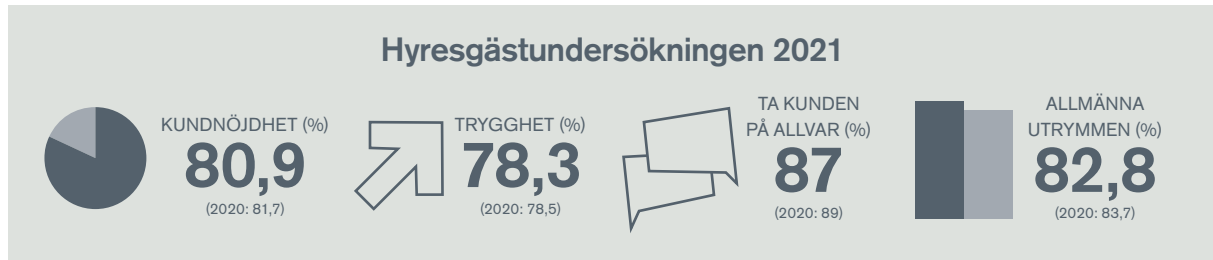
- Städning av källsortering/återvinningsutrymmet (+5,4 %-enheter)
- Snöröjning och sandning vintertid (+1,3 %-enheter)
- Uteplats (+1,2 %-enheter)

Frågor i enkäten med störst minskning

- Temperatur/värmekomfort vintertid (-6,4 %-enheter)
- Får valuta för hyran (-5,4 %-enheter)
- Talat väl om Växjöbostäder som hyresvärd och förvaltare (-4,9 %-enheter)

Det vi bland annat har genomfört och som har bidragit till mer nöjda hyresgäster

- Justerat system för tvättbokning
- Anordnat aktiviteter i bostadsområdet under loven för barnen
- Trivselaktiviteter såsom odlingar, skördefest och kvartersmusik
- Kompletterat fastigheter med fler bänkar och bord, sett över grönytor
- Stort fokus på våra miljöhus genom tätare tillsyn, utbildning för barn och information till vuxna.



Liksom tidigare år har resultatet presenterats för all personal och vi har tillsammans tagit fram åtgärder för att bli ännu bättre. Extra fokus lades detta år på sex fastigheter, som vid föregående mätning (år 2020) visade ett resultat under snittet, jämfört med hela beståndet.



Under hösten 2020 tog vi fram konceptet Hållå hyresgäst! med syftet att uppmärksamma och paketera kommunikationen kring vår årliga hyresgästenkät. Konceptet lever vidare och används vid kommunikation till våra hyresgäster. Med konceptet kommunicerar vi de åtgärder vi gör för att göra boendet enklare och bättre. Att vi lyssnar på våra hyresgäster är en viktig förutsättning för att nå vår vision om att bli Sveriges bästa hyresvärd.



Tre områden vi alltid fokuserar på!

2021: 87,0 % (2020: 89,0 %)

Ta kunden på allvar

2021: 78,3 % (2020: 78,5 %)

Trygghet

2021: 72,3 % (2020: 72,4 %)

Rent och snyggt



Attraktiva bostäder där du trivs och känner dig trygg

Vardagstrygghet

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

Trygga områden

Pandemin påverkar kraftigt hur vi kunnat jobba med trygghetsfrågan. Vi har anpassat verksamheten genom att förstärka vissa åtgärder och ändra eller tillfälligt ta bort andra.

Växjöbostäder har lagt extra resurser på sex fastigheter för att öka tryggheten där. I vårt analysarbete har det framkommit att de kräver särskilt fokus för att vända utvecklingen. En del i detta har varit en aktivitet där hyresgästerna fått möjlighet att lära känna varandra. Dialogen de emellan och även oss har legat i fokus med avsikt att skapa förtroende och gemenskap.

Vårt arbete med våra trygghetsvandringar har fortsatt enligt vår utvecklade modell från 2019. Inför den gemensamma trygghetsvandringen i Araby genomförde vi intervjuer på fyra platser i samverkan med CA Fastigheter och Victoria Park. Dessa sammanställdes tillsammans med digitala enkätsvar. Resultatet är att även år två så bekräftas den bild som såväl fastighetsbolag som myndigheter har, om var trygghetsskapande resurser ska läggas i Araby. Detta är en mycket god insikt som utmanar oss i den inhämtningen av kunskap i vårt trygghetsskapande och brottsförebyggande arbete. Den traditionella gemensamma Trygghetsvandringen i Araby tycks spelat ut sin roll.

Samverkan sker idag så tätt mellan olika aktörer och sker systematiserat i till exempel Tisdagsgruppen (EST) och forumet "Säkerhet och trygghet – fastighetsägare i samverkan" och fångas upp i koncernens tertiära trygghetsanalys.

I området kring Teleborgs centrum genomfördes i år en gemensam trygghetsvandring. Vöfab och Polisen bidrog med en givande samverkan för att stävja drog-försäljningen och otryggheten i området.

Under 2021 har vi genomfört totalt fyra trygghetsvandringar. Det innebär att vi granskat sju fastigheter samt hela Araby.

Varje tisdag har vi deltagit i samverkansgruppen med aktörer som verkar på operativ nivå i Växjö kommun. Polis leder mötet och tillsammans skapar vi förutsättningar för ett tryggt samhälle. Nationellt heter arbetet EST (Effektiv samordning för trygghet) och Växjöbostäder ingår även i styrgruppen för BRÅ (Brottsförebyggande rådet).

Var sjätte vecka genomförs "Säkerhet och trygghet – fastighetsbolag i samverkan" under ledning av Bostadssociala gruppen på Växjöbostäder. Där träffas CA Fastigheter, Heimstaden, Victoria Park, PoE Fastighetspartner, Vidingehem, Växjöbostäder och Vöfab. Vid mötet deltar även polisen och fältgruppen.

I våra områden har våra hyresgäster tillgång till sociala mötesplatser, så som Tallgården, Kvarterslokalen Kråkan och Araby Park Arena. Vår mötesplatsutvecklare har jobbat aktivt med att blåsa liv i flertalet avsnade



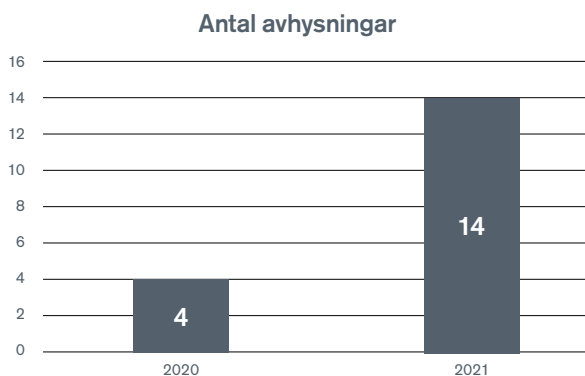
kvarterslokaler och bygga ett nätverk av aktiviteter i våra bostadsområden. Detta stärker vår affärsidé; att skapa attraktiva boendemöjligheter där människor trivs och känner sig trygga.

Årets stora händelse var nyöppningen av mötesplatsen Tallgården. Under året har hela huset renoverats och resultatet är mycket lovande. Mötesplatsen har varit en trygg punkt under 23 år och nu tar vi nästa steg. Medborgarkontoret har flyttat in på övervåningen tillsammans med Tallgårdens bibliotek.

En provperiod med trygghetsvårdar i våra bostadsområden har genomförts i området Spetsamossen i söder till Nydalavägen i norr. Vi har lärt oss mycket inför planerad start 2022.

Vräkningsförebyggande arbete

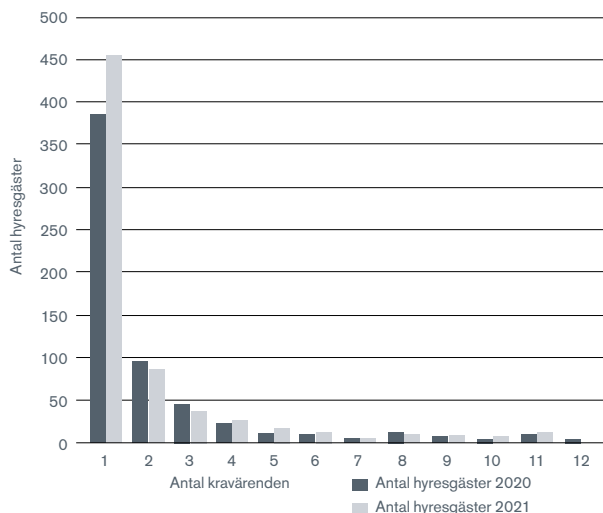
Sedan 2020 har vi sett en ökning av antalet genomförda avhysningar. Växjöbostäder har därför valt att satsa extra resurser på att initiera ett vräkningsförebyggande arbete för att främja ett hållbart kvarboende för hyresgäster med olika svårigheter.



Sedan augusti 2021 har en bostadssocial samordnare arbetat med att ta fram förebyggande åtgärder för att minska antalet sena hyresbetalare samt minska antalet verkställda avhysningar. En av de åtgärder som har etablerats är informationsbesök där hyresgästen får stöd och information för att uppnå en bättre privat ekonomi där hyran betalas i tid.

Under hösten har även ett flertal avhysningar blivit förebyggda genom aktivt arbete med hyresgästen och genom nära samverkan med Växjö kommuns boendeenhet. Inför år 2022 kommer detta arbete fortgå där vi siktar på att minska antalet återkommande sena hyresbetalare. Det finns en stor risk för psykisk ohälsa bland människor som står inför avhysning och Växjöbostäder ingår i det nationella arbetet i att motverka detta genom att hitta lösningar för de skuldsatta.

Sena hyresbetalningar





Trygghetsjour och rondering

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

Under 2021 har betydligt fler hyresgäster upplevt störningar från grannar, men vid en professionell bedömning har Trygghetsjouren mycket sällan konstaterat en störning. I statistiken benämner vi dessa som "obekräftade störningar". En bekräftad störning kan vara ljud som når över gränsvärden eller annan aktivitet som vi inte kan acceptera i våra fastigheter.

Antalet hemmafester på bland annat Campus står för en stor mängd av de bekräftade störningarna.

Obekräftade störningar perioden april-november

192 obekräftade år 2019

379 obekräftade år 2020

598 obekräftade år 2021

Antal störningar inomhus

Sammantaget när vi summerar alla ärenden för Trygghetsjouren, såväl obekräftade som bekräftade, så framkommer följande bild.

	2019	2020	2021
Januari		80	64
Februari		40	73
Mars		69	67
April	32	66	92
Maj	50	74	52
Juni	31	101	89
Juli	24	71	86
Augusti	25	80	83
September	33	77	104
Oktober	40	60	110
November	51	64	79
December	39	39	74



Säkra fastigheter och förvaltningsplan

Vi har under året jobbat med vår utlovade servicegaranti, som vi listat kriterier för i vår förvaltningsstrategi. Servicegarantin fastställer inställelsetider då vi påbörjat ett serviceärende. Genom rätt prioriteringar blir vi effektivare och avhjälpes de mest kritiska ärendena först. Under året har vi uppfyllt löftet till 90 procent. Trots vår servicegaranti kan det finnas risk att vi inte

håller vårt löfte, det kan vara brist i arbetssätt samt systemstöd, vilket gör att vi passerar tidsintervallet.

Vårt systematiska arbete med rondering och tillsyn har även under 2021 varit i fokus. Att genomföra dessa på tider då våra hyresgäster är hemma har inneburit att vi fått en närmre dialog med de boende i våra områden. Det förebyggande arbetet bidrar till att vi kan åtgärda brister innan de blir ett akut fel.



Genom vår digitala arbetsyta där vi samlat all data om fastigheten på ett ställe har vi kunnat analysera enklare och fattat beslut om vidare åtgärder. Vi har identifierat vanligast förekommande fel och kostnader i förhållande till dessa samt avvikande kostnadstrender för den enskilda fastigheten. Detta har resulterat i direkta åtgärder för vissa fastigheter och underhållsbehov framöver för andra.

Lovaktiviteter

Lovverksamheten har fått fortsatt mycket positiv respons av såväl barn som boende i kvarteren. Vi utökade vår lovverksamhet 2021 med aktiviteter på påsklovet och höstlovet. Påsklovetets mobila team besökte sex områden; Alabastern, Graniten, Hästhagen, Kråkan, Lassaskog och Romalyckan. På höstlovet besöktes Alabastern, Kråkan och Romalyckan.

Sommar med Växjöbostäder har bemannat två fasta platser, Kråkan och Romalyckan och den mobila verksamheten har besökt åtta områden; Alabastern, Graniten, Gnejsen, Hovs skolväg, Själakoret, Täljstenen, Vallan och Äpplet & Päronet.

Lovaktiviteterna öppnar upp för integration och nya kontaktvägar för såväl barnen som för deras föräldrar. Vår lovverksamhet har verkligen blivit ett koncept bland barnen och de kommer så fort vi är på plats. Vi kan på det sättet lära känna både barnen och deras föräldrar i området vilket är viktigt för trygghet och trivsel.

Utöver våra egna aktiviteter har vi också under alla lov samarbetat med Växjö BK och Öster i samhället som har uppmuntrat många barn till fotboll och samtal. På sommaren samarbetade vi också med Växjö DFF.

Växjöbostäder har jobbat systematiskt med lovverksamhet sedan start. Arbetet utgår från risken för social oro i våra områden till att förebygga genom närvaro. En stor risk är att skadegörelsen i våra fastigheter skulle öka om vi tog bort arbetet med att skapa relationer med de unga.

Odling

De organiserade gemensamma odlingsplatserna är strategiskt placerade för att förändra vilka som besöker en viss plats i våra områden. På så sätt kan vi till exempel störa narkotikahantering och ta tillbaka platsen. Odlingen bidrar också till den sociala hållbarheten i områdena.

Under året har vi kunnat erbjuda odling i fem områden; Alabastern, Kråkan, Romalyckan, Själakoret och Täljstenen. Odlingen inspirerar och intresserar gammal som ung och under pandemin har aktiviteten varit oerhört viktig för att komma ut, prata med andra hyresgäster på gården och lära sig något nytt. Odlingen är positiv för miljön, hälsan och gemenskapen för hyresgästerna. Under året har odlingarna utvecklats väldigt mycket. Utvecklingen har varit fantastiskt positiv och engagerat många fler människor än vad vi kunnat tro.

Odlingsåret avslutades med skördefester under september i samarbete med Friluftsförbundet, Studieförbundet och Röda Korset. Vi lagade mat utomhus över öppen eld som vi bjöd hyresgästerna på. Många besökte våra skördefester, pratade och lärde känna sina grannar. Ett viktigt arbete kring social hållbarhet i våra områden som gav ett mycket positivt gensvar från hyresgästerna.

335 hyresgäster deltog på skördefesten fördelat på följande områden:

- 35 personer Täljstenen
- 90 personer Kråkan
- 85 personer Romalyckan
- 40 personer Själakoret
- 60 personer Alabastern
- 25 personer Äpplet/Päronet



Digitalisering

Under 2021 har vi kunnat planlägga och strukturera än mer hur våra målsättningar ska kunna nås för att göra en digital förflyttning för både medarbetare och våra hyresgäster.

Det viktiga steget vi tog 2020, att leverera en plattform för framtidens behov i form av Boportalen, har visat sig hålla måttet för de behov vi sett här och nu. Genom portalen kan vi nu erbjuda fler smarta tjänster och funktioner som underlättar våra hyresgästers vardag.

Över 5 000 unika hyresgäster använder nu portalens olika funktioner såsom serviceanmälan, tvättstugebokning och beställning av underhåll i lägenheten och säga upp hyresavtal.

Under året har vi bland annat

- lanserat tjänsten som gör det möjligt att beställa lägenhetsunderhåll helt digitalt i Boportalen. Hyresgästen kan nu se och välja vilka tapetkulör- och golv det finns att välja på och beställer enkelt och smidigt sitt lägenhetsunderhåll.
- utvecklat tjänsten för e-uppsägning av avtal med BankID i Boportalen
- digitaliserat funktionen kring olika formulär som nu kan göras helt digitalt av våra hyresgäster.
- arbetat fram en nyckelkvittensfunktion som är färdigställd, den aktiviteten har helt digitaliserats och därmed blivit mycket säkrare.

Utöver detta arbete gör vi även satsningar för AI-styrning av vårt bestånds värmebehov. För att säkra en digital inkludering behöver vi se till att varje hyresgäst har tillgång till våra tjänster, det inkluderar till exempel gratis internet för alla i lägenheten.

Under året har vi även fokuserat på att öka trygghet kring våra boende. Framöver kan vi med hjälp av sensorer och AI (artificiell intelligens) möjliggöra detta. Förslag på pilot är framtaget som vi hoppas kan ge oss många lärdomar för att hitta vägar framåt i arbetet. Genom att utveckla och bygga en modern IT-miljö kan vi erbjuda en arbetsplats som ger det bästa stödet för varje medarbetare och vara en attraktiv arbetsplats.

Vi driver också projekt för att säkra vår data än mer. Detta utforskande projekt kallar vi ÖDLa, Öppet Data Lager. Vi har kommit en bit på väg i arbetet och gör det i samarbete med flera andra aktörer inom Allmännyttan men också tillsammans med privata fastighetsägare. Vi deltar och medverkar i flera projekt som Allmännyttans digitaliseringsinitiativ driver och vår vd har under året suttit med i vd-rådet för detta arbete. Kommunkoncernen leder vår gemensamma övergång till processororienterat arbetssätt, vilket medför att en översikt över alla processer som finns inom koncernen och vårt bolag ska skapas. Vår kärnprocess är kundresan och samtliga delprocesser och aktiviteter inom den ska vara utformade med fokus på kundnytta. Större ingående aktiviteter är nu tydligt strukturerade och kan därför också diskuteras och effektiviseras på bästa sätt.

Genom digitalisering och smart uppkoppling kan vi skapa förutsättningar för hållbara boenden och en hållbar verksamhet runt dessa. Vår spaning framåt säger att vi behöver hålla jämna steg i utvecklingen kring framtidssäkrade tjänster och modernt boende genom lösningar som kunden förväntar sig. Det är därför viktigt för oss att fortsätta med vår digitalisering.



Ett hållbart Växjö som växer

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

Bostadsmarknaden

Bostadsmarknaden har påverkats då inflyttningen och omflyttningen ligger på en lägre nivå än vad vi brukar se. Vi påverkas fortfarande även av den omställning som skedde för ett par år sedan när flera bostadsrättsprojekt omvandlades till hyresrätter. Under året har vi liksom flertalet andra hyresvärdar brottats med höga vakansgrader.

En av våra möjligheter är att erbjuda växjöbor, befintliga som nya, ett tryggt och hållbart boende. Våra bostäder ska präglas av bra kvalitet och varje projekt ska vara ekonomiskt, miljömässigt och socialt hållbart. Vi kan idag erbjuda något som passar alla, både i de hyrda som det ägda boendet.

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

Vår roll i framtidens Växjö - nybyggnation

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

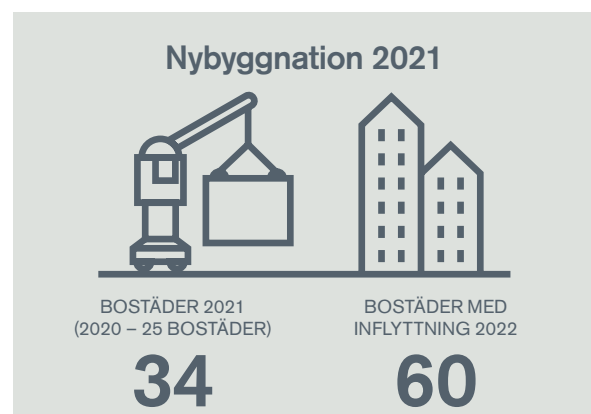
Under 2021 färdigställdes 24 nya bostäder i kvarteret Saturnus (stadsdelen Väster) i den sista etappen.

10 av dessa bostäder är ägarlägenheter, sex stycken är sålda. En första inflyttning med 10 lägenheter är genomförd i kv Tunlandet på Bredvik.

Vi har 182 lägenheter under byggnation. Det är i kvarteren Tunlandet i Bredvik, 60 stycken och kv Bärnstenen och Alabastern på Araby, 122 stycken. På Araby ska upplåtelseformerna bostadsrätter och ägarlägenheter uppföras. Arbete med prissättning, bildningar av föreningar och fastighetsregleringar är påbörjade.

Planeringsarbetet pågår för kvarteret Ansgarius (tidigare Växjö kommunhus). Vi utreder förutsättningar för förändringar, rivningar, status på befintlig stomme och fasad för att kunna göra vägval i vårt fortsatta arbete. Kalkylarbeten pågår och dialoger genomförs med olika intressenter.

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





Marktillgång och byggmarknaden

Tillgång till mark är en förutsättning för att vi ska kunna bygga enligt marknadens efterfrågan. Vi har löpande dialog med olika intressenter på marknaden och är öppna för samarbeten. Vi konkurrerar både avseende mark och upphandling av entreprenörer på precis samma marknad som de som bygger andra upplåtelseformer. Byggprisutvecklingen utmanar både vid nybyggnation, vid underhållsprojekt och vid renoveringar. Vi arbetar hela tiden för att utmana marknaden för att hitta kostnadseffektiva lösningar.

Stort underhållsbehov i befintligt bestånd

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

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

Under 2021 har vi genomfört underhåll för 104,3 miljoner (109,4). Vi har genomfört byte av lägenhetsdörrar, hissar, belysningar, undercentraler, asfalt, förrådsväggar, låssystem, målat fasader, bytt vitvaror, tvättstugeutrustning med mera. Trots pandemin har vi kunnat arbeta på i stort som vanligt, detta tack vare att både våra entreprenörer och hyresgäster varit tillmötesgående och flexibla i att hitta lösningar.

Vi har påbörjat renovering av 220 lägenheter i kvarteren Äpplet och Päronet på Öster. Stort fokus har legat på att kommunicera med våra hyresgäster, inför, under och efter renoveringen. De första hyresgästerna flyttade ut efter sommaren och sex stycken hann flytta tillbaka till sina renoverade lägenheter innan jul. Det rullar nu på med in- och utflyttningar med bestämda intervaller. Fokus för renoveringen är att skapa en ny livslängd för fastigheterna med minskad energipåverkan, det innebär stomrent med bland annat nya fönster, byte av samtliga installationer, ny köksinredning, byte av ytskikt och vitvaror med mera. Planerat färdigställande av hela renoveringen är sommaren 2025.

För de kommande åren finns underhållsmedel beräknade till minst 87,2 miljoner för 2022, 81,9 miljoner för 2023 och 77,0 miljoner för 2024.

Vårt fokus framåt ligger på stambyte, byte av fönster, tak och köksinredning där behovet är stort. Vissa av åtgärderna som genomförs är standardhöjande och innebär en hyresjustering. Under kommande period ska underhållsarbeten som låssystem, installationer och energieffektiviserande åtgärder prioriteras samt åtgärder som främjar trygghet i vårt äldre fastighetsbestånd. Vi kan konstatera att behovet är stort och att vi under många år haft för låga underhållsmedel i paritet med behovet.



Miljön: ett ansvar hos oss alla

Vi bedriver ett systematiskt miljöarbete i enlighet med Svensk miljöbas standard för miljödiplomering. Den största miljöpåverkan bedöms komma från avfall, energi, nyproduktion och underhåll. Vårt miljöarbete omfattar alla i vår verksamhet; från ägare och anställda till hyresgäster, entreprenörer och leverantörer. Krav i upphandlingar och uppföljning av inköp är därför viktigt.

Avfallshantering

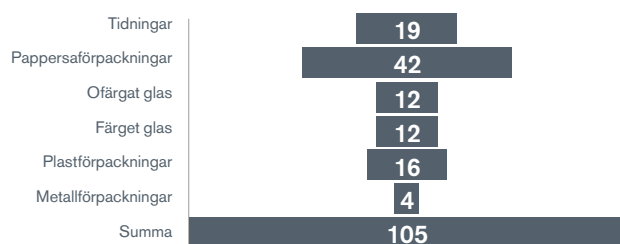
Trygghet och trivsel i och omkring våra miljöhus är något vi ständigt strävar efter. Vi vill göra det lätt att göra rätt med tydlig sorteringsinformation för våra hyresgäster. Grovavfall som dumpas i våra områden är en utmaning som skapar merarbete för vår verksamhet och vi utreder ett samarbete med SSAM (Södra Smålands Avfall & Miljö).

Avfallsmängder

Fraktion (kg/lägenhet)	2019	2020	2021
Tidningar	27	20	19
Pappersförpackningar	40	36	42
Ofärgat glas	12	14	12
Färgat glas	13	14	12
Plastförpackningar	17	14	16
Metallförpackningar	4	4	4
Summa	113	102	105

Den totala mängden insamlade förpackningar och tidningar ligger på ungefär samma nivå. Vi ser att pappers- och plastförpackningar ökar, vilket vi tror är en följd av en ökad internethandel. Övriga fraktioner minskar något. Uppgifter om mängder på restavfall och matavfall har vi inte tillgång till idag vilket gör det svårt att dra slutsatser om sorteringen blivit bättre eller sämre totalt sett.

Källsortering 2021 (kg/lght)



Återbruk av byggmaterial är ett sätt att minska resursuttag och avfallsmängder. Att laga istället för att byta ut är något vi gjort länge, men återbruk i större skala har vi än så länge inte kommit så långt med. I kvarteret Ansgarius har en återbruksinventering gjorts för att identifiera vad som kan vara möjligt att återbruka inom egna verksamheten men också vilka produkter som är möjliga att sälja till andra. På kv Drotsen återbrukades teglet vid takbyte genom att ta ner, tvätta och lägga tillbaka takpannorna.

Växjöbostäder har deltagit i ett projekt tillsammans med SSAM kring behovsstyrd avfallstömning. Sensorer i kärlen skickar information och tömning görs när kärlen fyllts till en viss nivå. Projektet är avslutat med gott resultat. SSAM kommer fortsätta driva arbetet med behovsstyrd tömning i samråd med fastighetsägare.

Insamlingsboxar för kläder och textil finns på fem platser i våra områden. Genom ett samarbete med Human Bridge går insamlat material till återbruk eller bistånd. Vi slipper på sätt även hantera detta som restavfall i våra miljöhus. Totalt under 2021 har 9,4 ton (2020: 9,6 ton) textil samlats in.

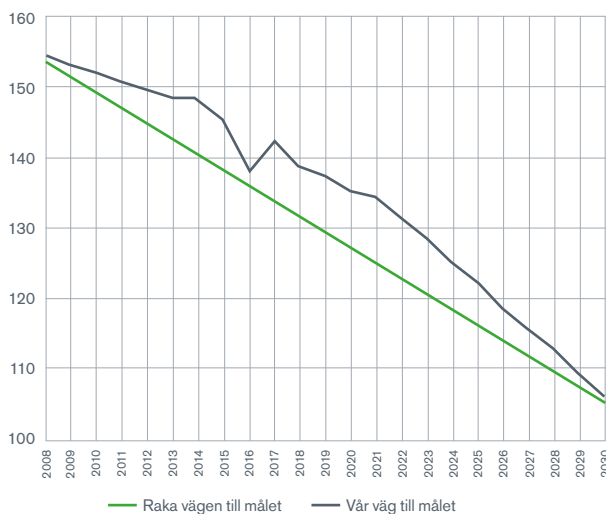


Energi och klimat

Vår verksamhets påverkan på klimatet och behov av energi är viktiga aspekter inom vårt arbete mot förbättrad ekologisk hållbarhet. Ett viktigt verktyg för oss inom detta område är Allmännyttans Klimatinitiativ.

Inom klimatinitiativet samlar vi krafter med 186 andra allmännyttiga bostadsbolag för att nå vår gemensamma målsättning: att effektivisera energianvändningen med 30 procent fram till 2030. Växjöbostäder gör detta med utgångspunkt från 2008 och utifrån referensnivån 154,2 kWh per kvm Atemp och år. Efter 2020 kunde vi redovisa ett nyckeltal på 135,7 och under 2021 har vi tagit oss ner till 135,0 kWh per kvm Atemp och år.

Vägen till energimålet 2023 (kWh/kvm Atemp, år)



I våra nyproduktionsprojekt fångar vi upp viktiga punkter rörande bland annat energi, klimat och inomhuskomfort genom att projektera enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad Silver. Avseende energianvändning går vi steget längre och ställer krav på betygsnivå Guld.

Vi kan och ska vara ett verktyg för kommunen att testa nya och innovativa byggmetoder och driva miljöarbetet inom bostadsbyggandet i Växjö framåt. Träbyggnation är ett gott exempel på där vi varit med och drivit utvecklingen. Fram till idag har vi producerat cirka 550 lägenheter i linje med kommunens träbyggnadsstrategi. Vi fortsätter att utföra nyproduktioner

med träkonstruktion, vilket är en viktig faktor i att reducera byggnationernas klimatpåverkan. I förhållande till andra konstruktionsmaterial har trä låga utsläpp i produktionsfasen och bidrar också till att koldioxid som tagits upp av skogen binds under byggnadens livslängd. Vi har även testat att genomföra klimatberäkning i egen regi för ett av våra nyproducerade hus i kvarteret Tunmlandet, för att dra lärdomar inför den nya lagen om klimatdeklarationer som infördes 1 januari 2022.

Under 2021 har vi fortsatt att förbättra våra möjligheter till en energieffektiv och kvalitetssäkrad inomhuskomfort genom att installera temperaturgivare i ytterligare ca 1500 lägenheter. Vi följer med spänning de olika AI-drivna algoritmer som utvecklas och etablerar sig på marknaden avseende optimering av uppvärmningsenergi. Här är vi i utvärderingsfas med förhoppning om att kunna bredda användningsområdet för denna typ av tjänster framöver.

I takt med att de fastighetstekniska systemen och de byggtkniska konstruktionerna blir mer energieffektiva riktar vi också fokus mot ett ökat energimedvetande inom vår verksamhet och inom våra bostäder. Under 2021 genomförde vi en vattensparutmaning med våra hyresgäster, där vi sporrade och gav tips på hur en med enkla knep kan hushålla med vatten. Vi uppmätte imponerande resultat i våra fastigheter där hyresgästerna debiteras för deras faktiska användning, här uppnåddes en besparing på 11 procent jämfört med användningen under föregående år. Vi ser positivt på att fortsätta involvera och engagera våra hyresgäster inom energi- och klimatarbetet.

Verksamheten är fossilbränslefri så långt det är möjligt. De fossila bränslen som används är för att tanka gasfordon med bensin, del av maskiner och fordon i yttre skötsel och i några fall där HVO inte funnits tillgängligt.

	2017	2018	2019	2020	Mål 2021
Vattenförbrukning BOA/LOA (m ³ /m ²)	1,34	1,36	1,34	1,43	1,41
Koldioxidutsläpp (ton)	1325	2198	1808	23	23



Finansiering av nyproduktion och renoveringar

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

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

I början av året kom vi överens med hyresgästföreningen om presumtionshyra för våra 70 nyproducerade lägenheter i kv Tunnländet på Bredvik.

Hyresnivån är viktig för att vi ska följa de affärsmässiga principerna och att vi ska få kostnadstäckning

för de renoveringar som behövs i våra områden. Det innebär möjligheter att höja standarden i den fysiska lägenheten vid renoveringar men även en ekologisk (miljömässig) och social dimension med trygghet och trivsel. Detta påverkar även våra hyresgästers möjligheter till att själv välja att utföra standardhöjande åtgärder och tillval.

Under 2021 har vi tecknat förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen för ett antal olika standardhöjande åtgärder så som skalskydd, fönsterbyte, lägenhetsdörrar med mera. En överenskommelse om ny bruksvärdeshyra slöts för kv Lejonet i centrala Växjö.

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



Verksamheten och våra medarbetare

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

Vår värdegrund

Vår värdegrund VETA står för att vi är Välkomnande, Engagerade, Trygga och Affärsmässiga. Vi brukar säga att genom ett välkomnande sätt skapas en trivsam arbetsplats, där engagerade kollegor leder till trygga relationer och affärsmässiga beslut. VETA är också en viktig grund för att vi ska kunna nå visionen om att bli Sveriges bästa hyresvärd.

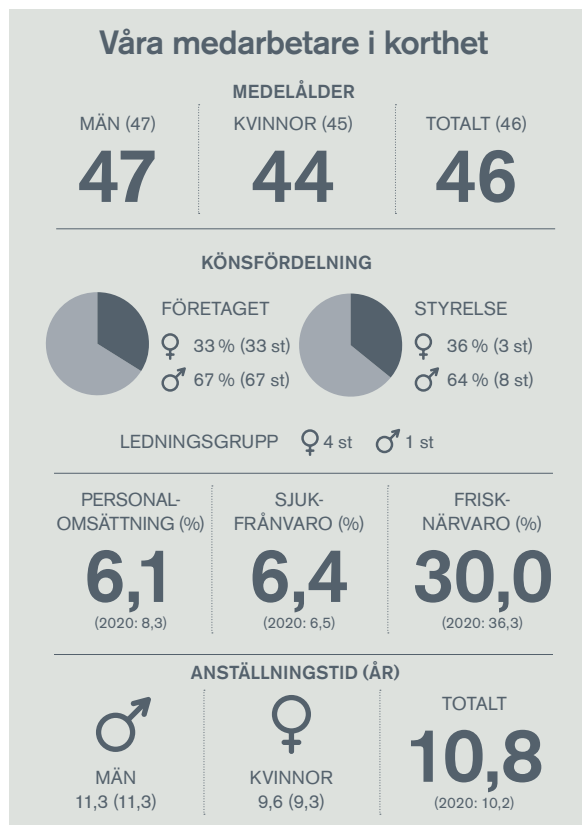
Alla i vår verksamhet ska känna för och leva efter vår värdegrund VETA. Den ligger som grund för våra utvecklingssamtal, arbetsplatsträffar (APT) samt företagsmöten. Vi har, tillsammans med medarbetare och chefer, även tagit fram grunden till VETA-ledarskap. På så vis har alla möjlighet att vara med och påverka och säkerställa att företaget drivs på ett kvalitetssäkrat sätt.

Organisationen

Under året har kommunikationsavdelningen och dess funktioner fördelats på ett nytt sätt, vilket även påverkade ledningsgruppens sammansättning då rollen kommunikationschef förändrades och inte längre ingår i ledningsgruppen. Kommunikation slogs ihop med HR-avdelningen och blev HR- och kommunikationsavdelningen där även Kundcenter ingår som en underavdelning. Bostadssociala gruppen flyttades in i Fastighetsavdelningen. I början av året bildades även stabsfunktionen Hållbarhet och digitalisering där kompetenserna energi, miljö, kvalitet, IT och digitalisering ingår. Andra mindre justeringar har genomförts för att göra specifika arbetsuppgifter och roller effektivare samt nyttja vår kunskap och kompetens på ett ännu bättre sätt. Vi bedömer att vi är väl rustade för att nå våra mål och vår vision. Vi har fyllt vakanser under året och även tillsatt bristkompetenser på projektavdelningen. Vi upplever att vi lyckas attrahera rätt kompetens och vi har haft många sökande och ett bra kandidatunderlag.

Strategisk kompetensförsörjning

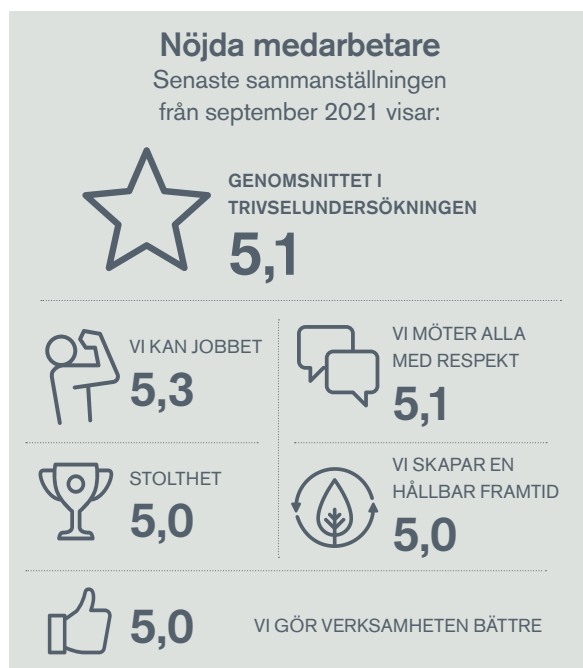
Under 2021 har vi fortsatt vårt arbete med att stärka oss som arbetsgivare, genom att jobba aktivt med vår värdegrund och vision. Detta för att vara en attraktiv arbetsgivare, där vi ger befintliga och nya medarbetare förutsättningar för utveckling och engagemang. Under året har vi tagit fram en arbetsgivarvarumärkesstrategi med aktiviteter för att stärka vårt arbetsgivarvarumärke. Syftet är att synliggöra oss som arbetsgivare genom att berätta hur det är att arbeta hos oss och vad vi kan erbjuda.





Nöjda medarbetare

Trygga och nöjda medarbetare är en grundförutsättning för att nå vår vision. Genom medarbetarundersökningen Temperaturmätaren följer vi regelbundet upp medarbetarnas upplevelse av arbetet, arbetsplatsen och arbetsgivaren utifrån värdegrunden. Resultaten arbetar vi med på våra arbetsplatsträffar och företagsmöten. Den har genomförts två gånger under 2021 och vid båda tillfällena har vi haft en svarsfrekvens över 90 procent. Medarbetarna utvärderar efter en skala från 1-6.



Resultatet från Temperaturmätaren ligger på en jämn och god nivå. Det råder en god trivsel på samtliga avdelningar, där alla ligger över 4,5 i medelvärde. Även svarsfrekvensen är hög och jämnt fördelad mellan avdelningarna.

Mångfald och jämställdhet

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

I översikten över personalrelaterad statistik noteras det att vi är fler män än kvinnor i organisationen, vilket är vanligt i vår bransch. Det har vi med oss i våra nyrekryteringar och reflekterar över. I ledningsgruppen är tyngdvikten på kvinnor.

Vi arbetar strukturerat för rätt och objektiv lönesättning utan osakliga löneskillnader.

Vi är sedan 2015 mångfaldscertifierade genom Evolve och under 2019 fick vi vår andra mångfaldscertifiering. I mångfaldscertifieringen bedöms fem olika områden; Styrdokument, Rutiner, Rekrytering, Arbetsmiljö och trivsel samt Varumärke och organisationsutveckling.

Friskvård, hälsa och rättvisa

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

Under 2021 har Hälsogruppen arbetat med främjande hälsosatsningar och uppmuntra till att nyttja friskvårdsbidraget. 61 procent av friskvårdsbidraget nyttjades 2021. Hälsogruppens arbete har gett goda resultat och är uppskattat av de anställda.

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

Utbildning

Det är viktigt att vi hjälper våra medarbetare att hela tiden utvecklas så att vi tillsammans skapar en långsiktighet där vi växer tillsammans. Därmed har vi en avsatt budget för utbildningsinsatser per år. Medarbetaren planerar sin utveckling och möjliga utbildningar i tät dialog med sin chef. En gemensam kompetensutbildningsplan för hela bolaget har skapats i syfte att säkerställa rätt kompetensutveckling kopplat till affärsplanen och individuella utvecklingsbehov. Den gemensamma planen skapar även förutsättningar för en mer kostnadseffektiv och hållbar planering.

Pandemin har till viss del påverkat genomförandet av kompetenshöjande insatser men många insatser har kunnat genomföras digitalt eller på ett smittsäkert sätt.

Personalomsättning

Vi månar om att behålla kompetens men en viss personalomsättning behövs. Vi strävar efter att ha en stabil och sund personalomsättning mellan 5–10 procent/år. Under 2021 är siffran 6,1 procent inklusive två pensionsavgångar. Personalomsättningen exklusive pensionsavgångar är 4,2 procent.



Sjukfrånvaro

Den totala sjukfrånvaron för 2021 ligger på 6,4 procent, samma som föregående år. Pandemin har haft en negativ påverkan på korttidssjukfrånvaron som ökat något från föregående år. Långtidssjukfrånvaron har dock minskat vilket är positivt. Vikarier har täckt upp för frånvaron och vi har kunnat säkerställa en god arbetsmiljö och leverera en bra service till våra hyresgäster trots en relativt hög sjukfrånvaro. Vi håller i vårt kontinuerliga och långsiktiga arbete med främjande och förebyggande insatser för att se en positiv trend med lägre sjukfrånvaro.

Polisy på vårt intranät

Följande polisy och rutiner finns tillgängliga på vårt intranät:

- Arbetsmiljöpolicy
- Personalpolicy
- Miljöpolicy
- Mångfaldspolicy
- Marknadsföringspolicy
- Resepolicy
- Policy för att förebygga och hantera alkohol-, drog- och spelmissbruk
- Lönepolicy

Social hållbarhet

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

Socialt ansvar hos våra leverantörer

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

Uppförandekoden används i samtliga upphandlingar överstigande 100 000 kronor. Ingen form av korrupcion, mutor, bestickning, olaglig konkurrensbegränsning eller ekonomisk brottslighet är tillåten. Leverantören ska följa den skattelagstiftning som gäller i landet där verksamheten bedrivs och är skyldig att vidta lämpliga åtgärder för att innehållet i denna uppförandekod efterlevs, i den egna verksamheten samt så långt som möjligt i leverantörskedjan. Växjöbostäder har rätt att göra kontroller för att försäkra sig om att lämpliga åtgärder är vidtagna.

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

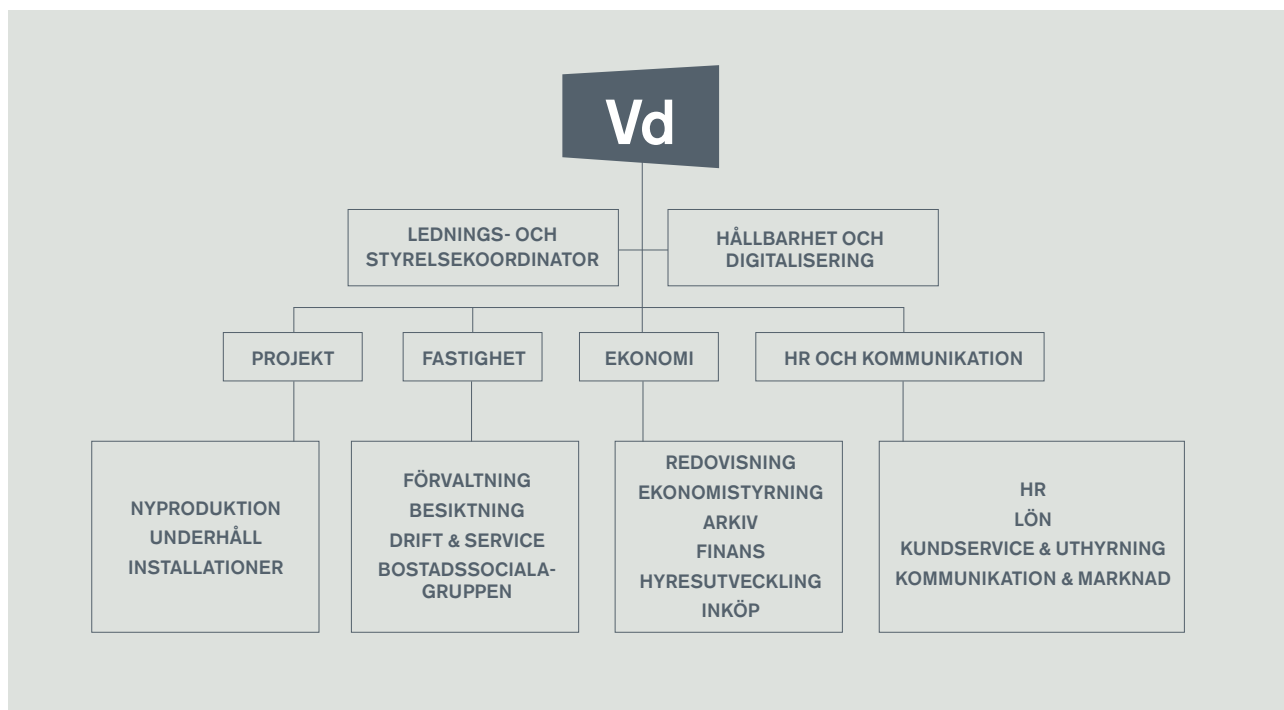
Motverka korrupcion

Vårt mål är att vara transparenta och att alla våra intressenter ska känna sig trygga med hur vårt bolag drivs. Växjöbostäder lyder under Lagen om offentlig upphandling (LOU) och följer dess krav och riktlinjer. Genom uppföljning av avtalstrohet kontrollerar vi varje månad hur stor andel av inköpen som görs med avtalade leverantörer. Avtalstroheten totalt för 2021 låg på 97 procent.

I bolaget finns risker kopplade till mutor vilket kan leda till högre priser, att vi inte får det vi betalar för eller kan skada vårt förtroende. På vårt intranät beskrivs hur vi ser på mutor och hur medarbetare ska undvika sådana situationer. Med grund i våra polisy och rutiner har vi en kontinuerlig dialog med samtliga medarbetare genom våra arbetsplatsträffar. Ett koncerngemensamt arbete med att ta fram en etisk riktlinje pågår och beräknas vara klar under 2022.

Vi är en del av visselblåsarfunktionen som införts i kommunkoncernen. Syftet är att upptäcka och förebygga allvarliga missförhållanden och oegentligheter. Anmälningar som kommer in går till en extern part för att säkra transparens. Under 2021 har Växjöbostäder inte haft några anmälda incidenter.

Vår organisation



Vår ledningsgrupp



Maria Säterdal
Vd



Carina Herbertsson
Projektchef



Linnea Johansson
Fastighetschef



Peter Thörnblad
Ekonomichef



Sofia Kallbro
HR-chef

Förändringar i ledningsgruppen

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

Catharina Rydberg Lilja – ny vd från 1 februari 2022.

Madeleine Östlund – lämnade sin befattning som kommunikationschef 31 januari 2021.

Vår styrelse



René Jaramillo (M)
Ordförande
Styrelsen sedan 2019



Magnus Wåhlin (MP)
Vice ordförande
Styrelsen sedan 2019



Martina Forsberg (S)
2:e Vice ordförande
Styrelsen sedan 2021



Göran Borg (S)
Ledamot
Styrelsen sedan 2016



Anders Göranson (V)
Ledamot
Styrelsen sedan 2019



Ricardo Chavez (KD)
Ledamot
Styrelsen sedan 2019



Ola Sennehed (L)
Ledamot
Styrelsen sedan 2019



Tomas Jansson (M)
Suppleant
Styrelsen sedan 2020



Yvonne Ekaremål (C)
Suppleant
Styrelsen sedan 2019



Julia Berg (S)
Suppleant
Styrelsen sedan 2020



Marko Kosonen (S)
Suppleant
Styrelsen sedan 2019



Andrej Jakob
Facklig företrädare
Vision



Lars Hermansson
Facklig företrädare
Fastighetsanställdas förbund

Förändringar i styrelsen:
Tajma Sisic (S) lämnade styrelsen och ersattes av Martina Forsberg (S).



Årsredovisning

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/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 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
Belopp vid årets utgång	140 050	1 666 433
Årets resultat enligt fastställd resultaträkning		109 641
Summa eget kapital 2021-12-31	140 050	1 776 074

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

Balansräkning

Tillgångar

BELOPP I TKR	NOT	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
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
SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 679 192	3 623 552
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	24	50	50
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		40	40
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		90	90
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 679 282	3 623 642
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m.m.			
Förnödenheter		852	801
Ägarlägenheter		9 980	0
Kortfristiga fordringar			
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
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		13 417	11 074
Kassa och bank	27	69 968	93 875
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		94 217	105 750
SUMMA TILLGÅNGAR		3 773 499	3 729 392

Balansräkning

Eget kapital och skulder

BELOPP I TKR	NOT	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		140 050	140 050
		140 050	140 050
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 666 433	1 659 195
Årets resultat		109 641	107 578
		1 776 074	1 766 773
SUMMA EGET KAPITAL	28, 29	1 916 124	1 906 823
Obeskattade reserver	30	8 668	9 802
AVSÄTTNINGAR			
Avsatt till pensioner	31	462	456
Uppskjuten skatteskuld	32	95 036	89 262
SUMMA AVSÄTTNINGAR		95 498	89 718
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skuld till koncernföretag	33, 34	1 338 500	1 338 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		1 338 500	1 338 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
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
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		414 709	384 549
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	37	3 773 499	3 729 392

Kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	NOT	2021	2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	38		
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
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		225 313	244 395
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning/minskning av varulager		-10 031	92
Ökning/minskning av fordringar		-5 943	-5 737
Ökning/minskning av kortfristiga skulder		32 820	-19 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten		242 159	219 011
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-186 893	-139 977
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		114	179
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		23 713	10 903
Kassaflöde från investeringverksamheten		-163 066	-128 895
Finansieringsverksamheten			
Amortering/upptagna lån		-2 660	56 337
Utdelning		-100 340	-98 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-103 000	-42 563
Årets kassaflöde		-23 907	47 553
Likvida medel vid årets början		93 875	46 322
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		69 968	93 875

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
NOT 2 HYRESINTÄKTER		
Bostäder	643 362	620 936
Lokaler	34 496	39 910
Övrigt	23 443	23 352
Summa hyresintäkter brutto	701 301	684 198
<i>Avgår outhyrda objekt</i>		
Bostäder	-16 569	-6 751
Lokaler	-949	-866
Övrigt	-2 870	-2 778
Summa hyresbortfall	-20 388	-10 395
SUMMA HYRESINTÄKTER NETTO	680 913	673 803
NOT 3 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER		
Tjänster till hyresgäster	571	789
Besiktning och tidigarelagt underhåll	3 409	2 496
Övriga förvaltningsintäkter	10 333	7 407
Summa	14 313	10 692
NOT 4 DRIFTKOSTNADER		
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
Summa	302 982	283 329
NOT 5 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR		
Fastighetskostnader – byggnader och mark		
Byggnader	95 748	94 445
Markanläggningar	8 453	8 565
Summa	104 201	103 010
Fastighetskostnader – maskiner och inventarier		
Maskiner och inventarier	3 147	3 156
Byggnadsinventarier	599	804
Summa	3 746	3 960
Summa avskrivningar tillhörande fastighetskostnader	107 947	106 970
NOT 6 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
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
Summa	10 535	9 539
NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring anläggningstillgångar	40	602
Övriga rörelsekostnader	989	896
Summa	1 029	1 498

	2021	2020
NOT 8 UPPLYSNING OM FRAMTIDA HYRESKONTRAKT		
Lokaler (kontraktsförfallstruktur):	Antal kontrakt	Kontraktsvärde 2022
Inom ett år	52	9 281
Mellan ett till fem år	45	10 271
Senare än fem år	8	8 385
Bostadskontrakt:	8 827	627 299
Övrigt (parkering, förråd etc):	5 222	17 458
NOT 9 PERSONAL		
Medelantalet anställda med fördelning på kvinnor/män		
Män	66	65
Kvinnor	33	32
Totalt	99	97
Könsfördelning i företagsledning		
Styrelseledamöter		
Män	6	6
Kvinnor	1	1
VD och övriga ledande befattningshavare		
Män	1	1
Kvinnor	4	5
NOT 10 LÖNER, ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER		
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
Summa	45 758	43 801
NOT 11 KONCERNINTERNA MELLANHAVANDEN		
Inköp från andra koncernföretag	59 035	58 823
Försäljning till andra koncernföretag	5 273	9 343
NOT 12 ERSÄTTNING TILL REVISORER		
Revisionsuppdrag	228	322
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	71	57
Summa	299	379

Revisor: *Mattias Johansson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB*

	2021	2020		
NOT 13 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Försäljning av aktier	57	99		
Räntor	2	2		
Summa	59	101		
NOT 14 RÄNTEINTÄKTER				
Kundfordringar	321	238		
Övriga finansiella intäkter	0	15		
Summa	321	253		
NOT 15 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER				
Fastighetslån, moderbolag	11 955	20 477		
Bank, koncernkonto m.m.	93	69		
Borgensavgifter Växjö kommun	7 227	6 762		
Summa	19 275	27 308		
NOT 16 BOKSLUTSDISPOSITIONER				
Avskrivningar utöver plan	1 134	1 628		
Summa	1 134	1 628		
NOT 17 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT				
Aktuell skattekostnad	-22 053	-7 217		
Justering av skatt tidigare beskattningsår	-3 770	0		
Uppskjuten skatt	-5 752	-21 732		
Summa	-31 575	-28 949		
Avstämning av effektiv skatt	<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
Redovisad effektiv skatt	15,6%	22 053	5,3%	7 217
NOT 18 BYGGNADER				
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		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 575 864	4 482 212		
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		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 394 389	-1 303 546		
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-60 531	-60 531		
Omklassificering från pågående ny- och ombyggnad	0	0		
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-60 531	-60 531		
REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	3 120 944	3 118 135		

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

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 ²
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
Ackumulerade verkliga värden		
Bostäder	11 181 109	9 746 800
Lokaler	136 757	139 403
Summa	11 317 866	9 886 203
Redovisade värden enligt not 18-20 samt 23		
Bostäder	3 549 746	3 491 957
Lokaler	112 659	113 743
Summa	3 662 405	3 605 700

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

	2021	2020				
NOT 27 KASSA OCH BANK						
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.						
NOT 28 DISPOSITION AV VINST						
Förslag till disposition av företagets vinst						
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					
Summa	1 776 074					
NOT 29 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE						
Antal aktier	2 801	2 801				
Kvotvärde	18	18				
NOT 30 OBESKATTADE RESERVER						
Akkumulerade avskrivningar utöver plan, inventarier	8 668	9 802				
Summa	8 668	9 802				
NOT 31 AVSÄTTNINGAR						
Avsatt till pensioner						
Redovisat värde vid årets slut	462	456				
NOT 32 UPPSKJUTEN SKATT						
	Redovisat värde	Skattemä-sigt värde	Uppskjuten skatt	Redovisat värde	Skattemä-sigt värde	Uppskjuten skatt
	2021-12-31	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2020-12-31	2020-12-31
<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
Uppskjuten skatteskuld			95 036			89 262

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%
	1 338 500	0,89	100,00%

NOT 35 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

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

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
Summa	57 980	61 761

NOT 37 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	460 507	460 507
Eventualförpliktelser		
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
Summa	69 968	93 875

Not 39 Flerårsöversikt

Resultat- och balansräkning

	2021	2020	2019	2018	2017
RESULTATRÄKNING (TKR)					
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
Bruttoresultat	162 287	167 936	173 039	171 210	156 372
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
Resultat efter finansiella poster	140 082	134 899	125 337	125 616	133 996
Bokslutsdispositioner	1 134	1 628	-867	-2 134	-1 415
Skatt	-31 575	-28 949	4 592	-21 316	-19 260
ÅRETS RESULTAT	109 641	107 578	129 062	102 166	113 321
BALANSRÄKNING (TKR)					
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
Summa tillgångar	3 773 499	3 729 392	3 663 749	3 702 190	3 523 398
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
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 773 499	3 729 392	3 663 749	3 702 190	3 523 398

Not 40 Flerårsöversikt

Nyckeltal

	2021	2020	2019	2018	2017
NYCKELTAL					
Lönsamhet					
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
Finansiering					
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
Förvaltning					
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
Marknad					
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
Miljö					
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