



Årsredovisning  
**2020**

Hållbarhetsrapport 2020



# Innehåll

<b>VD HAR ORDET</b> .....	4
<b>INLEDNING</b> .....	6
<b>ÅRSREDOVISNING 2020</b> .....	6
Förvaltningsberättelse.....	6
<i>Allmänt om verksamheten</i> .....	6
<i>Viktiga händelser under året</i> .....	7
<i>Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning</i> .....	11
<i>Utsikter 2021 samt väsentliga osäkerhetsfaktorer</i> .....	12
Resultaträkning.....	15
Balansräkning.....	16
Kassaflödesanalysen .....	18
Noter.....	19
<b>HÅLLBARHETSRAPPORT 2020</b> .....	37
Samspel med våra intressenter .....	37
Omvärld och marknad .....	37
Fastighetsutveckling.....	38
Projekt.....	38
Social hållbarhet.....	39
<i>Samverkan</i> .....	39
<i>Fokus på de unga</i> .....	41
Ekologisk hållbarhet.....	42
<i>Samverkan</i> .....	42
<i>Energi</i> .....	42
Ekonomisk hållbarhet .....	46
Hållbarhetsprogram.....	46
<b>BILAGOR</b> .....	48
Revisionsberättelse 2020 .....	48
Granskningsrapport.....	51

# VD har ordet

Låt oss börja med den där elefanten som står mitt i rummet och tar så mycket plats, för när man ska summera 2020 kommer man ju inte förbi den – covid-19.

Coronapandemin har kastat en mörk och skrämmande skugga över världen. Alla – verkligen alla – har påverkats på olika sätt. Inom Växjö kommuns förvaltningar och bolag har vi följt råden från Folkhälsomyndigheten och på Vidingehem har vi inte sparat något som helst krut i arbetet med att skydda hyresgästernas och medarbetarnas hälsa. Mottot har varit ”vi ställer inte in, vi ställer om”. Säkerhetsavstånd, utomhussamtal och Teams-möten har blivit en del av vardagen. Och tillsammans fortsätter vi att hålla i och ut under 2021.

Parallellt har en annan omställning pågått, nämligen arbetet med att ytterligare stärka den breda hållbarhetsstrategi som präglar vår verksamhet. Det handlar om att delta i den globala utmaningen genom att på olika sätt minska vår klimatpåverkan. Men det handlar också om att agera lokalt, genom att sätta fokus på den sociala hållbarheten på våra orter och områden. Det har vi gjort på flera sätt, men jag vill särskilt nämna

succén Sommarskoj, vår satsning på aktiviteter för barn och ungdomar. Riktigt lyckat! Och vi kommer tillbaka 2021.

Det ekonomiska utfallet landar på 25,4 miljoner kronor med ett underhåll på 115 kronor/kvadratmeter. På byggfronten har 2020 varit ett minst sagt aktivt år – faktum är att Vidingehem byggt mer än någonsin. I Lammhult inleddes företagets största projekt hittills – om- och tillbyggnaden av skolan. Nya, moderna och ändamålsenliga lokaler kommer naturligtvis att innebära ett stort lyft för lärare och elever, men satsningen har också långsiktig betydelse för orten och den omkringliggande bygden som helhet.

Avslutningsvis vill jag tacka Vidingehems styrelse för ett gott samarbete. Och största tänkbara tack till alla medarbetare för fantastiska insatser under unika och besvärliga förhållanden. Sist, men definitivt inte minst: tack alla hyresgäster! Även om de fysiska mötena varit begränsade under året har dialogen hela tiden funnits där – det är med hjälp av den vi kan fortsätta att utveckla tryggheten, trivseln och tillgängligheten på våra orter och områden!



# Inledning

*Det här dokumentet inleds med Vidingehems årsredovisning för 2020. Därefter följer en hållbarhetsrapport<sup>1</sup> med en fördjupad analys av hur verksamheten påverkar företagets intressenter ur viktiga miljömässiga, sociala och ekonomiska perspektiv. Där berörs också arbetet med att främja de mänskliga rättigheterna och att motverka korruption.*

## Årsredovisning 2020

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vidingehem AB, med organisationsnummer 556404-7677, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Rapporten avser ett enskilt företag.

#### **ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN**

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

#### **Koncernen**

Växjö kommun har valt att organisera sina kommunala bolag (med några undantag) i en koncern under moderbolaget Växjö kommunföretag AB, där Vidingehem AB är ett av fem dotterbolag.

#### **Styrelse, ledning och revision**

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

Anders Bengtsson, ordförande (C)

Alf Skogmalm, vice ordförande (S)

Birgitta Andersson (S)

Marita Bengtsson (MP)

Irene Bladh (M)

Sven Olof Gustafsson (S)

Kaj-Mikael Petersson (KD)

#### **Suppleanter**

Lars-Åke Brinkner (L)

Berthold Fück (M)

Ylva Jönsson (V)

Cecilia Lundin Danielsson (S)

#### **Sammanträden**

Ordinarie årsstämma hölls den 27 maj 2020. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

#### **Verkställande direktör**

Verkställande direktör har varit Peråke Janén t.o.m. 2020-05-31. Därefter tillträdde Anna Johansson som tf VD.

<sup>1</sup> I enhetlighet med ÅRL kap 6 har Vidingehem AB valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild del. Hållbarhetsrapporten löper över sidorna 30-40 i detta dokument. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn inom samma tid som årsredovisningen.

## Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen eller av en av Anders Bengtsson och Alf Skogmalm i förening med Peråke Janén tom 31 maj. Därefter Anna Johansson. Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

## Revisorer

Revisor har varit Mattias Johansson, PwC och Martin Troedsson, PwC.

## Lekmannarevisorer

Börje Ivarsson

Magnus Jisborg t.o.m. 2020-06-12

Benny Johansson fr.o.m. 2020-10-02

## Ersättare

Carl Geijer

Anna Fransson fr.o.m. 20-10-21

## Organisationsanslutning

Vidingehem AB är anslutet till Sveriges Allmännyttta, arbetsgivarorganisationen Sobona samt till inköpsorganisationerna HBV och SKR Kommentus.

## Viktiga händelser under året

### Projekt

Byggtakten har under året varit fortsatt hög, både vad gäller bostäder och lokaler.<sup>2</sup>

- **Helenetorps förskola, Ingelstad**  
*Tillbyggnation av förskola*
- **Pilgatan 4, Lammhult**  
*Nybyggnation av sex lägenheter*
- **Sandsbro skola**  
*Uppbyggnad av skola efter brand*
- **Lammhults skola**  
*Rivning samt om- och nybyggnad av F-9 skola, förskola, bibliotek, sporthall och tillagningskök*
- **Uranusvägen, Östra Lugnet**  
*Nybyggnation av 72 lägenheter, färdigställande av etapp 1 (36 lägenheter)*
- **Skansvägen, Rottne**  
*Nybyggnation av 20 lägenheter*
- **Ingelbo, Ingelstad**  
*Ombyggnad av 14 lägenheter till trygghetsboende*
- **Verksamhetslokal, Rottne**  
*Ombyggnad av lokal åt Region Kronoberg, Folkandvården*

<sup>2</sup> De enskilda projekten beskrivs utförligt i Hållbarhetsrapporten för 2020.



Sandsbro skola

## Underhåll

Årets underhållsarbete har präglats av lägenhetsrenoveringar, återställning av lägenheter som varit avsatta för etablering, fasadunderhåll och upprustning av utemiljöer.

På den totala ytan om 234 661 kvadratmeter hamnar underhållsätgårderna för 2020 på 115 kronor per kvadratmeter.



## Organisation

Coronapandemin har i allt väsentligt präglat 2020. Växjö kommun har successivt ställt om arbetet enligt regeringens och Folkhälsomyndighetens löpande direktiv och Vidingehem har infört flera verksamhetspecifika och långtgående åtgärder för att säkerställa medarbetarnas och hyresgästernas trygghet. Inga resurser har sparats i arbetet med att upprätthålla vår höga servicenivå på ett coronasäkert sätt.

## Ledarskap

Pandemin har ställt såväl nya som skärpta krav på alla delar av organisationen. Helt avgörande har varit ett fungerande ledarskap och ett dubbelriktat informationsflöde som effektivt förmedlar direktiv och samtidigt fångar upp problem i verksamheten. För att stärka ledarskapet har en rad kompetenshöjande åtgärder genomförts.

För att tidigt kunna se och motverka symptom på psykisk ohälsa och/eller missbruksproblem hos medarbetarna har våra chefer utbildats i ämnet av vår företagshälsovård Previa.

## Ny struktur

Under hösten tog vi beslut om en ny organisationsstruktur – fem förvaltningsområden slogs ihop till tre. Istället för den gamla organisationens fem områdesansvariga har vi nu tre områdeschefer, med betydligt bättre förutsättningar att utöva effektivt ledarskap. Detta förväntas resultera i en rad samordningsvinster och inte minst i en stärkt och hållbar arbetsmiljö.

## Arbetsmiljö

Två gånger om året får samtliga månadsavlönade medarbetare i Växjö kommuns förvaltningar och bolag svara på en enkät, den så kallade Temperaturmätaren. Detta är ett viktigt verktyg för Vidingehem och en pålitlig kompass i utvecklingsarbetet. 2020 gav enkäterna resultaten 4,7 och 4,9, vilket är en utmärkt nivå.

Under året erbjöds Vidingehems personal möjligheten att genom en enkät och professionella samtal sammanställa en personlig hälsoprofil. Förutom värdet för oss medarbetare att få en tydlig bild av det egna måendet fick företaget ett bra underlag för hur det hälsofrämjande arbetet kan utvecklas framöver.

## Mångfald

Vi är stolta över våra engagerade medarbetare och vår mångfald. Vidingehem utgörs av män och kvinnor i olika åldrar och med olika etniska bakgrunder. Det berikar vårt arbete och den service vi ger till våra hyresgäster.

I rekryteringsprocessen arbetar vi med ständiga förbättringar för att säkerställa att mångfalden består. Målet är att alla chefer ska ha likvärdiga kunskaper vad gäller rekrytering, något som kontinuerligt diskuteras på våra chefsmöten.

**Antal anställda: 56**

**Andel kvinnor: 43 %**

**Andel män: 57 %**

**Andel med utländsk bakgrund: 21 %**





### Vakansgrad

Vi har en levande landsbygd med många aktörer som verkar och engagerar sig i sin bygd. Deras engagemang underlättar vårt arbete med att hitta hyresgäster till våra bostäder. Under 2020 har vi fyllt på vårt bestånd med moderna och tillgängliga lägenheter. Nyproduktion tar alltid längre tid att bearbeta och hyra ut. Uthyrningsläget har ändå varit positivt under året med en låg vakansgrad på 1,2 %. Våra lägenheter publiceras på Boplats Växjö och Boplats Sverige.

### Hyresintäkter

Vi inledde höstens hyresförhandling med en förhoppning om en överenskommelse innan årets slut. Efter tre förhandlingstillfällen kunde vi konstateras att Vidingehems respektive Hyresgästföreningens bud stod för långt från varandra. Därför hänsköts ärendet till Hyresmarknadskommittén. Den 10 februari 2021 beslutade en oberoende ordförande att utgående hyror skall justeras med 1,7 % i generell hyreshöjning från och med den 1 februari 2021. Den slutgiltiga överenskommelsen, mellan Vidingehem och Hyresgästföreningen, slöts den 17 februari.



### Bosättningslagen

Vidingehem ansvarar tillsammans med Växjöbostäder att Växjö kommun för att erbjuda bostäder enligt bosättningslagen. Under 2020 har Vidingehem och Växjöbostäder tagit emot och bosatt 20 nya kommuninvånare. 17 personer flyttade in hos Vidingehem och tre personer hos Växjöbostäder. Under året har 22 hushåll flyttat då etableringsboende är tidsbegränsat till två år. Samtliga har skaffat nya bostäder på egen hand via Boplats Växjö eller privata hyresvärdar.



### Digitalisering

Under året påbörjades en uppgradering av fastighetssystemet Momentum till Momentum PM 5. Fördelarna är många, bland annat digitaliserad underhållplanering, digital signering, effektiviserad fakturahantering, förbättrad kundkommunikation och automatiska uppgraderingar varje månad. Projektet har pausats för gemensam översyn av systembehoven i Växjö Kommunfastigheter AB:s samtliga bolag.



## Nöjda hyresgäster

Årets hyresgästenkät visar att våra hyresgäster är nöjda med servicen. I december gav 78 procent, av de som svarar på enkäten, Vidingehem helhetsbetyget 4 eller 5. När det kommer till trygghet landar siffran på 82 procent – en ökning med 10 procentenheter jämfört med föregående år.

## Försäljning av fastigheter och fusion

Under 2020 har inga fastighetsförsäljningar genomförts.

Växjö kommunfullmäktige har beslutat om en ny struktur för sina helägda bolag. Fyra bolag ska bli två – ett bostadsbolag och ett lokalbolag. Syftet är att fokusera än mer på kärnuppdragen och använda skattepengarna på ett effektivt sätt. Inriktningsbeslutet är att förändringen ska träda i kraft 1 januari 2023 och arbetet fram tills dess kommer naturligtvis att påverka Vidingehems ordinarie verksamhet på olika sätt.

## Resultat och ställning

Resultat efter finansiella poster för 2020 uppgick till 25 446 tkr (20 697 tkr).

Omsättningen blev 254 575 tkr (253 044 tkr). Hyreshöjning har skett från och med 1 januari 2020 med i genomsnitt 1,65 % för bostäder och kommersiella lokaler medan verksamhetslokalerna prissätts utifrån handbok *Arbetsätt och samverkan mellan kommunala förvaltningar och fastighetsbolag i Växjö kommun*.

Fastighetskostnaderna uppgår till 202 611 tkr (204 246 tkr). De lägre fastighetskostnaderna beror

på gynnsam väderlek som medfört lägre uppvärmningskostnader, på att elnätsbolagen sänkt sina avgifter samt på lägre personalkostnader på grund av vakanser under året.

## Investeringar

De totala investeringarna uppgår till 189,9 Mkr (128,3 Mkr). 83 Mkr avser nya bostäder på Östra Lugnet och i Lammhult.

Under året har 86 Mkr investerats i nya verksamhetslokaler åt Växjö kommun: Sandsbro skola, Helenetorps förskola i Ingelstad samt byggstart på Lammhult skola.

Ytterligare 9 Mkr har investerats i verksamhetsanpassning av kommunala och kommersiella lokaler och 7 Mkr i värdehöjande underhåll av hyresfastigheter.

## Finansiering

Upplåning sker via moderbolaget VKAB. De lån som omsatts under året har inneburit lägre räntekostnader och lägre genomsnittlig ränta i låneportföljen. På balansdagen var den genomsnittliga räntan 1,85 % (2,18 %) medan genomsnittlig räntebindning var 3,7 år (3,5 år)

## Soliditet

Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 276,8 Mkr (240,1 Mkr) vilket innebär en soliditet, inräknat eget kapital del av obeskattade reserver på 19,9 % (21,5 %). Den minskade soliditeten förklaras av en hög investeringsnivå under år 2020.

## UTVECKLING AV FÖRETAGETS VERKSAMHET, RESULTAT OCH STÄLLNING

<b>Ekonomisk översikt, tkr</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	254 575	253 044	237 966	238 002	232 926
Resultat efter finansiella poster	25 446	20 697	75 016	34 467	16 305
Balansomslutning	1 471 112	1 321 062	1 234 226	1 281 519	1 247 550
Avkastning på totalt kapital, %	3,0 %	3,1 %	8,0 %	4,8 %	3,7 %
Soliditet, %	20,2 %	21,5 %	21,7 %	15,5 %	13,8 %

## Känslighetsanalys

Vidingehems AB:s resultat påverkas av ett flertal faktorer såsom hyresnivå, kostnadsnivå och finansiella kostnader. Nedanstående tabell utgör en känslighetsanalys där det förutsätts en förändring på +/- 1 %:

Resultatpost	Resultateffekt, Mkr
Hyresnivå	2,5 Mkr
Driftkostnader	1,2 Mkr
Ränteförändringar	10,7 Mkr

## Fastighetsvärdering

Under året har en intern värdering av Vidingehem AB:s fastighetsbestånd genomförts. Fastigheternas värde vid 2020 års utgång har bedömts uppgå till 2 349 Mkr (1 793 Mkr).

## UTSIKTER 2021 SAMT VÄSENTLIGA OSÄKERHETSFAKTORER

Vidingehem ska vara en aktör på landsbygden genom att bygga och förvalta bostäder och lokaler med rimliga hyresnivåer. Kvalitet och hållbarhet ska vara i fokus. Höga byggkostnader på grund av särregler och få anbud bidrar till ett högre kvadratmeterpris, vilket påverkar hyressättningen. Det blir svårare att hyra ut nyproduktion.

Vidingehem påverkas av den vakansgrad på hyresrätter som råder i Växjö stad. Ett större utbud av lediga hyresrätter medför att hyresgäster på landsbygden söker sig till Växjö stad.

Den höga byggtakten som varit i Växjö kommun medför många vakanser vilket försvårar uthyrningen av Vidingehems nyproduktion. I förlängningen kan det medföra att det blir svårare att bygga på landsbygden.

Men det råder fortsatt efterfrågan på bostäder och verksamhetslokaler och Växjö kommuns krav är att Vidingehem tillsammans med systerbolaget Växjö-bostäder AB ska ha en kapacitet att bygga 1 000 nya bostäder per år. Därtill upplever vi en ökad konkurrens då bostadsrätter omvandlats till hyresrätter vilket påverkar Vidingehems uthyrningsmöjligheter då lediga lägenheter ökar. Den konkurrensen bedömer vi kommer att bestå under 2021.

Pandemin har medfört en försiktighet och omflyttningen har minskat. Samtidigt har distansarbete medfört en ökad efterfrågan från invånare att bosätta sig utanför centralorten Växjö.

Trycket på byggmarknaden kommer troligen att minska ytterligare. Vidingehems projektportfölj innehåller en långsiktig strategi kring nyproduktion med planer framtagna som möjliggör byggstart efter behov. Utmaningen är att få kostnadseffektiva produktioner som möter de hållbarhetskrav Vidingehem har på projekteten. Vårt strategiska arbete framåt ska ta avstamp i den marknadsanalys som genomförts av WSP i samverkan med Växjö-bostäder och Vidingehem hösten 2020.

Arbetet med en förändrad bolagsorganisation kommer öka samordning och gemensam styrning. Målet är ökad effektivitet inom verksamheterna och undvika eventuella dubbelarbeten.

Vi behöver se över hyressättningen och säkerställa att den tar hänsyn till standardhöjande åtgärder på en rimlig nivå, förvaltningskvalitet och läge.

Genom vår kontinuerliga enkät kartlägger vi hyresgästerna synpunkter på boende och service, för att säkerställa att rätt åtgärder sätts in på rätt plats vid rätt tidpunkt. Målet är att hyresgästernas nöjdhet ska öka under 2021.



# Förändring av eget kapital, tkr

Belopp i tkr	År 2020	År 2019
<b>Aktiekapital</b>		
Belopp vid årets ingång	13 310	13 310
Belopp vid årets utgång	13 310	13 310
<b>Reservfond</b>		
Belopp vid årets ingång	2 801	2 801
Belopp vid årets utgång	2 801	2 801
<b>Balanserat resultat</b>		
Belopp vid årets ingång	206 411	147 499
Vinstdisposition enligt beslut av bolagsstämman:	-2 000	
Föregående års resultat	17 549	58 912
Belopp vid årets utgång	221 959	206 411
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>38 705</b>	<b>17 549</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>276 775</b>	<b>240 071</b>

## Förslag till vinstdisposition beträffande bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel kronor	221 959 238
Årets resultat	38 704 747
<b>SUMMA KRONOR</b>	<b>260 663 985</b>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 260 663 985 disponeras följande:

Utdelning till ägarna	130 000
Balanseras i ny räkning	260 533 985
<b>SUMMA KRONOR</b>	<b>260 663 985</b>

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

	Not	År 2020	År 2019
<b>Nettoomsättning:</b>			
Hysesintäkter	2	251 486	249 115
Övriga förvaltningsintäkter	3	3 088	3 929
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>254 575</b>	<b>253 044</b>
<b>Fastighetskostnader:</b>			
Driftkostnader	4,6	-118 614	-112 239
Underhållskostnader		-27 103	-30 472
Fastighetsskatt		-2 997	-2 760
Av- och nedskrivningar	5	-53 897	-58 775
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-202 611</b>	<b>-204 246</b>
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>51 963</b>	<b>48 798</b>
<b>Central administrations- och försäljningskostnader:</b>			
Avskrivningar	5	-78	-101
Övriga kostnader	6	-6 666	-6 898
Övriga rörelseintäkter	7	9 284	3 125
Övriga rörelsekostnader	8	-10 058	-3 780
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>44 445</b>	<b>41 144</b>
Resultat vid försäljning av aktier i koncernföretag		0	0
Ränteintäkter och liknade resultatposter	9	14	19
Räntekostnader och liknade resultatposter	10	-19 014	-20 466
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>25 445</b>	<b>20 697</b>
Bokslutsdispositioner	11	23 984	1 417
<b>Resultat före skatt</b>		<b>49 430</b>	<b>22 114</b>
Skatt på årets resultat	12	-10 725	-4 566
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>38 705</b>	<b>17 549</b>

# Balansräkning

## Tillgångar

<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>År 2020</b>	<b>År 2019</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	13, 15	1 166 410	1 063 072
Mark	14, 15	47 447	47 447
Inventarier	16	17 167	16 043
Pågående ny- och ombyggnader	17	143 590	120 347
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 374 614</b>	<b>1 246 909</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	18	40	40
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>40</b>	<b>40</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 374 654</b>	<b>1 246 949</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Varulager</b>			
Förråd		223	256
<b>Summa varulager</b>		<b>223</b>	<b>256</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		302	1 074
Övriga fordringar	19	16 899	464
Fordran koncernkonto		62 274	30 026
Fordringar på koncernföretag		5 597	1 176
Aktuell skattefordran		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	10 936	40 929
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>96 008</b>	<b>73 669</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	21	227	188
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>227</b>	<b>188</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>96 458</b>	<b>74 113</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 471 112</b>	<b>1 321 062</b>



# Balansräkning

## Eget kapital och skulder

<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Not</b>	<b>År 2020</b>	<b>År 2019</b>
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	22	13 310	13 310
Reservfond		2 801	2 801
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 111</b>	<b>16 111</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	23	221 959	206 411
Årets resultat	23	38 705	17 549
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>260 664</b>	<b>223 960</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>276 775</b>	<b>240 071</b>
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>	<b>24</b>	<b>25 815</b>	<b>55 765</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Uppskjuten skatteskuld	25	21 870	16 172
<b>Summa avsättningar</b>		<b>21 870</b>	<b>16 172</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>	<b>26, 27</b>		
Skulder till koncernföretag		947 000	814 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>947 000</b>	<b>814 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skuld koncernkonto	28	0	0
Leverantörsskulder		40 889	35 426
Skulder till koncernföretag		137 455	143 228
Aktuell skatteskuld		4 929	2 724
Övriga kortfristiga skulder	29	618	550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	15 761	13 126
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>199 652</b>	<b>195 054</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 471 112</b>	<b>1 321 062</b>

# Kassaflödesanalysen

<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>Not</b>	<b>År 2020</b>	<b>År 2019</b>
Resultat efter finansiella poster		25 445	20 697
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet		53 974	58 876
Resultat av försäljning av anläggningstillgångar		0	0
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-5 966	0
		73 453	79 573
Betald inkomstskatt		-2 822	-2 463
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>70 631</b>	<b>77 110</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:</b>			
Ökning (-) / minskning (+) av varulager		33	15
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		9 910	11 555
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		5 640	17 042
<b>Kassaflöden från den löpande verksamheten</b>		<b>86 214</b>	<b>105 722</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter		-177 465	-121 751
Försäljning av fastigheter		0	0
Förvärv av inventarier		-6 265	-6 595
Försäljning av inventarier		0	0
Förvärv av dotterbolag		0	0
Försäljning av dotterbolag		0	0
<b>Kassaflöden från investeringsverksamheten</b>		<b>-183 730</b>	<b>-128 346</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring koncernkonto		-32 248	-37 547
Upptagna långfristiga lån		253 000	206 000
Inlösen av långfristiga lån		-123 000	-146 000
Lämnade koncernbidrag		-197	-200
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>97 555</b>	<b>22 653</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>39</b>	<b>29</b>
Likvida medel vid årets början		188	159
<b>SUMMA LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>		<b>227</b>	<b>188</b>

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Upplysning avseende uppställningsform för resultaträkningen

Vi har valt tillämpa FastBAS uppställningsform för resultaträkningen. FastBAS utarbetas i samarbete mellan Sveriges allmännyttiga och Fastighetsägarna.

### Värderingsprinciper

Redovisningsprinciperna i övrigt är oförändrade jämfört med tidigare år. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när det uppkommer.

### Pågående ny- och ombyggnader

Kostnader för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekten påförs kostnader för internt nerlagd tid och för lokaler även intern ränta. Projekt som ej fullföljs kostnadsförs omgående då detta fastställs.

### Avskrivnings principer för byggnader

För byggnader har skillnaden i förbrukning av betydande komponenter bedömts vara väsentlig,

byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjande period varierar. Individuell bedömning av komponenternas återstående ekonomiska livslängd har bestämt avskrivnings-takten på byggnaden. I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod.

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

Stomme, grund, innerväggar	60 – 100 år
Yttertak	40 år
Fasad, fönster, dörrar	40 – 50 år
El, VA, sanitet	30 – 40 år
Tekniska installationer	15 – 20 år
Restpost, inre ytskikt, vitvaror, utrustning, komplementbyggnader mm	20 – 50 år
Byggnadsinventarier, markinventarier	3 – 10 år
Markanläggningar	20 år

Nyttjandeperioden för flerbostadshus, vårdboende och exempelvis skolor har bedömts avvika, vilket framgår ovan. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten, den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

### Avskrivnings principer för övriga materiella anläggningstillgångar

För maskiner och inventarier sker avskrivning enligt plan, beräknat på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod.

### Nedskrivningar – materiella anläggningstillgångar

Varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att ett tillgångsvärde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas återvinningsvärde.

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

### **Leasing**

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

### **Varulager**

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransriks beaktats.

### **Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 i BFNAR 2012:1. Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

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

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

### **Ersättning till anställda**

Samtliga anställda har avgiftsbestämda pensionsplaner där avgifterna redovisas som kostnad och förutbetalda avgifter som fordran.

### **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 har 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 motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

### **Eventualförpliktelser**

#### ***En eventualförpliktelse är:***

En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller 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.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

### **Hyresintäkter**

Hyresintäkter redovisas i den perioduthyrningen avser, förskottshyror redovisas som förutbetald intäkt. Upplysning av hyreskontraktens förfallostruktur framgår av not 2.

### **Övriga intäkter**

Utförda förvaltningsuppdrag faktureras på löpande räkning i den takt arbetena utförs. Pågående ej



Skansvägen 216 och 218

fakturerade uppdrag tas i balansräkningen upp till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete. Försäkringsersättningar tas upp till det beräknade värdet efter avdrag för kostnader, exempelvis självrisk.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen och aktieägartillskott via eget kapital.

### **Obeskattade reserver**

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna. Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

## Not 2 Hyresintäkter inklusive outhyrt

	År 2020	År 2019
Bostäder	142 112	137 131
Lokaler	113 936	113 888
Övrigt	1 713	1 724
<b>Avgår outhyrda objekt</b>		
Bostäder	-3 357	-2 918
Lokaler	-1 747	-476
Övrigt	-1 172	-234
<b>SUMMA</b>	<b>251 486</b>	<b>249 115</b>

I lokalintäkten om 113 936 tkr ingår intäkt Ingelshov med 1 486 tkr som också är bokförd som outhyrd lokal med samma belopp.

Upplysning om hyreskontraktens förfallostruktur:

<b>Lokalkontrakt</b>	<b>Kommunhyrda</b>		<b>Kommersiella</b>	
	<i>Antal kontrakt</i>	<i>Kontraktsvärde, tkr</i>	<i>Antal kontrakt</i>	<i>Kontraktsvärde, tkr</i>
Inom 1 år	25	20 988	15	1 217
Mellan 1-5 år	41	54 811	17	5 531
Senare än 5 år	14	20 428	2	912
<b>Bostadskontrakt</b>	<b>Bostäder</b>		<b>Övriga (parkering, förråd etc)</b>	
	<i>Antal kontrakt</i>	<i>Kontraktsvärde, tkr</i>	<i>Antal kontrakt</i>	<i>Kontraktsvärde, tkr</i>
Inom 1 år	1 994	138 458	671	1 977

## Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	År 2020	År 2019
Övriga förvaltningsintäkter	3 088	3 929
Resultat vid försäljning inventarier	0	0
<b>SUMMA</b>	<b>3 088</b>	<b>3 929</b>

## Not 4 Driftkostnader

	År 2020	År 2019
Fastighetsskötsel	30 642	30 581
Reparationer	12 139	10 703
Taxebundna kostnader	23 928	25 564
Uppvärmning	18 260	18 207
Fastighetsknuten administration	18 751	18 033
Övriga driftkostnader	14 894	9 151
<b>SUMMA</b>	<b>118 614</b>	<b>112 239</b>

<b>Operationell leasing</b>	År 2020	År 2019
Leasingavtal där företaget är leasetagare. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Inom 1 år	5 073	3 118
Mellan 1-5 år	7 177	5 618
Senare än 5 år	0	0
<b>SUMMA</b>	<b>12 250</b>	<b>8 736</b>
Årets kostnadsbokförda leasingavgifter	11 585	6 047
<b>SUMMA</b>	<b>11 585</b>	<b>6 047</b>
Avser hyra av moduler vilka hyrs ut till kommunen som förskolor/skolar.		

## Not 5 Av- och nedskrivningar

	År 2020	År 2019
<b>Fastighet</b>		
Byggnader avskrivningar	49 078	47 911
Byggnader nedskrivningar	0	6 673
Inventarier	4 819	4 191
	53 897	58 775
<b>Central administration</b>		
Inventarier	78	101
	78	101
<b>SUMMA</b>	<b>53 975</b>	<b>58 876</b>

## Not 6 Medelantal anställda

<b>Löner, andra ersättningar och sociala avgifter, könsfördelning</b>	<b>År 2020</b>	<b>År 2019</b>
<b>Medelantal anställda, med fördelning på kvinnor och män uppgår till;</b>		
Män	32	34
Kvinnor	24	20
<b>TOTALT</b>	<b>56</b>	<b>54</b>
<b>Löner och ersättningar uppgår till</b>		
Styrelse och VD	1 764	1 581
Övriga anställda	22 748	23 051
<b>TOTALT LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR</b>	<b>24 512</b>	<b>24 632</b>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 794	7 644
Pensionskostnader inklusive löneskatter (varav för verkställande direktören)	2 096 279	2 260 326
<b>TOTALT</b>	<b>33 402</b>	<b>34 536</b>
VD har en uppsägningstid från företagets sida rätt till bibehållna anställningsförmåner i maximalt 12 månader.		
<b>Redovisning av könsfördelning i företagsledningen</b>		
<i>Styrelseledamöter</i>		
Män	4	3
Kvinnor	3	3
<i>Styrelsesuppleanter</i>		
Män	2	2
Kvinnor	2	2
<i>VD och andra personer i företagsledningen</i>		
Män	2	3
Kvinnor	3	3
<b>Arvode och kostnadsersättning till revisorer</b>		
Revisionsuppdrag	71	32
Revision utöver revisionsuppdrag	0	11
Skatterådgivning	24	10
Övriga tjänster	65	58
<b>TOTALT</b>	<b>160</b>	<b>111</b>
Övriga revisorer:		
Lekmannarevisorer	46	34
<b>TOTALT</b>	<b>206</b>	<b>145</b>



## Not 7 Övriga rörelseintäkter

	År 2020	År 2019
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Återföring av ersättningsfond	5 966	0
Intäkter av engångskaraktär	1 970	594
Försäkringsersättningar	0	39
Hysesgästanpassningar	1 348	2 492
<b>SUMMA</b>	<b>9 284</b>	<b>3 125</b>

## Not 8 Övriga rörelsekostnader

	År 2020	År 2019
Förgävesprojektering	632	142
Förlust avyttring av anläggningstillgångar	2 055	0
Intäkter av engångskaraktär	271	594
Kostnader för försäkringsfall	0	986
Hysesgästanpassningar	1 134	2 058
Nedskrivning av fordringar	5 966	0
Övriga rörelsekostnader	0	0
<b>SUMMA</b>	<b>10 058</b>	<b>3 780</b>

## Not 9 Ränteintäkter

	År 2020	År 2019
Bank	0	0
Övriga	14	19
<b>SUMMA</b>	<b>14</b>	<b>19</b>

## Not 10 Räntekostnader

	År 2020	År 2019
Koncernföretag	18 971	20 437
Övriga	43	29
<b>SUMMA</b>	<b>19 014</b>	<b>20 466</b>

## Not 11 Bokslutsdispositioner

	År 2020	År 2019
Koncernbidrag, lämnade	0	-197
Förändring av periodiseringsfond	-50	114
Förändring ersättningsfond	24 034	1 500
<b>SUMMA</b>	<b>23 984</b>	<b>1 417</b>

## Not 12 Skatt på årets resultat

	År 2020	År 2019
Aktuell skatt	5 027	5 707
Uppskjuten skatt	5 698	-1 141
<b>SUMMA EFFEKTIV SKATT</b>	<b>10 725</b>	<b>4 566</b>

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT	%	2020	%	2019
Redovisat resultat före skatt		49 429		22 115
Skatt enligt gällande skattesats	21,4 %	10 578	21,4 %	4 733
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0,24 %	119	1,58 %	348
Skatteeffekt av ej avdragsgill nedskrivning	2,58 %	1 277	6,46 %	1 428
Skatteeffekt av ej skattepliktig intäkt	-14,09 %	-6 966	-3,72 %	-822
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	0,04 %	20	0,09 %	20
<b>SUMMA AKTUELL SKATT</b>	<b>10,17 %</b>	<b>5 027</b>	<b>25,81 %</b>	<b>5 707</b>

## Not 13 Byggnader

	År 2020	År 2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 797 386	1 768 189
Nyanskaffningar under året	0	0
Försäljning och uttrangeringar	-8 135	-1 497
Om klassificeringar	154 222	30 694
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 943 473</b>	<b>1 797 386</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-727 080	-680 072
Försäljning och uttrangeringar	6 330	903
Årets avskrivningar enligt plan	-49 078	-47 911
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-769 828</b>	<b>-727 080</b>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-7 234	-561
Årets nedskrivningar	0	-6 673
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-7 234</b>	<b>-7 234</b>
<b>REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 166 411</b>	<b>1 063 072</b>

## Not 14 Mark

	År 2020	År 2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	47 447	47 323
Nyanskaffningar under året	0	124
Om klassificeringar	0	0
Försäljningar	0	0
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>	<b>47 447</b>	<b>47 447</b>

## Not 15 Upplysningar om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Verkligt värde har fastställts utifrån en kombinerad tillämpning av ortprismetod och avkastningsbaserad metod.

Den avkastningsbaserade metoden består i en evighetskapitalisering av bedömt marknadsmässigt driftnetto vilket dividerats med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav varefter korrektion sker för avvikelser när det föreligger skillnad mellan värderingsobjektet och vad som kan anses normalt på marknaden, exempelvis skillnader mellan marknadsmässig hyra och kontrakterad hyra, när den aktuella vakansen för värderingsobjektet avviker från en långsiktigt bedömd normaliserad vakansgrad samt om det aktuella värderingsobjektets tekniska skick avviker från vad som är normalt för jämförelseobjekten på marknaden.

Korrektioner kan vara såväl tilläggsposter som avdragsposter beroende på om skillnaderna bedöms vara till fördel eller nackdel för värderingsobjektet i jämförelse med vad som anses vara normalt på marknaden.

Driftnettet har beräknats som hyresvärde med avdrag för marknadsmässig vakans minus normaliserade utbetalningar för drift, underhåll, fastighets-skatt och administration. Driftnetto divideras med direktavkastningskravet för fastigheten.

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

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 överlåts i form av bolagstransaktioner. Vid värdering har följande direktavkastning använts.

*Vid värderingen har följande direktavkastningskrav använts utifrån läge och användning:*

Bostäder	4,40 – 5,65 %
Lokaler	5,85 – 8,80 %

Av tabellen nedan framgår beräknade verkliga värden och redovisade värden per 2020-12-31. Siffrorna är i tkr.

Typ av fastighet	Ackumulerade verkliga värden	Redovisade värden enligt sammanställd värdering
Bostäder	1 703 600	689 799
Lokaler	645 000	423 415
<b>SUMMA</b>	<b>2 348 600</b>	<b>1 113 214</b>

## Not 16 Maskiner och inventarier

	År 2020	År 2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	53 178	46 583
Nyanskaffningar under året	2 707	0
Om klassificeringar	3 558	6 595
Försäljningar och utrangeringar	-426	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>59 017</b>	<b>53 178</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-37 135	-32 844
Försäljning och utrangeringar	182	0
Årets avskrivningar enligt plan	-4 897	-4 291
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-41 850</b>	<b>-37 135</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>17 167</b>	<b>16 043</b>

## Not 17 Pågående nyanläggningar

	År 2020	År 2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	120 347	29 414
Nyanskaffningar under året	189 882	128 222
Om klassificeringar	-166 639	-37 289
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>143 590</b>	<b>120 347</b>

## Not 18 Långfristiga värdepappersinnehav

			År 2020	År 2019
Namn	Antal	Nominellt värde	Bokfört värde	Bokfört värde
Husbyggnadsvaror HBV	1	40	40	40
<b>SUMMA</b>	<b>1</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

## Not 19 Övriga fordringar

	År 2020	År 2019
Mervärdesskatt	14 287	464
Övriga poster	2 611	0
<b>SUMMA</b>	<b>16 898</b>	<b>464</b>

## Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	År 2020	År 2019
Förutbetalda leasingavgifter	2 993	2 046
Upplupna intäkter	5 952	36 250
Övriga poster	1 991	2 633
<b>SUMMA</b>	<b>10 936</b>	<b>40 929</b>

## Not 21 Kassa och bank

	År 2020	År 2019
Kassa och bank	227	188
<b>Summa</b>	<b>227</b>	<b>188</b>

### Fordran / skuld koncernkonto

Växjö kommun står som avtalspart gentemot banken. Likvida medel är därför att jämställa med en kortfristig fordran på Växjö kommun.

Transaktioner redovisas på ett för bolaget särskilt underkonto hos banken och redovisas i enlighet med koncern gemensamma principer, med mellanhavande i balansräkningen under rubriken kortfristig fordran eller tvärtom under kortfristig skuld.

## Not 22 Antal aktier och kvotvärde

	År 2020	År 2019
Antal aktier	1 331	1 331
Kvotvärde	10	10

## Not 23 Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

	År 2020	År 2019
<b>Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:</b>		
Balanser vinst	221 959	206 411
Årets vinst	38 705	17 549
<b>SUMMA</b>	<b>260 664</b>	<b>223 960</b>
<b>Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:</b>		
Utdelning	130	2 000
Balanseras i ny räkning	260 534	221 960
<b>SUMMA</b>	<b>260 664</b>	<b>223 960</b>

## Not 24 Obeskattade reserver

	År 2020	År 2019
Periodiseringsfond inkomståret 2014	0	5 450
Periodiseringsfond inkomståret 2015	2 529	2 529
Periodiseringsfond inkomståret 2016	1 028	1 028
Periodiseringsfond inkomståret 2017	1 959	1 959
Periodiseringsfond inkomståret 2018	3 958	3 958
Periodiseringsfond inkomståret 2019	3 500	3 500
Periodiseringsfond inkomståret 2020	5 500	0
Ersättningsfond	7 341	37 341
<b>SUMMA</b>	<b>25 815</b>	<b>55 765</b>

Ersättningsfond avser uppskattad försäkringsersättning för återuppbyggnad efter brandskada.

## Not 25 Uppskjuten skatt

	År 2020	År 2019
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld på byggnader.		
Redovisat värde	1 180 446	1 077 221
Skattemässigt värde	1 074 282	998 715
<b>Temporär skillnad</b>	<b>106 165</b>	<b>78 506</b>
Uppskjuten skatteskuld 20,6 %	21 870	16 172

## Not 26 Långfristiga skulder

	År 2020	År 2019
De långfristiga skulderna förfaller till betalning enligt följande:		
Skulderna som förfaller senare än ett år från balansdagen men senast fem år från balansdagen		
Skulder till moderföretag	645 000	547 000
<b>SUMMA</b>	<b>645 000</b>	<b>547 000</b>
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till moderföretag	302 000	267 000
<b>SUMMA</b>	<b>302 000</b>	<b>267 000</b>
Summa skulder till moderföretag	1 067 000	937 000
Summa långfristiga skulder till moderföretag	947 000	814 000



## Not 27 Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid

Räntebindning till	Lånebelopp	Genomsnittsränta inkl. borgensavgift	Andel av lån
År 2021	120 000	2,53 %	11 %
År 2022	142 000	1,84 %	13 %
År 2023	176 000	1,64 %	17 %
År 2024	162 000	1,79 %	15 %
År 2025	165 000	2,12 %	15 %
År 2026	167 000	1,81 %	16 %
År 2027	90 000	1,25 %	9 %
År 2028	45 000	1,37 %	4 %
<b>SUMMA</b>	<b>1 067 000</b>	<b>1,85 %</b>	<b>100 %</b>

## Not 28 Skuld koncernkonto

	År 2020	År 2019
Beviljad kreditlimit	75 000	75 000
Outnyttjad del	-75 000	-75 000
<b>Utnyttjad kreditbelopp</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 29 Övriga kortfristiga skulder

	År 2020	År 2019
Personalens källskatt	593	519
Övriga	25	31
<b>SUMMA</b>	<b>618</b>	<b>550</b>

## Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	År 2020	År 2019
Upplupna löner	184	64
Upplupna semesterlöner	1 039	1 013
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	1 229	1 078
Upplupna pensionskostnader	740	785
Upplupen kompskuld	235	211
Upplupna förbrukningsavgifter	0	70
Upplupna köpta tjänster	60	86
Upplupna leasingavgifter	526	414
Upplupen underhållskostnad	220	389
Upplupen reparationskostnad	0	40
Förutbetalda avgifter	57	54
Förskottsbetalad hyra	9 958	8 321
Övriga poster	1 513	600
<b>Summa</b>	<b>15 761</b>	<b>13 125</b>

## Not 31 Koncernuppgifter

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

Fordringar och skulder till Växjö kommun eller övriga av kommunen ägda bolag har i årsredovisningen ej betraktats som koncernmellanhavande eller koncerntransaktioner.

<b>Inköp och försäljning avseende andra koncernföretag</b>	År 2020	År 2019
Försäljning	183	178
Inköp	12 356	14 683

## Not 32 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	År 2020	År 2019
<b>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</b>		
Fastighetsinteckningar	176 523	176 523
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Aktieägartillskott Växjö kommunföretag AB	815	815

## Not 33 Definition till ekonomisk översikt

### **Avkastning på totalt kapital, %**

Resultat efter finansiella poster + räntekostnader – räntebidrag / balansomslutning

### **Soliditet**

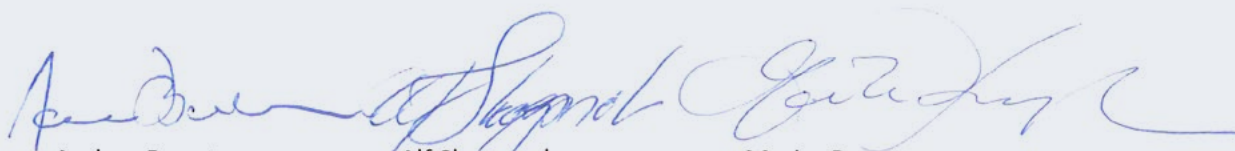
Eget kapital + obeskattade reserver \* (1-skatt) / balansomslutning

## Not 34 Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsårets slut

Vidingehem tillämpar Bokföringsnämndens regler för K3-bolag enligt BFNAR 2012:1, vilket innebär att utbyten av väsentliga komponenter kan bokföras som investering i stället för som tidigare kostnads föras som underhåll.

För år 2020 har det inneburit att 8 252 tkr (8 204 tkr) har bokförts som investering på balansräkningen.

Rottne den 17 mars 2021



Anders Bengtsson  
Ordförande

Alf Skogsmalm

Marita Bengtsson



Irene Bladh

Sven Olof Gustafsson


Birgitta Andersson



Kaj-Mikael Petersson

Anna Johansson  
Tf Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 mars 2021



Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor



# Hållbarhetsrapport 2020

## Samspel med våra intressenter

Vidingehem har identifierat de intressenter som berörs av vår verksamhet. Deras synpunkter och åsikter påverkar företaget i grunden.

### Ägare

Ett tätt samarbete med vår ägare Växjö kommun är lika viktigt som självklart. Det handlar om lokal-försörjning, om trygghets- och säkerhetsfrågor och mycket annat. I dialog med Växjö kommun skapar vi strategier för att bygga prisvärda bostäder och lokaler på de orter där sådana efterfrågas.

### Befintliga hyresgäster

Våra hyresgäster är våra viktigaste intressenter och vår målsättning är att de ska känna trygghet och trivsel. Deras åsikter samlas in via en kontinuerlig enkätundersökning och de ligger till grund för hur vi utvecklar vår verksamhet. Våra fastighetsarbetare och vår kundservice har dagligen kontakt med hyresgäster för att ge bästa tänkbara service och vi ordnar regelbundna dialogmöten för att säkerställa att vi arbetar på rätt sätt.

I avsnittet om social hållbarhet utvecklar vi våra strategier för att skapa trygga och trivsamma områden.

### Framtida hyresgäster

För att attrahera potentiellt framtida hyresgäster arbetar vi ständigt med att utveckla vår kommunikation och marknadsföring. Vi strävar aktivt efter att skapa dialog genom att delta i sammanhang där vi möter människor och där vi kan såväl informera som lyssna på de önskemål och behov som uttrycks.

Vi samarbetar också med Växjö kommun och vårt systerbolag Växjöbostäder för att skapa en större medvetenhet – framför allt hos äldre – om vikten av att stå i bostadskön, vilket är en förutsättning för att bli en framtida hyresgäst.

### Medarbetare

Att medarbetarna på Vidingehem trivs på jobbet är avgörande för att vi ska kunna leverera den service som våra intressenter kräver. Vi arbetar för att utveckla och skapa en god arbetsmiljö med friska och nöjda medarbetare. Under året har vi fokuserat mycket på ledarskapsutveckling.

### Entreprenörer och leverantörer

Vidingehem är en viktig samarbetspartner och sysselsätter ett stort antal entreprenörer, inte minst på landsbygden och de mindre orterna i kommunen. Vi tillämpar alltid god affärsetik, vilket innebär att alla lagar och regler kring upphandling följs och att rätt befattning attesterar fakturor – på så sätt motverkar vi korruption och mutor.

Genom upphandling har vi även möjlighet att ställa krav på våra entreprenörer och leverantörer att tillhandahålla bra arbetsvillkor och bidra till en hållbar utveckling.

### Samhällsaktörer

För att driva utvecklingen på orterna och samtidigt öka deras attraktionskraft samarbetar vi regelmässigt med lokalt förankrade aktörer som samhällsföreningar, bygderåd, idrottsföreningar, näringsliv och andra nyckelorganisationer, som till exempel pensionärsförbunden. Vi deltar i möten och i olika forum för att säkerställa en kontinuerlig, konstruktiv dialog.

## Omvärld och marknad

### Fler blir allt äldre

I takt med att allt fler blir allt äldre ökar behovet av anpassade bostäder. Hösten 2020 lanserade Vidingehem Ingelbo i Ingelstad – Växjö kommuns första trygghetsboende. I samarbete med kommunens omsorgsförvaltning och olika intresseorganisationer kommer vi att fortsätta att utveckla servicenära boendeformer med tillgång till mötesplatser, samvaro och aktiviteter som motverkar isolering och ensamhet.

## Klimatanpassning

Vi står inför stora utmaningar när det gäller klimatfrågan. Under 2020 har vi fortsatt arbetet med att förstärka hållbarheten i vår verksamhet och anpassa våra fastigheter med hänsyn till de klimatförändringar som pågår. Vi planerar för en ny omvärld där de negativa konsekvenserna av klimatförändringarna, bland annat i form av tätare perioder av extremväder, kommer att påverka vår verksamhet, inte minst vad gäller drift och underhåll.

## Fastighetsutveckling

För att kunna bygga attraktiva bostäder och lokaler med rimliga hyresnivåer måste vi hålla nere produktionskostnaderna. Detta i en tid då material- och byggkostnader har ökat kraftigt.

Möjligheterna i samband med nyproduktion är samtidigt stora och vi utvecklar hela tiden vår förmåga att bygga med hög kvalitet och med miljömässig- och social hållbarhet.

För att säkerställa ett långsiktigt och hållbart byggande har vi under året fortsatt med utvecklingen av koncepthus med väl intrimmade energi-, tillgänglighets och i vissa fall träbyggnationslösningar. Koncepthuset ger oss kombinationsmöjlighet och volym i upphandlingar gentemot entreprenörerna, vilket de kommande åren kommer att vara avgörande för att kunna hålla rimliga nivåer i nyproduktion.

## Projekt

### Helenetorps förskola, Ingelstad

#### *Tillbyggnation av förskola*

En ny byggnad, med sex avdelningar, har uppförts och dockats ihop med den gamla. Vid inflyttningen i januari 2021 hade Helenetorps förskola totalt åtta avdelningar avsedda för 130 barn.

#### *Miljö/energi*

Den nya byggnaden har utförts med en stomme av trä, där mellanbjälklaget är av massivträ. Förskolan

har byggts och dokumenterats enligt Miljöbyggnad Silver. Byggnaden är försedd med solceller. Ställda energikrav (krav på primärenergital) är <50 kWh/m<sup>2</sup>, år, enligt Växjö kommuns energiplan.

### Pilgatan 4, Lammhult

#### *Nybyggnation av sex lägenheter*

Byggnaden har uppförts som ett Loftgångshus i två plan (på samma väl inarbetade och effektiva sätt som vi under senare år byggt totalt 38 lägenheter i Gemla, Ingelstad och Rottne). Tillgängligheten är som vanligt god, med hiss, stora WC/dusch/tvätt, låga trösklar, förhöjd WC-stol, vändutrymme för rullstol med mera.

#### *Miljö/energi*

Ställda energikrav (krav på primärenergital) är <55 kWh/m<sup>2</sup>, år, enligt Växjö kommuns energiplan. Hållbara materialval: gedigna material och konstruktioner, alla byggmaterial ska vara godkänt av BASTA.

### Sandsbro skola

#### *Uppbyggnad av skola efter brand*

Plan 1: Administration, bibliotek, arbetsrum för personalen, skolsköterska samt en stor entréhall som barnen kan vistas i.

Plan 2: Tre basrum, ett fritidsbasrum, torg, grupprum, musikbasrum samt två mindre musikrum.

#### *Miljö/energi*

Huset har byggts helt i KL-trä med betongplatta. Vi har byggt och dokumenterat enligt Miljöbyggnad Silver. Vi har även byggt enligt Växjö kommuns energikrav och vi har kompletterat med solceller på taket.

### Lammhults skola

#### *Rivning samt om- och nybyggnad av F-9 skola, förskola, bibliotek, sporthall och tillagningskök*

Projektet är Vidingehems största hittills och är uppdelat i två etapper. Den första inleddes våren 2020 och innefattar:

- Rivning av matsal, gymnastikdel och mellanstadiebyggnad.
- Nybyggnation av sporthall, bibliotek, tillagningskök och F-9-skola.

### *Miljö/energi*

Vidingehem bygger enligt Miljöbyggnad Silver och har för avsikt att certifiera huset. Vi bygger även efter Växjö kommuns energiplan, med solceller på sporthallens tak. Tillgängligheten är mycket god på skolan.

Sporthallen byggs i suterräng och kräver därför betong som grund, men till pelare, väggar och takstolar används trä. Invändiga väggar kommer att vara i synligt trä. Utvändigt kommer panelen bestyrkas med järnvitriol för att träkänslan ska framträda extra vackert och tydligt.

### **Uranusvägen, Östra Lugnet**

#### *Nybyggnation av 72 lägenheter*

Projektet genomförs i två etapper (med två hus och 36 lägenheter i varje). Den första stod klar för inflyttning i november 2020. Den andra pågick fortfarande 2020-12-31, med planerad inflyttning i april 2021.

### *Miljö/energi*

Energivärdena är låga och tillgängligheten är hög. Byggnationen utförs enligt Miljöbyggnad Silver. På samtliga tak finns solceller. Stor hänsyn har tagits till noggranna materialval och tekniska lösningar för att hålla nere underhålls- och driftkostnader. På området finns fyra laddstolpar för elfordon och vi har förberett för fler.

### **Skansvägen, Rottne**

#### *Nybyggnation av 20 lägenheter*

På Rosendalsområdet i centrala Rottne har Vidingehem sedan tidigare 18 lägenheter (färdigställda 2011). I februari 2020 färdigställdes etapp 2, med ytterligare 16 lägenheter på den väl förberedda marken.

De två hopbyggda huskropparna är uppförda enligt Miljöbyggnad Silver och har låga energivärden. Tillgängligheten är självklart hög – som vanligt

har vi installerat hiss trots att byggnaderna bara har två plan. Den genomarbetade utemiljön som är funktionell och anpassad för alla generationer. Komplementbyggnad med förråd och miljöhus har utförts med sedumtak, vilket medför såväl ekonomiska som miljömässiga fördelar.

## Social hållbarhet

Social hållbarhet handlar om den enskilda människans rättigheter och möjligheter. Vidingehems arbete med social hållbarhet syftar till att på olika sätt skapa så goda förutsättningar som möjligt för våra hyresgästers trygghet och välbefinnande. Samtidigt vill vi bidra till en positiv social utveckling på våra förvaltningsorter.

### **SAMVERKAN**

Trygghet är en avgörande faktor för att människor ska trivas i sina hem och samverkan är ett nyckelord i trygghetsarbetet. Vidingehem ingår i flera nätverk, bland annat i det uppmärksammade initiativet tisdagsgruppen. I den bidrar vi tillsammans med representanter från polisen, Växjö kommuns olika förvaltningar, Växjöbostäder med flera till att skapa en lägesbild av den aktuella situationen. Här har vi möjlighet att rapportera och samverka kring brott, skadegörelse och andra problem i våra bostadsområden. De olika aktörerna får möjlighet att utbyta erfarenheter och kan hela tiden prioritera insatser och resurser där de bäst behövs.

### **Motverka segregation**

Vidingehem ingår även i olika samverkansformer med syfte på att minska segregationen i samhället. Under våren arbetade vi tillsammans med Röda korset, samhällsföreningen och Växjö kommun fram en plan för hur mötesplatsen Träffpunkten i Lammhult ska kunna finnas kvar, även när finansieringen från projektet ”Växjöloftet” tagit slut. Vi landade i en bra lösning och Träffpunkten kommer fortsätta att vara en viktig mötesplats och en stark kraft i arbetet för minskad segregation i samhället.

I Braås har Vidingehem ingått i en utvecklingsgrupp som samhällsföreningen sammankallar och leder. Under 2020 låg fokus på unga, med

inriktning på minskad segregation och ökad sysselsättning. I Braås sker även samverkan kring integrationsfrågor med civilsamhället, Röda korset, Svenska kyrkan och Ekuemeniakyrkan.

Dessa lokala initiativ är värdefulla pusselbitar i integrationsarbetet. Men hur kan de sammanfogas? Och finns det fler, oanvända bitar i lådan, som skulle kunna bidra till en effektiv helhetsbild?

Under våren 2020 tilldelades Växjö kommun projektmedel för att besvara de frågorna. Under hösten inleddes en satsning som syftar till reell samverkan mellan alla aktörer som på olika sätt stärker arbetet mot segregation. Vi ska höja kunskapen om varandras förutsättningar och villkor – helt enkelt skapa en hållbar struktur kring strategisk samverkan mellan myndigheter, civilsamhället och andra aktörer.

Den långsiktiga visionen är att stärka den sociala sammanhållningen i Växjö. Snabbare etablering av nyanlända, minskad segregation, ökad delaktighet i samhället och fler som når kunskapsmålen, är några av de effekter vi hoppas uppnå.

Vidingehem har, precis som kommunledningsförvaltningen, utbildningsförvaltningen, förvaltningen för arbete och välfärd samt Växjöbostäder, gått in i projektet med en delprojektledare på 50 procent.

### **Trygghetsinventeringar**

Hösten 2019 genomförde vi, tillsammans med hyresgäster och inbjudna aktörer, trygghetsinventeringar på våra bostadsområden i Lammhult och Braås. Synpunkterna som samlades in analyserades och under våren 2020 planerades lämpliga åtgärder in i underhållsplanen. Mycket har redan genomförts och de mer kostnadskrävande insatserna betar vi av efter hand.

Hösten 2020 genomfördes nya trygghetsinventeringar, den här gången i Ingelstad och Rottne. Återigen bjöd vi in ett antal externa aktörer – som samhällsföreningar och representanter för Växjö kommuns olika verksamheter – för att ta ett helhetsgrepp. Våra bostads- och lokalområden på de större orterna utgör ett betydande inslag och den upplevda tryggheten angår inte bara hyresgästerna; den angår hela samhället.

Responsen blev mycket bra, många slöt upp för att dela med sig av tankar, synpunkter och idéer. Den avslutande analysen – i form av en rundvandring tillsammans med inbjudna aktörer – fick dock skjutas upp på grund av regeringens skärpta restriktioner för att begränsa spridningen av coronapandemin.

### **Brandförebyggande arbete**

Vi har fortsatt att synkronisera kommunikationsinsatser med Växjöbostäder och Värends Räddningstjänst för att öka kunskapen om brandsäkerhet i och omkring hemmet. Via sociala medier har vi tillsammans satt fokus på dels vardaglig säkerhet som att kontrollera brandvarnaren, dels årstidsrelaterade risker, som till exempel gräsbränder vid grillning under sommaren och glömda ljus under vintern.

Under sommarlovet är skolgårdarna populära samlingsplatser för barn och ungdomar, ibland dessvärre med slitage, skadegörelse och i värsta fall bränder som följd. För att motverka detta utvecklade vi under våren ett utökat ronderingssystem. Vi inventerade läget på samtliga skolor före sommarlovet och vi tog fram en checklista för att minimera riskerna.

Vi genomförde även en utbildning för alla brandsäkerhetsombud på våra skolor och förskolor för att säkerställa ett systematiskt arbete enligt SBA-handboken.







Vi har också bestämt att alla nya hyresgäster får en brandfilt i inflyttningspresent.

### FOKUS PÅ DE UNGA

Sedan den 1 januari 2020 är Barnkonventionen lag i Sverige. Det innebär bland annat att innan man gör något som berör barn, ska man först tänka efter vad som är bäst för det enskilda barnet. Och då är det ofta lämpligt att konsultera expertisen – det vill säga barnen själva.

Detta sätt att arbeta är inte nytt för Vidingehem. Ett exempel från året hittar vi i Dädesjö, där barnen var delaktiga i planeringen av den nya skolgården. Tillsammans med Norconsult genomförde vi två olika workshops. Under den första fick barnen rita vad de tyckte var bäst med den befintliga skolgården. Därefter fick de gå runt och visa vad de brukar göra på de olika ställena. Vid den andra fokuserade vi på den nya skolgården. Barnen fick veta hur det går till att planera en ny skola och en ny skolgård och därefter fick de önska sig teman. Vi kunde lugnt konstatera att fantasin och kreativiteten flödade. Och om sanningen ska fram fick vi oss ett par rejäla tankeställare på köpet.

### Sommarskoj

Succé – något annat ord finns inte för att beskriva projektet Sommarskoj, som under fyra veckor samlade totalt 692 barn på våra områden runt om i kommunen.

Sommarskoj är en satsning på sommarlovsaktiviteter för barn i våra bostadsområden och på våra orter. Avsikterna är flera: Framförallt vill vi att barnen ska få en minnesvärd sommar. Men Sommarskoj syftar även till att öka tryggheten och trivseln för våra hyresgäster, eftersom barn som är engagerade i positiv verksamhet i mindre grad bidrar till skadegörelse och andra störningar.

Vi besökte de flesta av våra förvaltningsorter, men la lite extra kraft på Rottne, Braås och Lammhult. Där vet vi att det bor många barn som tillhör familjer med socioekonomiskt problematiska förhållanden. Som väntat visade det sig att vi i dessa områden fick det största gensvaret på våra aktiviteter.

Flera av aktiviteterna genomfördes i samarbete med Hyresgästföreningen och Värends Räddningstjänst, med fokus på sopsortering respektive brandsäkerhet.

Sommarskoj blev också en viktig arbetslivserfarenhet för den gruppleddare och de elva unga feriearbetare som vi anställt för ändamålet. Deras utvärdering av sommaren är ett härligt och hoppgivande vittnesmål om ungdomar som växer och utvecklas genom ansvar, men det är också ett dokument fyllt med värdefulla insikter och tips inför nästa omgång av Sommarskoj – för visst kommer vi tillbaka 2021!

## Ekologisk hållbarhet

### **SAMVERKAN**

*En droppe droppad i Livets älv  
har ingen kraft att flyta själv  
Det ställs ett krav på varje droppe  
Hjälp till att hålla de andra oppe!*

Så skrev Tage Danielsson 1965 i boken Postilla. Den bärande tanken i de orden är högst relevant för 2020-talets moderna miljöarbete – det är tillsammans vi verkligen kan göra skillnad! Nyckelordet är samverkan och färdplanen utgörs av tydliga, gemensamma målbilder.

Det sistnämnda kräver ett genomtänkt och gemensamt sätt att styra verksamheten. Vidingehems arbete för en hållbar utveckling på orterna och landsbygden i Växjö kommun är diplomerat enligt Svensk Miljöbas. Det innebär att verksamheten årligen granskas av utomstående revisorer och vart fjärde år dessutom av en tredjepartsrevisor. På så sätt säkerställs en hög kvalitet i arbetet och en effektiv användning av de resurser som står till buds.

### **Allmännyttans Klimatinitiativ**

Under hösten 2018 inleddes Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt uppdrag för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent. Tillsammans med systerbolaget Växjö Energi och ett antal andra fastighetsägare har Vidingehem under året tagit fram en klimatarbetsplan, som bland annat kommer att resultera i en tiopunktlista med åtgärder för att effektivt bidra till ökad förnybar elproduktion, minskad elkonsumention och samtidigt minskade kostnader.

### **Klimatdialog med Växjö Energi**

Även i ett annat sammanhang för vi samtal med Växjö Energi; nämligen inom ramen för Klimatdialogen – ett nationellt initiativ som syftar till att stimulera fjärrvärmeleverantörer och kunder att ta fram gemensamma planer för hur man lokalt och konkret kan arbeta med klimat- och miljöfrågor och påskynda klimatomställningen.

### **GodaHus**

Sedan starten 2009 är vi medlemmar i föreningen GodaHus, vars mål är att tillsammans med Linneuniversitetet och andra viktiga aktörer i Sydostregionen utveckla arbetet med energieffektiva byggnader. Under 2020 har vi suttit i föreningens styrelse och fortsatt arbetet med kompetenshöjande seminarier och utbildningar.

### **Viable Cities**

Vidingehem deltar via vår ägare Växjö kommun i Viable Cities' initiativ Klimatkontrakt 2030. Tillsammans med åtta andra städer och fyra myndigheter har vi ambitionen att stärka utvecklingen av smarta, hållbara städer genom att dra nytta av Sveriges styrkor inom forskning, innovation och entreprenörskap. Programmet ska driva utvecklingen, ha en ledande position och avser att samarbeta med andra ledande länder och städer för att vara ett nav och etablera ett globalt nätverk.

### **ENERGI**

Forskning och utveckling ligger till grund för ett effektivt energiarbete. Inom i princip varje organisation finns det utrymme för besparingar. Men utvecklingen sker fort och på bred front; det krävs en aktiv och noggrann marknadsbevakning för att veta när och hur det är dags att implementera en ny teknik.

Under 2020 har vi fortsatt vår genomgripande energiinventering. Vi har analyserat investeringsbehovet av tekniska lösningar och vi har börjat implementera metoder för att åstadkomma en god balans mellan energieffektiv ventilation och bra inomhusklimat.

Vi har haft en jämn energiförbrukning över de tre senaste åren. Under 2020 ser vi en ökning av oljeanvändningen, men den förklaras av en trasig värmepump och att vi tvingats använda olja i form av Ecoparc (50 % förnyelsebar) för att kunna tillgodose värmebehovet. I övrigt har vi endast fem fastigheter som är i behov av olja när temperaturen sjunker. Det behovet kommer att arbetas bort med andra lösningar.



## ENERGI, MWh/år

År	Olja	Elvärme	Fjärrvärme	Fastighetsel
2014	65	2 857	19 208	8 444
2015	42	2 668	20 009	8 477
2016	77	2 754	20 780	8 818
2017	20	2 725	20 084	9 067
2018	76	2 461	19 718	8 908
2019	12	2 361	18 982	8 772
2020	32	2 307	18 399	8 590

### Prognosstyrning

Under senhösten inledde vi ett pilotprojekt med prognosstyrning på Söraby skola i Rottne. Normalt sett anpassas innetemperaturen i varje enskilt rum efter den rådande väderleken, så när solen börjar skina och det blir varmare ute sänks värmen automatiskt. Men eftersom huset lagrar en viss mängd värme i väggar, golv, möbler med mera, så uppstår en fördröjning – man får en stund när temperaturen upplevs som för hög och det går åt onödigt mycket energi.

Genom att få signaler från SMHI till fastigheters värmecentraler innan aktuell tidpunkt kan vi utnyttja värmetrögheten och sänka temperaturen i förväg för att få en jämnare och bättre övergång med en lägre utnyttjad effekt- och energiuttag.

Investeringen är mycket kostnadseffektiv eftersom Vidingehem redan har all den hårdvara som krävs installerad i fastigheterna. Om projektet slår väl ut har vi därmed möjlighet att aktivera cirka 320 ”små meteorologer” runt om i vårt bestånd, vilket förutom ett bättre inomhusklimat för våra hyresgäster även medför en betydande energibesparing<sup>1</sup>.

Nästa steg blir att undersöka möjligheterna med så kallad effektstyrning. Till exempel kan man, enkelt uttryckt, ”lära” fastighetens värmesystem att klockan 7.00 är det många som duschar, så då kan framledningstemperaturen sänkas. På så sätt förhindras en kostsam och energislösande effekttopp.

<sup>1</sup> Siffror från januari 2021 visar att vi under november och december 2020 gjorde en energibesparing på 8,3 procent jämfört med samma månader föregående år.



## Solceller

Att producera egen el blir ett allt mer intressant alternativ. Solcellsmarknaden utvecklas snabbt och ständigt förbättrade produkter blir tillgängliga till allt lägre kostnader. Vi har under året analyserat förutsättningarna och ser en betydande potential i möjligheten att med solenergi sänka vår belastning av elnätet och samtidigt på sikt reducera våra kostnader.

Idag installerar vi solceller vid nyproduktion, men tillsammans med övriga fastighetsbolag i VKAB-koncernen har vi arbetat fram en gemensam strategi för hur vi ska kunna öka antalet installationer även på befintliga fastigheter.

Vi undersöker också möjligheten att i större utsträckning använda solhybrider för att återladda borrhål i samband med bergvärme.

## Cirkulär ekonomi

Vi står inför stora klimatutmaningar och för att accelerera den nödvändiga omställningen till ett mer cirkulärt samhälle måste vi kroka arm med andra, likasinnade aktörer. Vidingehem har under året samverkat med Region Kronoberg och Region Kalmar i EU-projektet CRKKL, samt med Tengboms arkitekter, i en föreläsningsserie.

I ett samhälle byggt på cirkulär ekonomi uppstår en mycket begränsad mängd avfall, eftersom merparten av resurserna behålls i samhällets kretslopp eller på ett hållbart sätt återförs till naturen. Så tänkte vi, då vi under hösten renoverade det som skulle bli Växjö kommuns första trygghetsboende – Ingelbo i Ingelstad. Bland annat behöll och återställde vi det fina ekgolvet och vi var genomgående nogga med att inte renovera sönder sådant som faktiskt fortfarande var av god kvalitet. Dessutom återbrukade vi möbler via Växjö kommuns Möbelcirkel.

## Vägen till ett fossilbränslefritt Vidingehem

Vidingehem har verksamhet i tre stadsdelar och på 18 orter runt om i Växjö kommun. Det innebär många mil på vägarna i den dagliga verksamheten. Våra fordon drivs till största delen av fossilt bränsle, men vi jobbar aktivt med att ställa om till andra lösningar. Under 2020 köpte vi in fyra nya

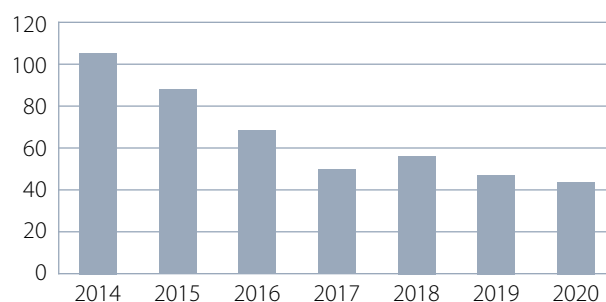
elbilar och under 2021 planerar vi att utöka med ytterligare fyra.

Den största utmaningen ligger i att infrastrukturen för fossilfria drivmedel – det vill säga möjligheterna att tanka miljövänligt bränsle eller ladda elbilar – fortfarande ligger i sin linda. Under året har vi fört en positiv dialog med Växjö kommun och en rad marknadsaktörer för att öka utbudet.

Vi har också fortsatt att fasa ut eldningsolja, alternativt ersatt den med HVO, som kan tillverkas av både vegetabiliska oljor och animaliska fetter

Sammantaget ger vårt arbete resultat. Utsläppen av CO<sub>2</sub> minskar i jämförelse med föregående år. Anledningarna är att tjänsteresorna minskat i skuggan av pandemin, samtidigt som användningen av HVO ökat och elbilsflottan blivit större.

## CO<sub>2</sub>-utsläpp för transporter (ton)



## Avfall

Avfallshantering och sortering är frågor som berör och väcker mycket känslor hos många av våra hyresgäster. Vi måste stimulera till mer sortering, speciellt av matavfall och vi måste motverka att grovsopor ställs i miljörummen.

Vi har informerat om källsortering via flera kanaler. Insamlingssystemet kan vara svårt att förstå, inte minst för våra nya svenskar som inte är vana vid att källsortera. Under 2020 har vi tagit fram nya stora, tydligare anslag för att göra det lätt att sortera rätt. Varje kärl får ett anslag med ett antal bildexempel som visar vad som ska slängas i just det kärlet. En annan nyhet är även att vi har skapat ett anslag som vi sätter upp på insidan av miljörumsdörren med en sammanställning av alla skyltar samt QR-koder som leder till mer information på flera olika språk.

Avfallsmängden minskar. Mest minskar mängden pappersförpackningar – totalt 5 000 kg. 90 % av materialet går till återvinning och 10 % till energiåtervinning. Vi erbjuder 97 % av våra hyresgäster källsortering. En plan för att erbjuda 100 % under 2021 är framtagen.

Avfall	Kg/år
2020	270 022
2019	277 223
2018	286 257
2017	686 103
2016	718 588

## Ekonomisk hållbarhet

Vår syn på ekonomisk hållbarhet är att bedriva en affärsmässig verksamhet som genererar vinst och samtidigt medför positiva sociala och miljömässiga effekter. Att se sambandet mellan kronor och ören, människors vardag och vår småländska natur är att vara resurssmart.

Vi verkar på de mindre orterna i Växjö kommun. Landsbygden som omgärdar orterna utgör Kronobergs läns tredje mest folkrika geografisk enhet – här bor nästan 23 000 människor. Vår verksamhet påverkar deras liv på olika sätt, direkt eller indirekt. Med en sund ekonomi i botten kan vi göra mycket för många.

## Hållbarhetsprogram

I september 2019 antog Växjö kommun ett nytt hållbarhetsprogram. Visionen är tydlig: *”Med deklARATIONEN Hållbara Växjö 2030 lovar vi att ta vårt lokala och globala ansvar för människa, miljö och ekonomi. Vi som lever, bor och verkar i Växjö år 2030 orsakar som samhälle ingen negativ påverkan på klimatet.”*

I början av 2020 fick samtliga av Vidingehems medarbetare möjlighet att sätta sig in i programmet och utifrån målbilderna arbeta fram förslag på hur vi i vår verksamhet kan bidra till omställningen. Resultatet blev en stor mängd kreativa idéer som vi nu implementerar i våra verksamhetsplaner.



# PAPPERS- FÖRPACKNINGAR



CARDBOARD PACKAGING

# TIDNINGAR OCH FINPAPPER



NEWSPAPER

## Revisionsberättelse

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

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

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

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Vidingehem AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 30-40. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. 17



## Revisorns ansvar

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vidingehem AB för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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



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

Växjö den 23 mars 2021

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Johansson', written over a horizontal line.

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i  
Vidingehem AB  
Org.nr. 556404-7677

Till fullmäktige i Växjö

## Granskningsrapport för Vidingehem AB år 2020

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

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

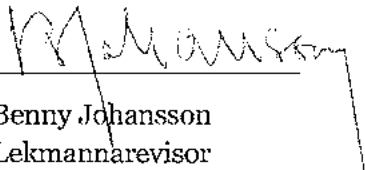
Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

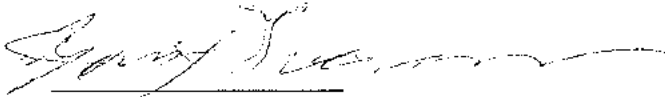
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

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

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

Växjö 2021-04-08

  
Benny Johansson  
Lekmannarevisor

  
Börje Ivarsson  
Lekmannarevisor



**VIDINGEH**<sup>EM</sup>

**Vidingehem AB**

Löpanäsvägen 4, 363 30 Rottne • Box 23, 363 21 Rottne  
Telefon: 0470-70 17 70, Telefontid: helgfria vardagar 8.00–14.00, Jour: 0470-247 73, [info@vidingehem.se](mailto:info@vidingehem.se)

*Vidingehem AB – en del av Växjö kommun*