

2023

Årsredovisning

med hållbarhetsrapport



Vidingehem



Om årsredovisning med hållbarhetsrapport

Det här är en årsredovisning med hållbarhetsrapport för Vidingehem AB med organisationsnummer 556935–3534. Den 10 januari 2023 fusionerades Vidingehem AB (559199–5120) till Växjöbostäder AB (556935–3534). I samband med fusionen genomfördes namnbyte från Växjöbostäder AB till Vidingehem AB (556935–3534). Statistik som anges avser nuvarande Vidingehem. Siffror inom parentes avser jämförelse mot föregående år för Växjöbostäder (556935–3534) om inte annat anges.


Hållbarhetsrapporten är upprättad enligt Årsredovisningslagen 6 kap och beskriver bolagets bidrag till en hållbar utveckling ekonomiskt, ekologiskt och socialt. Områden som redovisas är de delar som är relevanta för verksamheten kopplade till miljö, sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption.

Styrelsen är ansvarig för hållbarhetsrapporten.

Årsredovisningen hittar du från sidan 49 och framåt.

Innehåll

Om årsredovisning med hållbarhetsrapport.....	3
Nu fortsätter resan för det nya Vidingehem.....	6
Så mycket mer än bara tak över huvudet.....	9
Om Vidingehem.....	10
Vidingehem i siffror	11
För hela livet	12
Fönster mot framtiden.....	18
Smart renovering halverar energiåtgången.....	20
Social hållbarhet	23
Trygghet och trivsel.....	23
Sociala aktiviteter.....	24
Kvalitet och service	25
Boendemöjligheter för alla	26
Otillåten andrahandsuthyrning	27
Ekologisk hållbarhet	29
Hållbart byggande.....	29
Energi och klimat.....	29
Mobilitet.....	31
Avfallshantering	32
Biologisk mångfald	33



Ekonomisk hållbarhet	35
Långsiktig renovering och underhåll	35
Upphandling	36
Stärka hyresrätten	39
Verksamheten och våra medarbetare	41
Företagskultur.....	41
Hållbart arbetsliv	42
Sjukfrånvaro och frisknärvaro	43
Kompetensförsörjning	44
Organisation och styrelse	46
Årsredovisning.....	49
Noter	64

Vd-ord

Nu fortsätter resan för det nya Vidingehem

Under 2023 har två framstående bolag förenats, Växjöbostäder och Vidingehem. Året har varit en resa av förändring, utveckling och hållbarhet. Det är med stolthet och entusiasm jag delar med mig av vår resa och våra framsteg. Det här är Vidingehems första årsredovisning med hållbarhetsrapport som ett bostadsbolag.

Fusionen av Växjöbostäder och Vidingehem är en historisk händelse. Att förena två bolag med olika arbetsrutiner och arbetssätt har varit en utmaning, men framför allt också en möjlighet att skapa något starkare och mer hållbart. Under året har vi arbetat dedikerat för att säkerställa smidig övergång, och att vår gemensamma företagskultur genomsyrar alla aspekter av vårt arbete. Alltid med hyresgästen i fokus.

Förenande av människor

Ett av våra fokusområden har varit att skapa en sammanhållen och inkluderande arbetsmiljö. Två bolag har nu blivit ett, och det är avgörande att människor lär känna varandra och förstår vikten av vårt gemensamma uppdrag.

Genom olika teambuildingaktiviteter och kommunikationsinitiativ har vi arbetat för att bygga starka relationer och stärka vår företagskultur allt i enlighet med vår gemensamma värdegrund.

Geografisk expansion

Vidingehem har historiskt sett haft sin verksamhet i orter runt om i kommunen, medan Växjöbostäder har varit centralt

fokuserade på Växjö stad. År 2023 markerar starten på vår räckvidd där vi varje dag strävar efter att ge högkvalitativ bostadsförsörjning och service till hela Växjö kommun med hyresgästen i fokus.

Hållbart är kärnan

Hållbarhet är kärnan i vårt arbete. Genom att integrera hållbarhetsmål i vår verksamhet strävar vi efter att skapa långsiktiga positiva effekter för både samhället, ekonomin och miljön. Vår hållbarhetsrapport belyser våra framsteg och våra planer för att minska vår påverkan och bidra till en mer hållbar framtid.

Nytt varumärke

Året 2023 har varit en tid av förnyelse. Vi har inte bara förenat två bolag, vi har även skapat vårt nya varumärke. Vår nya vision sträcker sig bortom byggnader och lägenheter; vi har hållbara bostäder för livets alla faser. Oavsett var i livet du befinner dig vill vi vara det självklara valet.

Genom vår vision, tydliga löften och en ny visuell identitet formas nu Vidingehem och dess framtid och där vårt samhällsengagemang fortsatt strävar efter att vara en positiv kraft för förändring i hela kommunen.

Tack!

Jag vill tacka alla våra hyresgäster, medarbetare, partners och intressenter för ert engagemang och stöd under detta spännande år. Tillsammans ser vi fram emot en framtid där vi fortsatt bidrar till att utveckla Växjö kommun och där Vidingehem

står för positiv förändring och utveckling i vårt samhälle.

Tack för ert förtroende.

Carina Herbertsson, verkställande direktör, Vidingehem





Ordförande har ordet

Så mycket mer än bara tak över huvudet

Det är med stor ödmjukhet jag tagit mig an rollen som ordförande för Vidingehem. Vår framstående fusion och skapandet av vårt nya varumärke representerar en milstolpe i vår historia.

I denna position känner jag en enorm ansvarskänsla gentemot våra hyresgäster och samhället som helhet.

Vår styrelse har en tydlig inriktning – att bevara hyresrätten och allmännyttan. Vi förstår djupet av dessa fundamentala principer och strävar efter att säkerställa att alla har rätt till en trygg och prisvärd bostad. Vår övertygelse är att bostäder inte bara är tak över huvudet; de är hörnstenar för samhället och möjliggör en inkluderande och hållbar utveckling.

Samhällsengagemang är hjärtat av vår verksamhet. Vi ser det inte bara som ett uppdrag utan som en passion – en drivkraft för att skapa verklig förändring. Genom att vara närvarande och engagerade i våra bostadsområden strävar vi efter

att forma en framtid där varje individ har möjligheten att bo bra, oavsett bakgrund eller omständigheter.

Jag ser fram emot att fortsätta utveckla och förbättra Vidingehem, och därmed skapa en betydelsefull och långvarig inverkan i vårt samhälle.

Tack för ert förtroende och välkomna till en spännande framtid med Vidingehem.

Varma hälsningar

*Tajma Sisic (S),
styrelseordförande för Vidingehem*

Om Vidingehem

Kort om Vidingehem

Bolaget erbjuder ett varierat utbud av lägenheter i stad, ort och landsbygd. Tillsammans med hela kommunkoncernen driver bolaget arbetet med en hållbar utveckling av hela Växjö kommun. Bolaget deltar aktivt i utvecklingen av bostadsområden och hem för Växjöborna. Vidingehem är anslutet till Sveriges Allmännyttas arbetsgivarorganisationen Sobona samt till inköpsorganisationen HBV.

Bolagets uppdrag och ansvar

Vidingehem är ett allmännyttigt bostadsbolag och ska bidra till en fungerande bostadsmarknad och ökad boendattraktivitet inom Växjö kommun genom att äga och förvalta, bygga, förvärva, avyttra och ombilda fastigheter samt utveckla attraktiva bostäder i centralorten, i orterna och på landsbygden.

Fastigheternas långsiktiga värde ska bibehållas och utvecklas genom underhåll, standardhöjande åtgärder, reinvesteringar, ansvarsfull förvaltning och socialt god boendemiljö. Vidingehem ska vara en tydlig samhällsutvecklare som utmanar och vågar pröva nya lösningar på komplexa samhällsproblem inom sitt uppdrag.

Verksamheten ska vila på en affärsmässig och långsiktig hållbar grund. Bolaget ska som huvuduppgift verka för att kommunens tätorter, landsbygd och stad har ett varierat utbud av bostäder som profilerar

Växjö som en attraktiv, växande och hållbar kommun.

Vidingehem är en viktig aktör för att fortsatt bidra till tätorternas och den omkringliggande landsbygdens utveckling. Detta genom närvaro, delaktighet, engagemang i lokala initiativ och synlighet. Bolaget har en styrka i sin lokala kännedom.

Bolaget ska bidra till och arbeta aktivt med kommunens mål inom Hållbara Växjö 2030.

Ägandeskap och ledning

Vidingehem AB är ett helägt dotterbolag till Växjö Kommunföretag AB (VKAB) som ägs till 100 procent av Växjö Kommun.

Vidingehem är en resurs för hela den kommunala koncernen. I syfte att uppnå största möjliga kommunnytta ska bolaget vara en aktiv part i utvecklingen av kommunen och samverka med kommunen och övriga kommunala bolag i de fall där bolaget kan tänkas spela en roll.

Kommunfullmäktige beslutar om politiska inriktningar och mål. Vidingehem ska själv definiera och i samverkan med kommunkoncernen bidra till uppfyllelsen av kommunens inriktningar och mål. Vidingehem ingår och arbetar aktivt i kommunens processarbete samt arbetar i enlighet med kommunens styrmodell. I styrmodellen regleras, men är inte begränsat till, krav kring rapportering m.m.

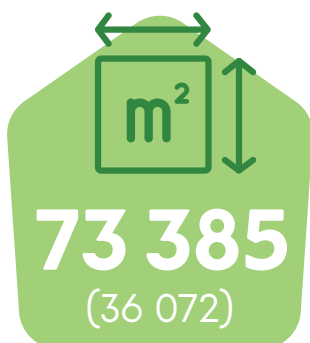
Vidingehem i siffror



Antal medarbetare



Totalt antal bostäder
(varav 2 137 studentbostäder)



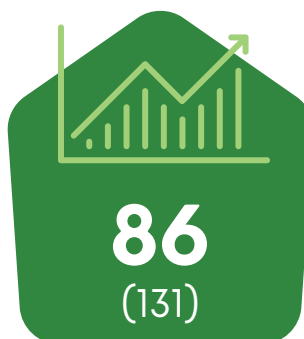
Lokaler kvm



**Folkbokförda i
vårt bestånd**



Nettoomsättning, Mkr



**Årets resultat efter
finansiella poster, Mkr**

För hela livet

Vi på Vidingehem jobbar varje dag med hyresgästen i fokus. Vi utvecklar ständigt vår förmåga att skapa förutsättningar för trygga och hållbara hem för alla livets faser. Vi håller vad vi lovar och utför dagligen vår mission i enlighet med vårt uppdrag och vi släpper aldrig blicken från vår vision.

Vidingehems vision

Det självklara valet genom hela livet.

Vi har hållbara bostäder för livets alla faser. Hos oss växer du upp i trygga bostadsområden, vi finns till hands i din vardag och du njuter av tillgängligheten och bekvämligheten oavsett var i livet du befinner dig.

Vidingehems mission

Med hyresgästen i fokus utvecklar vi ständigt vår förmåga att skapa förutsättningar för trygga och hållbara hem.

Vi använder styrkan i vår storlek, djupet i vårt samhällsengagemang och bredden i vår kunskap. Med innovativa och affärsmässiga metoder förbättrar vi möjligheterna att bo, leva och verka i staden, på orterna och på landsbygden i Växjö kommun.

Vidingehems position

Vidingehem är Växjös allmännyttiga bostadsbolag. Vi har det största och bredaste utbudet av hyresrätter runt om i kommunen.

Vidingehem har ett uttalat samhällsengagemang. Vårt varierade utbud av lägenheter gör det möjligt att bo såväl stadsnära som med naturen inpå knuten.

Vidingehems löfte

Vårt löfte är vad vår hyresgäst och framtida hyresgäst ska uppleva och kunna förvänta sig av Vidingehem.

Vi lovar att:

- Du kan komma i kontakt med oss när du behöver. Vi lyssnar och ger dig återkoppling.
- Du kan lita på att vi varje dag arbetar för att ditt bostadsområde ska vara tryggt och trivsamt.
- Vi finns till hands i din vardag för att göra ditt boende enkelt och bekvämt.
- Vi tar vårt samhällsansvar och arbetar för en hållbar utveckling.

Affärsidé

Vi skapar attraktiva boendemöjligheter där det är lätt att bo och leva tryggt i ett hållbart och växande Växjö.



Vision och värdegrund för Växjö kommunkoncern

Gemensam värdegrund

Inom Växjö kommunkoncern har vi en gemensam värdegrund. Den utgörs av fyra värderingar som gäller för alla som jobbar i kommunkoncernen.

- Jag möter alla med respekt
- Jag kan jobbet
- Jag gör verksamheten bättre
- Jag skapar en hållbar framtid

Vår värdegrund fungerar som en helhet, både i relation till vår omgivning och till varandra som kollegor.

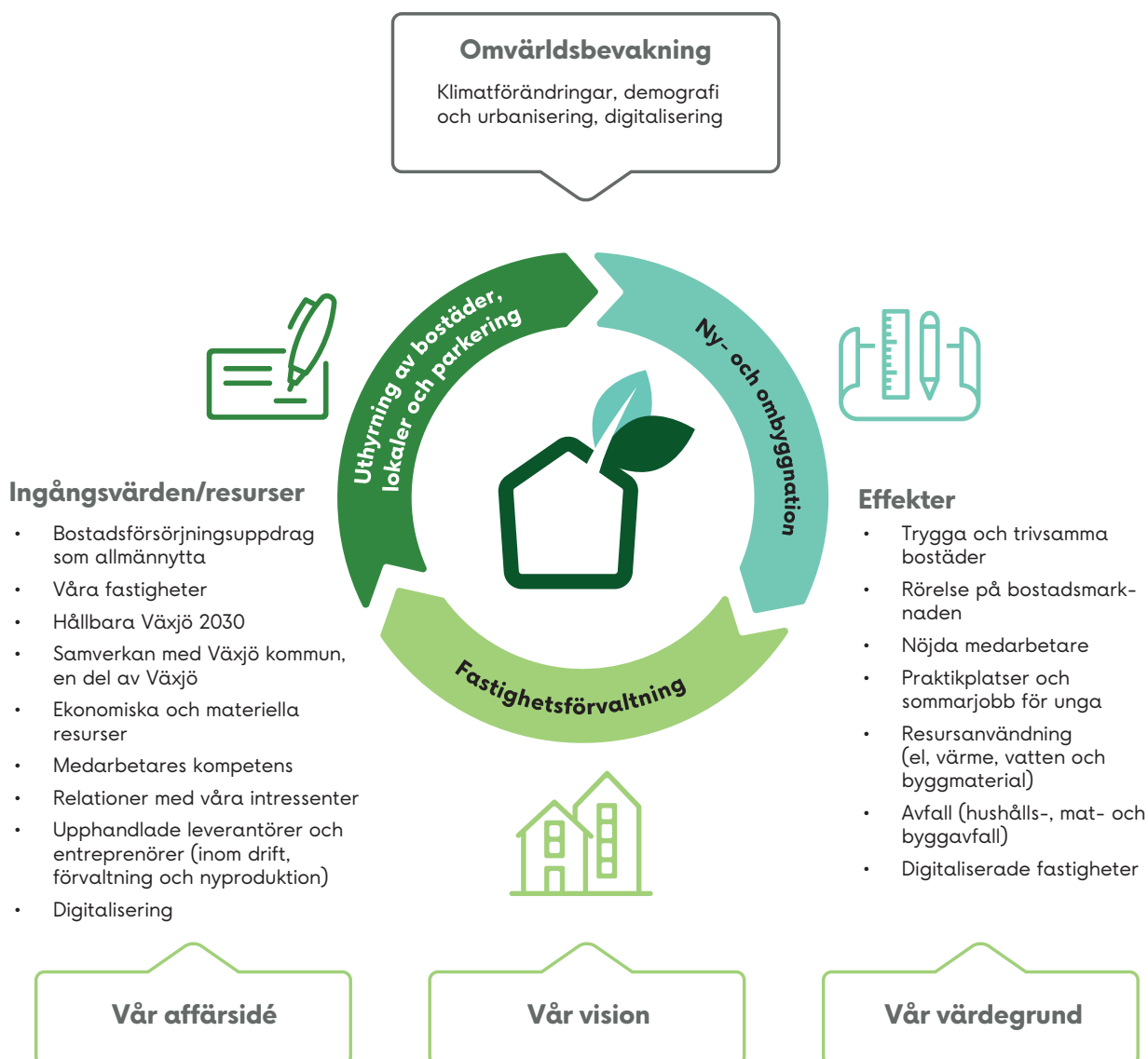
Gemensam vision

Växjö kommun är en fantastisk plats att bo, leva och verka i för invånare, företag och besökare – idag och i framtiden!

Visionens syfte är att förena organisationen kring den långsiktiga riktningen och talar om vad vi vill åstadkomma i framtiden.

Affärsmodell

Vår affärsidé, vision och värdegrund ger oss stöd i vårt arbete och i våra beslut.



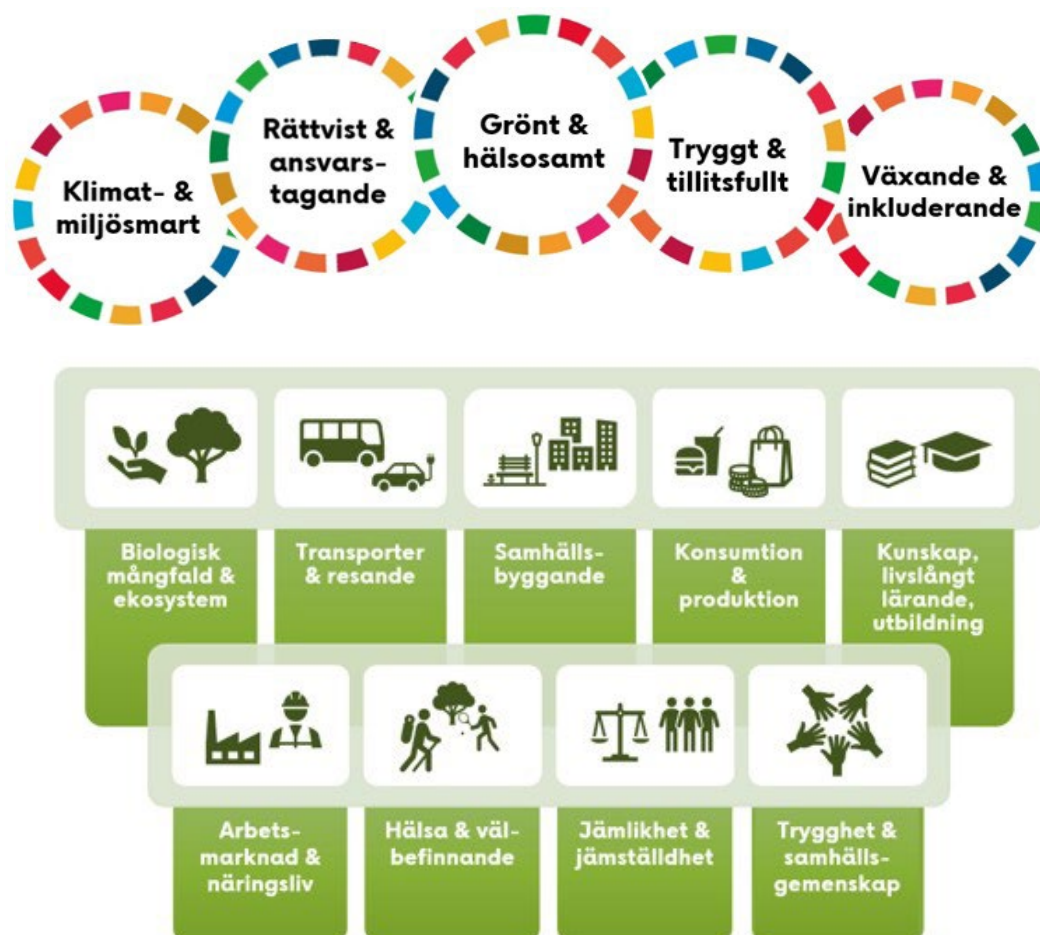
Styrning av hållbarhetsarbetet

Hållbarhetsfrågorna är av stor betydelse och som fastighetsägare, arbetsgivare och offentlig aktör har vi stor påverkan och möjlighet att bidra. Vidingehem ska vara i framkant i arbetet med hållbarhetsfrågor och arbeta aktivt med kommunens mål inom Hållbara Växjö 2030.

Hållbara Växjö 2030 är utgångspunkten i styrmodellen, vilket gör att samtliga uppdrag och aktiviteter i vår affärsplan har en grund i programmet. Genom att koppla ihop de långsiktiga målbilderna med koncernens budget skapas förutsättningar för måluppfyllelse och resultat både på kort och lång sikt. På så vis blir hela organisationen och varje medarbetare delaktig i vårt hållbarhetsarbete. Styrelsen är ytterst ansvarig tillsammans med vd, våra chefer och ledare.

Hållbarhetsprogrammet anger en gemensam riktning för ett mer hållbart Växjö till 2030 och antogs av kommunfullmäktige år 2019. Programmet ska skapa hållbara förutsättningar för alla som bor, lever och verkar i Växjö kommun samt inspirera och ge underlag för andra aktörer inom kommunen och i världen. För att nå de globala målen måste arbete ske på nationell, regional och lokal nivå. Hållbarhetsarbetet involverar såväl ekologisk, ekonomisk som social hållbarhet. Koncernen har identifierat 5 målbilder och 9 utmaningar.

Vi bedriver ett systematiskt miljöarbete i enlighet med Svensk Miljöbas standard för Miljödiplomering. Externa revisioner görs årligen. I vår miljöutredning bedöms avfall, upphandling och inköp samt energi vara våra betydande miljöaspekter.



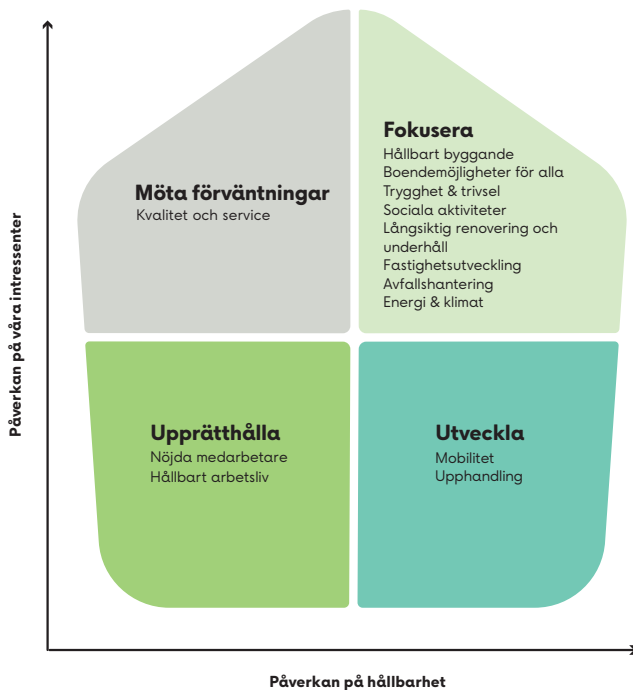
Intressenter

Vidingehems verksamhet berör och berörs av många intressenter i samhället. För att säkerställa att värdet av verksamheten och den uppföljning bolaget gör svarar på intressenternas behov, har en intressent-

analys utförts. Vi har identifierat de viktigaste intressenterna som bolaget samverkar med samt påverkar eller påverkas av. Nedan listar vi våra intressentgrupper, vilka kanaler vi har och vilka frågor som är viktiga för respektive grupp.

INTRESSENTGRUPP	DIALOG OCH KOMMUNIKATIONSKANALER	VIKTIGA FRÅGOR
Hyresgäster	Kvartersträffar Trivselaktiviteter Möten i samband med projekt Kundcenters dagliga kontakt Sociala medier Reparatörer och övrig personal Webbplats Nyhetsbrev Trygghetsvandringar	Trygghet Trivsel Hyror
Ägare/finansiärer (VKAB)	Möten Styrelsemöten och årsstämma Budget, affärsplan och verksamhetsplan	Ekonomi Bostadsförsörjning Miljö och energi Trygghet Attraktiva bostäder
Medarbetare	Arbetsplatsträffar och företagsmöten Medarbetarundersökning (Temperaturmätaren) Medarbetarsamtal Lönesamtal Digitala kanaler Facklig samverkan Möten	Anställningsvillkor Arbetsmiljö Kompetensutveckling Jämställdhet Mångfald
Kommuninvånare	Lokalpress Webbplats Sociala medier Samverkansprojekt Boplat Vaxjö	Nyproduktion Uthyrningsprinciper
Leverantörer	Upphandlingar Möten Webbplats	Avtalsinnehåll Ekonomi Avtalstrohet
Branschföreningar	Möten Nätverk	Hyressättning Fastighetsfrågor
Myndigheter	Remisser Lagar, regler och krav Beslut	Byggregler Tillsynsfrågor Detaljplaner och bygglov Energi
Potentiella medarbetare	Webbplats Samverkan skolor och universitet Sociala medier Mässor Rekrytering	Anställningsvillkor Arbetsmiljö Kompetensutveckling Jämställdhet Mångfald
Sponsorsamarbeten	Webbplats Fysiska träffar Sponsorträffar	Ekonomi Samarbete

Väsentlighetsanalys och riskhantering



Vi har gått igenom våra väsentliga hållbarhetsfrågor och identifierat riskerna.

I denna rapport redovisar vi arbetet med riskerna under följande områden och aspekter. Verksamheterna inom Vidingehem gör kontinuerliga riskanalyser utifrån respektive förutsättningar.

OMRÅDE	ASPEKTER (RUBRIKER)	MÄTPUNKTER	VÄSENTLIGA RISKER
Social hållbarhet	Trygghet och trivsel Sociala aktiviteter Kvalitet och service Boendemöjligheter för alla	Störningar Servicegaranti Nyproduktion Antal avhysningar Sena hyresbetalningar Otillåten uthyrning Kötid	Segregation och socioekonomi Otrygghet Minskad tillit
Ekologisk hållbarhet	Hållbart byggande Energi och klimat Mobilitet Avfallshantering Biologisk mångfald	Energianvändning Koldioxidutsläpp Antal laddplatser Avfallsmängder	Försörjning av el, värme och vatten. Ökade energikostnader Klimatpåverkan Avfallshantering
Ekonomisk hållbarhet	Långsiktig renovering och underhåll Upphandling Stärka hyresrätten	Avtalstrohet Budget för underhåll Uthyrningsgrad Visselblåsarincidenter	Låg attraktivitet Uteblivna hyror Finansiell Mutor och bestickning Materialbrist Missförhållanden och oegentligheter
Verksamheten och våra medarbetare	Företagskultur Hållbart arbetsliv Kompetensförsörjning Organisation och styrelse	Temperaturmätaren Anställningstid Medelålder Könsfördelning Sjukfrånvaro Frisknärvaro	Kompetensbrist Ohälsa Diskriminering



Fönster mot framtiden

I samband med fönsterrenoveringar hamnar vanligtvis det kasserade glaset på den lokala soptippen. Men för glaset i de 3 300 fönster som Vidingehem just nu byter i kvarteret Romalyckan väntar en helt annan resa, nämligen via Stockholm och Göteborg till norra Tyskland. Och väl där blir det bokstavligen som nytt igen.

Långa transporter är i sig inte bra för klimatet, men i det här fallet blir faktiskt Moder Jord en vinnare i slutändan på flera sätt, säger Vidingehems projektledare Christoffer Karlsson. Han berättar om bakgrunden:

– Det är entreprenören Skanska som genomför renoveringen åt oss. De samarbetar med återvinningsföretaget Ragn-Sells, som i sin tur driver ett pilotprojekt tillsammans med franskbaseade glastillverkaren Saint-Gobain. Syftet är att återvinna planglas, som glaset i vanliga fönster kallas.

FÖRDELARNA VÄGER UPP MED RÅGE

Att fönsterna tar en sväng om Stockholm och Göteborg på sin väg till Saint-Gobains fabrik i den tyska staden Torgau beror på att återvinningen är komplicerad och sker i flera olika led.

– I Stockholm finns resurser för att skilja glaset från ramarna och i Göteborg hantlar man den noggranna sorteringsprocessen där rester av plast, metall och damm filtreras bort.

Att glaset till sist hamnar i Tyskland beror på att det sedan 2013 inte längre finns någon planglastillverkning i Sverige.

– Så visst, det blir långa transporter – totalt cirka 1 800 kilometer – men det minskade koldioxidutsläppet som en cirkulär hantering medför väger med råge upp nackdelarna.

MINSKAR MED 50 PROCENT

Enligt Saint-Gobain krävs 1 200 kilo råvaror för att tillverka 1 000 kilo nytt glas. Men använder man däremot återvunnet glas är förhållandet 1:1 – av 1 000 kilo återvunnet glas blir det alltså 1 000 kilo nytt. Och i processen sparar man 300 kilo koldioxid.

– Glas tillverkas bland annat av sand och det går åt betydligt mer energi för att smälta ny sand än att återanvända den som redan finns i det återvunna planglaset. Totalt minskar koldioxidutsläppen vid tillverkningen med drygt 50 procent.

SANDEN RINNER UT

Men det finns ytterligare ett tungt vägande skäl till att inte använda ny sand i tillverkningen – den håller nämligen på att ta slut.

– I en FN-rapport från i fjol konstateras att det varje år utvinns 50 miljarder ton sand. Och sand är en ändlig resurs, särskild den extra fina sand som används i planglas – den får inte innehålla nickel, krom eller järn eftersom de ämnena färgar glaset.

Dessutom är det så att sandbrytning ofta sker i känsliga områden, vilket sätter grova spår i naturen och påverkar den biologiska mångfalden. Den erosion som ofta blir

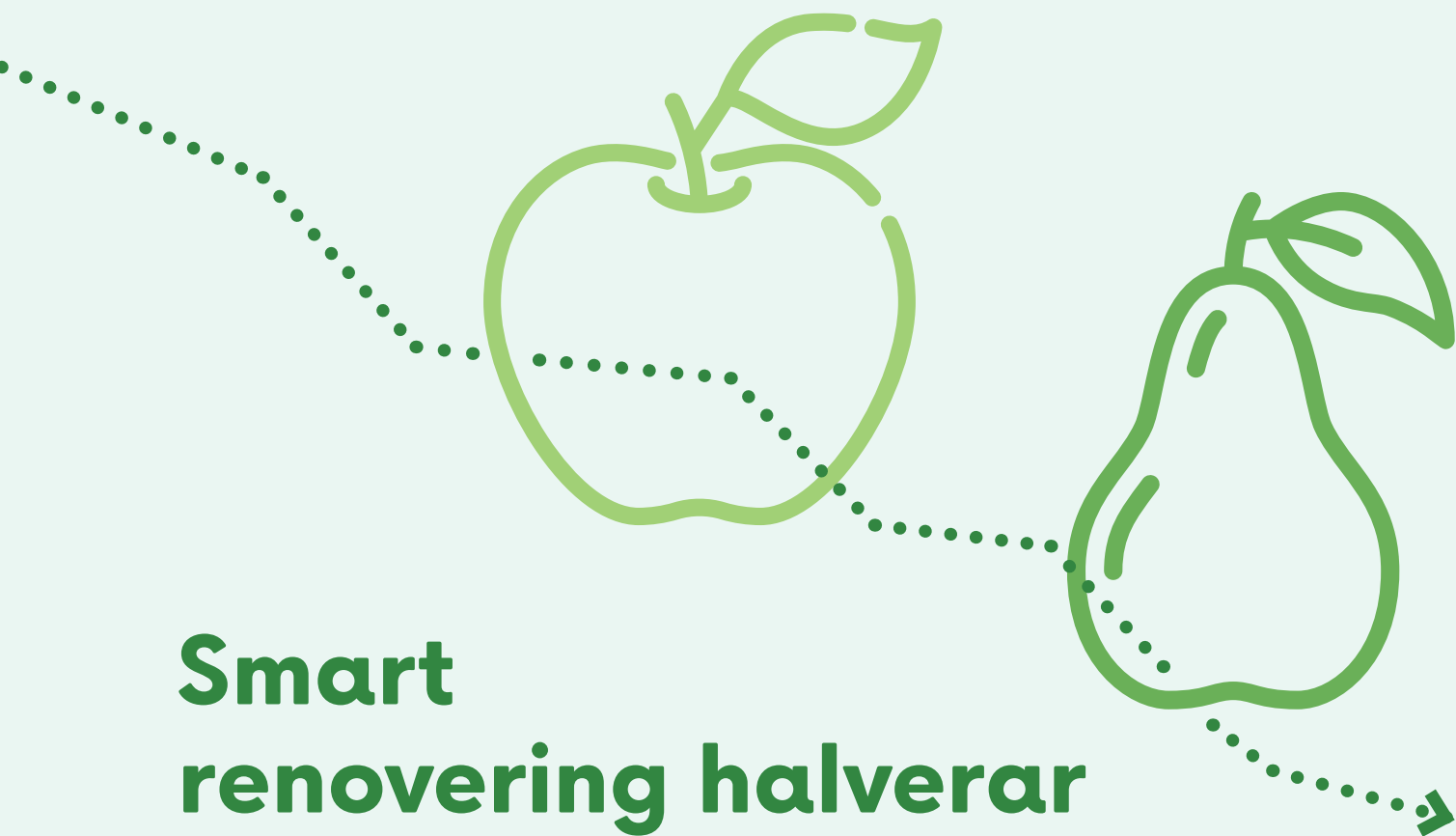
följden av sandbrytning påverkar livsbedingungen för många människor, djur och växter, inte bara i det direkta närområdet.

CIRKULÄR SPINN-OFF

2021 deponerades 35 000 ton planglas om året i Sverige. En del återanvändes, men nästan uteslutande till ”enklare” produkter som flaskor och glasfiberisolering.

Saint-Gobain använde 1 procent återanvänt planglas i sin råvara, men tack vare samarbeten som det med Vidingehem, Skanska och Ragn-Sells räknar Saint-Gobain med att redan om två år kunna använda 20 procent planglas från rivning i tillverkningen.

– Det här projektet ligger helt i linje med Växjö kommuns deklaration Hållbara Växjö 2030. Det är som ett välputsat fönster mot framtiden – vi ser tydligt att det cirkulära sättet att tänka kring renovering och byggnation spinner alltmer effektivt. Vi kommer definitivt att delta i utvecklingen och utnyttja våra nya kunskaper i kommande upphandlingar, säger Vidingehems vd Carina Herbertsson. ■



Smart renovering halverar energiåtgången

Kärnfrågan: Ett Äpple och ett Päron förbrukar 136 kWh/m² och år – kan man genom effektiv renovering skala ner den siffran till nära hälften? Svaret: Ja, det verkar faktiskt så!

I kvarteret Äpplet/Päronet på stadsdelen Öster i Växjö genomför Vidingehem en djuprenovering av 220 lägenheter byggda 1963–1964.

– *Samtidigt som vi moderniserar fastigheterna ligger vårt fokus på att minska energiförbrukningen. Bland annat monterar vi värmeåtervinning i ventilationssystemet, tilläggsisolerar vindar och fönsterbröstningar, byter fönster och installerar individuell mätning och debitering på såväl kall- som varmvatten, säger Martin Skoglund som är energiansvarig i bostadsbolaget.*

FINFINT FACIT

Arbetet påbörjades 2021 och beräknas vara klart 2025. Så här långt föreligger facit från färdigrenoverade fastigheten Äpplet 1, som nu varit i drift i ett år. Resultatet är uppseendeväckande.

– *Tendensen ser riktigt bra ut! Vi har gått från 133 till 69 kWh/m² och år, vilket innebär en minskning med 48 procent. Målsättningen för hela kvarteret är att sänka förbrukningen från 136 till 75 kWh/m² och år, vilket motsvarar 45 procent, så vi ligger mycket bra till.*

STORT INTRESSE


Uppseendeväckande, som sagt. Och branschen visar stort intresse. Äpplet/Päronet har till exempel fått besök av styrgruppen för energinätverket LÅGAN, med representanter för bland annat Byggföretagen, Energimyndigheten, Boverket, Skanska, PEAB och NCC. Vidingehem bjöd på en guidad tur genom kvarteret, svarade på frågor och besökte även en nyrenoverad lägenhet.

DUBBEL FRUKT

Martin Skoglund har även presenterat projektet på konferensen Renoveringsda-

garna i Stockholm, där fokus låg på den viktiga roll energieffektiva renoveringar kommer att spela i EU:s avgörande arbete med att bli klimatneutralt till 2050. Han deltog också i paneldiskussionen tillsammans med representanter från Castellum, Sveby och Omreda.

– Det är fint att se hur arbetet på Äpplet/Päronet bär dubbel frukt – dels bidrar vi direkt till minskat klimatavtryck, dels bidrar vi indirekt genom möjligheten att dela vår erfarenhet och därmed inspirera andra inom branschen. 🍋



”Vi har gått från 133 till 69 kWh/m² och år, vilket innebär en minskning med 48 procent”, säger Martin Skoglund som är energiansvarig på Vidingehem.





Social hållbarhet

Vidingehems verksamhet påverkar i hög utsträckning samhället och framför allt det lokalsamhälle där våra bostäder och hyresgäster finns.

Trygghet och trivsel

Socioekonomiska skillnader har ökat och det finns ojämlikheter inom exempelvis hälsa, utbildning och förvärvsarbete. Det leder till minskad sammanhållning, minskad tillit, upplevelse av otrygghet och kan på sikt leda till social oro. De socioekonomiska skillnaderna är stora mellan olika bostadsområden.

Enligt rapporten "Kartläggning av Växjöbornas livsvillkor" finns det skillnader i livsvillkor som orsakar ojämlikhet mellan olika områden och grupper (med avseende på födelseregion, kön och ålder) i Växjö kommun. Skillnaden mellan geografiska områden är tydlig. Klyftor och skillnader i livsvillkor skapar ojämlikhet mellan invånarna och undergräver tilliten och samhällsgemenskapen.

Utvecklingen av ojämlikheterna i samhället har skapat ett ökat intresse för att arbeta samskapande och samverkande. Att stärka samhörigheten och tilliten blir allt viktigare och allmännyttan fungerar i flera fall som en sammanhållande faktor. Vårt samarbete med koncernen, andra fastighetsägare, föreningsliv och myndigheter är

av avgörande betydelse för att våra hyresgäster ska kunna ha ett bra boende i ett tryggt bostadsområde.

Vidingehem arbetar kontinuerligt med att skapa trygga boendemiljöer såväl i området som mellan grannar. I områden där det finns ett större behov av synlig närvaro har Vidingehem olika samarbeten och aktiviteter för att främja social hållbarhet. Syftet med insatserna och aktiviteterna är ett ökat fokus på en hållbar och attraktiv områdesutveckling.

Störningar

Störningar i våra områden utreds av Bostadssociala gruppen på Vidingehem. Störningarna mellan lägenheter kan vara misskötsel och höga ljudnivåer. I våra allmänna utrymmen kan det vara sovande personer, fester eller annat olovligt nyttjande av allmänna utrymmen. När utredningen leder fram till en bekräftad störning förs det samtal med hyresgästen och den får motta en rättelseanmaning. Socialtjänsten underrättas alltid. Är det misstänkt kriminell verksamhet tipsas polisen. Fortsätter beteendet riskerar hyresgästen att mista sitt hyresavtal. Det är därför vår

skyldighet att underrätta socialtjänsten och i samråd med den hittar vi i de flesta fall en fungerande lösning på kvarboende inom vårt fastighetsbestånd.

Efter pandemin har boendeförhållandena återgått till det normala. Framför allt märks det i månaderna juni, juli och augusti. Under dessa månader anmäler nu betydligt fler upplevda störningar till Bostadssociala gruppen. Jämfört med 2021 så har antalet ärenden ökat med 50 procent dessa tre månader.

Sociala aktiviteter

Att vara en närvarande och synlig hyresvärd i våra bostadsområden och att öka rörelse och vuxennärvaron är trygghets-skapande. Därför anordnar vi ett nätverk av aktiviteter i våra bostadsområden.

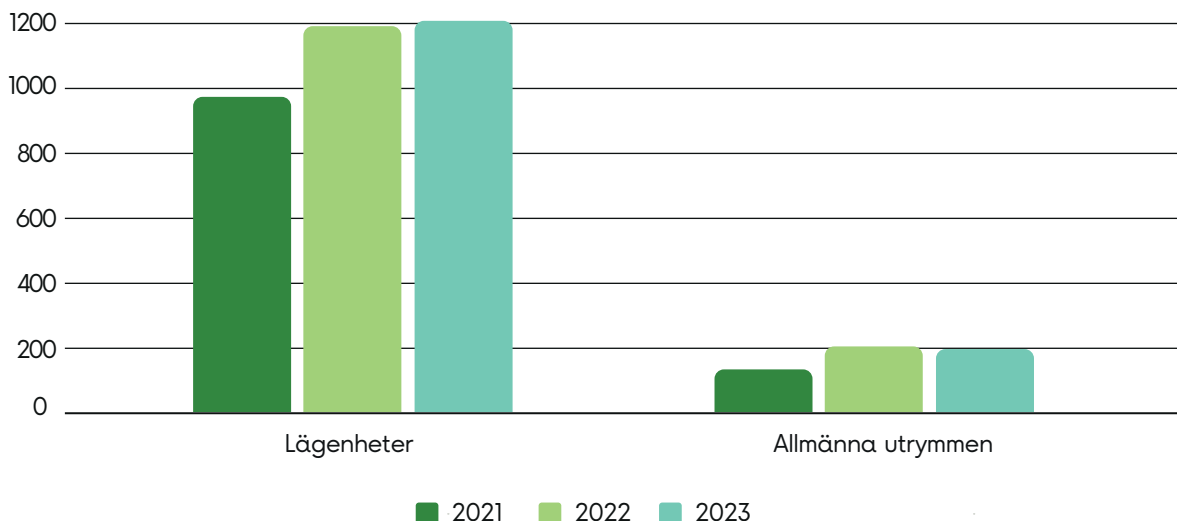
Under hösten anordnades skördefester i anslutning till våra odlingar på sex platser vilket var mycket uppskattat av våra hyresgäster.

Under skolloven har aktiviteter anordnats för barn, unga och familjer för att skapa sysselsättning under ledighet från skolan. Här samarbetar vi med flera lokala föreningar. Största insatsen görs under sommaren, men aktiviteter har även anordnats under påsklov och höstlov. Lovverksamheten har fått positiv respons av både barn och vuxna som är boende i kvarteren.

Vidingehem har tagit över ansvaret för kvarterslokalerna från Hyresgästföreningen. Det ger oss möjlighet att bredda verksamheten och arbeta annorlunda.

Kvartersträffar har hållits med vår mötesvagn. Det är ett sätt att bjuda in hyresgästerna till dialog med oss där olika delar från bolaget finns representerade.

Störningar



Kvalitet och service

En miljon kronor har avsatts per förvaltningsområde för att genomföra åtgärder som gynnar framför allt hyresgästerna. Åtgärder har vi tagit fram genom att lyssna på hyresgästerna i vår dagliga kontakt. Exempel på vad som gjorts är att bygga grillplatser, fler utemöbler, fasadtvätt, spindelreparation, utökad med blomlådor, målning i barnvagnsrum, miljöhus och trapphus.

Servicegarantin

Trygghet skapas av en god service i det dagliga mötet med hyresgästen och med god kvalitet i tillsyn och skötsel av boendemiljön. Vår servicegaranti gällande felanmälan hjälper oss att prioritera våra ärenden.

Servicegaranti på Vidingehem

Kunden ska få återkoppling på felanmälan inom följande tider, utifrån en prioriteringsordning baserat på typ av ärende:

Prio 1 – 1 timme

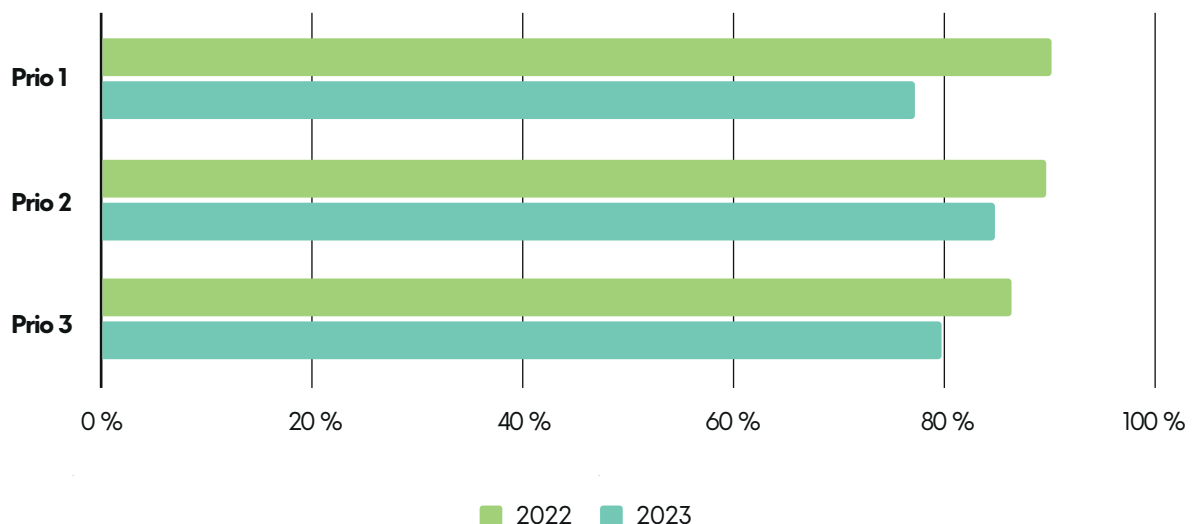
Prio 2 – 24 timmar

Prio 3 – 5 arbetsdagar

För akuta ärenden har Vidingehem beredskapsverksamhet dygnet runt.

Diagrammet visar uppfylld servicegaranti inom de olika prioriteringarna. Vi ser en minskning av uppfylld servicegaranti jämfört med 2022. Detta beror på att vi har fått fler nya fastigheter i vårt bestånd, ändrat våra arbets sätt och personal har bytt områden. Detta gör att vi i en del fall inte uppfyllt vår servicegaranti.

Uppfylld servicegaranti



Boendemöjligheter för alla

Vidingehem har ett varierat utbud av bostäder och kan erbjuda något för alla. Enligt FN:s konventioner om mänskliga rättigheter har alla rätt till en bostad och som allmännyttigt bostadsbolag har vi en betydande roll i att erbjuda bostäder i Växjö kommun. Vi kan bland annat ge möjligheten genom den kommunala bostadskön Boplats Växjö där tilldelning av lägenheter baseras på kötid. Den genomsnittliga kötiden för en familjebostad under 2023 var 5,7 (6,9) år och för studentlägenheter var kötiden i genomsnitt 0,8 (0,9) år. Kötiden för att få en bostad varierar mycket beroende på område, storlek och hyra.

Under året har 24+52 lägenheter i kvarteret Bärnstenen Araby färdigställt. Ytterligare 46 är under produktion i det angränsande kvarteret Alabastern och färdigställs i början av 2024. Upplåtelseformerna för dessa bostäder var från början ägarlägen-

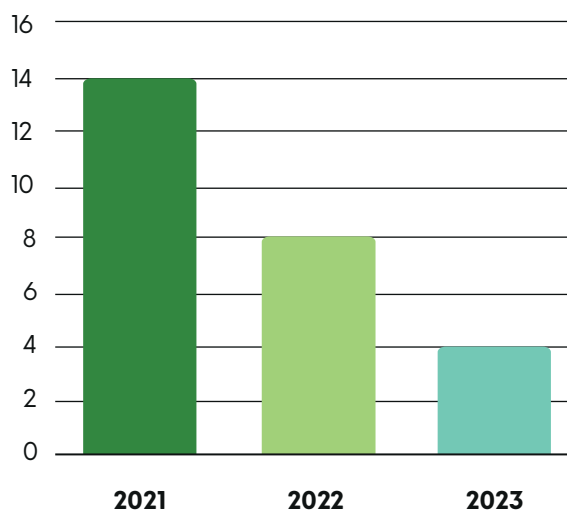
heter och bostadsrätter. På grund av det förändrade omvärldsläget med bland annat högre räntor och generellt ökade levnads-kostnader har bostadsmarknaden stannat av och efterfrågan på nya bostäder sjunkit. Vidingehem tog därför under våren ett nytt inriktningsbeslut för dessa bostäder där 98 lägenheter nu erbjuds som traditionella hyresrätter och 24 lägenheter erbjuds som hyrköp, vilket innebär att du först kan hyra lägenheten för att senare köpa den.

Sena hyresbetalningar och avhysningar

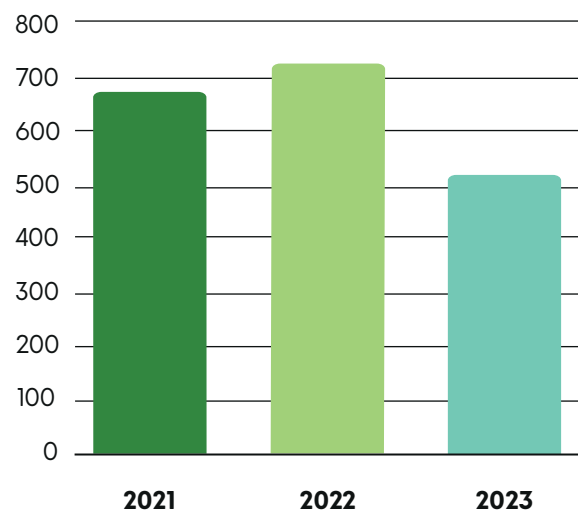
Vidingehem arbetar förebyggande för att undvika avhysningar. Sena hyresbetalningar följs upp och en åtgärd är ett informationsbesök där hyresgästen får stöd och information utifrån behov. Samverkan sker med kommunens socialtjänst.

Under året har vi infört sms-påminnelse om hyran inte kommit in i tid. Detta ger hyresgästen en chans att undvika inkasso. Med tanke på det ekonomiska läget

Antal avhysningar



Sena hyresbetalningar totalt per år



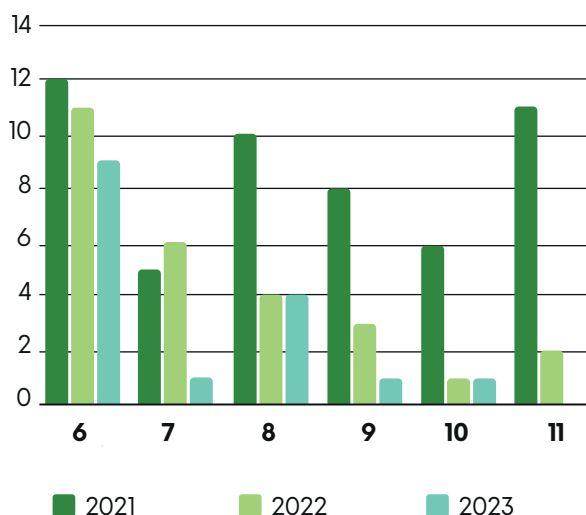
kan vi konstatera att arbetet ger effekt då vi ser att sena hyresbetalningar minskar betydligt. Vi ser också en minskning av de som har fler än sex sena hyresbetalningar per år, och vi har inte någon med fler än tio sena betalningar. Detta är ett resultat av vårt arbete med tidiga insatser för att fånga upp de hyresgäster som har en betalningsproblematik.

Antalet verkställda avhysningar var fyra under 2023. Detta trots sexton utslag om avhysning, men med effektivt förebyggande jobb kunde vi förhindra att tolv av dessa inte verkställdes. Av de avhysningar som verkställdes var det inte någon som hade hemmavarande minderåriga barn.

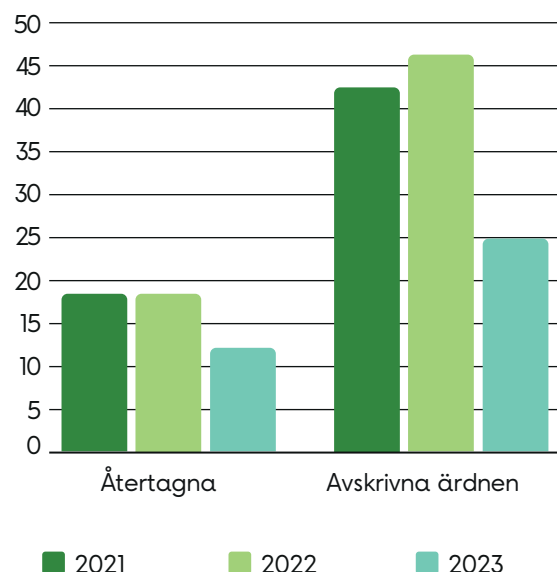
Otillåten andrahandsuthyrning

Vi jobbar systematiskt med att motverka otillåten andrahandsuthyrning, både för att frigöra lägenheter till bostadskön så att tilldelning av lägenheter är rättvis och för att undvika kriminell verksamhet. Under 2023 har vi på grund av resursbrist färre hanterade ärenden kopplad till otillåten andrahandsuthyrning, men vi ser att arbetet kan fortsätta i normal takt under 2024.

Antal hyresgäster med 6 eller fler sena hyresbetalningar



Misstänkt otillåten uthyrning





Ekologisk hållbarhet

Den ekologiska hållbarheten innefattar allt som har med jordens ekosystem att göra och handlar om att minska miljöpåverkan och resursförbrukning både från egen verksamhet och från våra hyresgäster.

Hållbart byggande

Våra bostäder som byggs har en lång livslängd och de val vi gör vid nyproduktion påverkar hållbarheten under hela livscykeln. I den dagliga förvaltningen försöker vi bevara och reparera så långt det är möjligt, med ekonomin i åtanke. Vid renoveringar sparar vi reservdelar för framtida behov.

Energi och klimat

Vår energianvändning för att försörja våra fastigheter med värme, el och vatten är för oss en viktig fråga. Vi är med i Allmännyttans klimatinitiativ där vi tillsammans har en gemensam målsättning att minska energianvändningen med 30 procent till 2030 jämfört med 2008. Nyckeltalet för denna målsättning är kWh per kvm och år

och vi gör årlig uppföljning på nyckeltalet tillsammans med övriga medlemmar i Sveriges Allmännytta som är anslutna till initiativet. Siffrorna i diagrammet på nästa sida är omräknat bakåt för nuvarande Vidingehems fastighetsbestånd.

Exempel på vad vi gör för att energieffektivisera:

- Driver en tvärfunktionell energigrupp med månatliga arbetsmöten, som fokuserar på driftoptimering av värmesystem samt uppföljning av avvikelser i vår energidata
- Effektiviserar installationer så som belysning, fläktar, pumpar samt tvätt- och torkutrustning
- Följer upp våra byggprojekt för att verifiera uppsatta krav

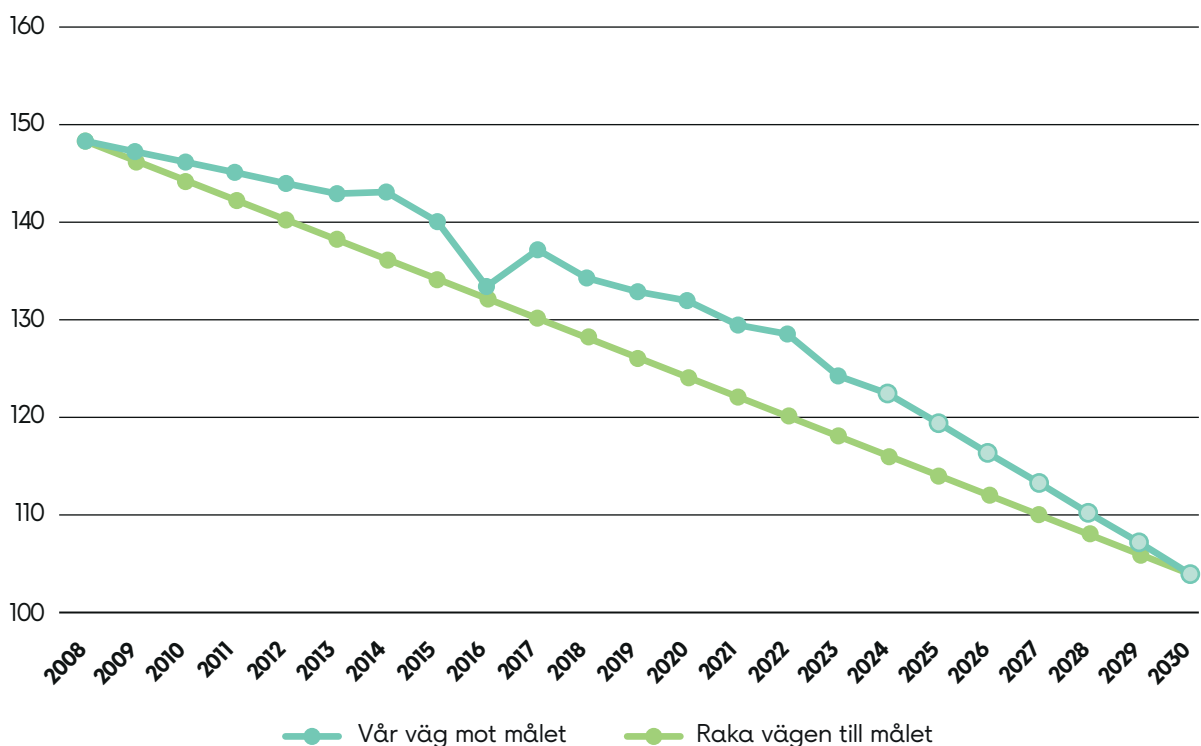
Vi har en handlingsplan för utbyggnad av förnybara energikällor som tar sikte på 500 kW installerad effekt i vårt fastighetsbestånd till år 2025. Under 2023 har installationer av solceller gjorts i kvarteret Eko och Bärnstenen. För att möjliggöra fler installationer framöver har inventering gjorts av våra tak för att se var det kan vara lämpligt med ytterligare solcellinstallationer. Under året har våra solcellsanläggningar producerat 183 MWh el, vilket motsvarar elförbrukningen för ungefär 92 lägenheter under ett helt år.

Lagstiftningen om klimatdeklarationer började gälla för projekt med bygglov efter januari 2022. Ännu har vi inget projekt som

omfattas av lagkravet. Som en del i läroprocessen har en klimatberäkning enligt LFM30 gjorts på ett hus i kv Bärnstenen. Metoden är mer omfattande än lagen kräver. Vi konstaterar att det är viktigt att vi som beställare kan följa och förstå beräkningen. En tidig beräkning kan möjliggöra förändringar som kan minska klimatpåverkan betydligt. Dialog mellan beställare och entreprenör är en förutsättning för detta.

Vi har strävat mot att vara fossilbränsle fria så långt det är möjligt i vår verksamhet. Fjärrvärmens är biobaserad, elen är ursprungsmärkt förnybar och våra fordon samt maskiner drivs med förnybara drivmedel till största delen. Fossil bensin och

Vägen till Klimatinitiativets energimål 2030 (kWh/kvm Atemp,år)



diesel används i en del fordon och maskiner där tillgången till att kunna tanka förnybart, på grund av det geografiska läget, är begränsad. Vidare finns ett fåtal oljepannor i fastighetsbeståndet avsedda för spetsvärme. Dessa försörjs med förnybart bränsle (HVO).

Siffrorna över koldioxidutsläpp i diagrammet är omräknade för tidigare år för att vara jämförbara med nuvarande verksamhet i Vidingehem.

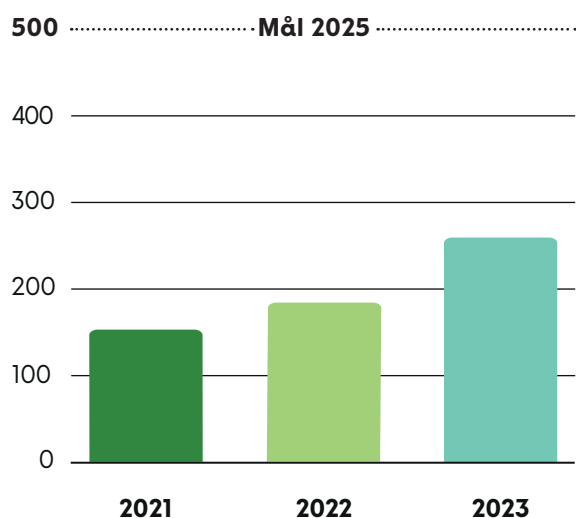
Mobilitet

Beräkningar som gjorts i branschen visar att hyresgästernas transporter har en relativt stor klimatpåverkan. Som hyresvärd har vi viss möjlighet att påverka denna genom att skapa bra förutsättningar för hållbara resor och transporter.

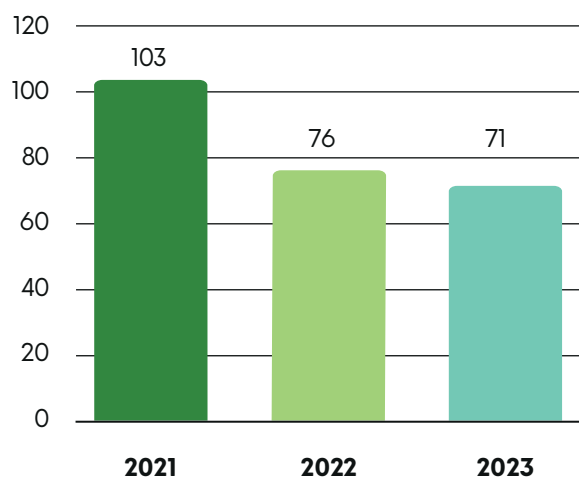
Övergången till elbilar ställer krav på en utbyggd möjlighet att kunna ladda bilen nära bostaden. Under året har ett erbjudande om laddplats som tillval lanserats för att kunna skapa laddmöjlighet på den hyrda parkeringsplatsen. Några installationer har utifrån detta gjorts. Totalt finns nu 21 laddplatser tillgängliga för våra hyresgäster på detta sätt. Installationer har även gjorts till verksamheter som hyr lokaler hos oss. Vi har ett samarbete med vårt energibolag Växjö Energi, som har upprättat 10 publika laddplatser på vår mark i två av våra kvarter.

En del i att minska bilberoendet och transporter för hyresgästen är att låta leverantörer installera paketboxar i våra bostadsområden. Utvärderingen av pilotprojektet visar att det är en populär tjänst. Vi har därför beslutat att fortsätta med dessa och avtal har tecknats med leverantör. Paketboxarna möjliggör nära leveranser av paket till våra hyresgäster.

Solenergi, installerad effekt (kW)



Koldioxidutsläpp (ton)



Avfallshantering

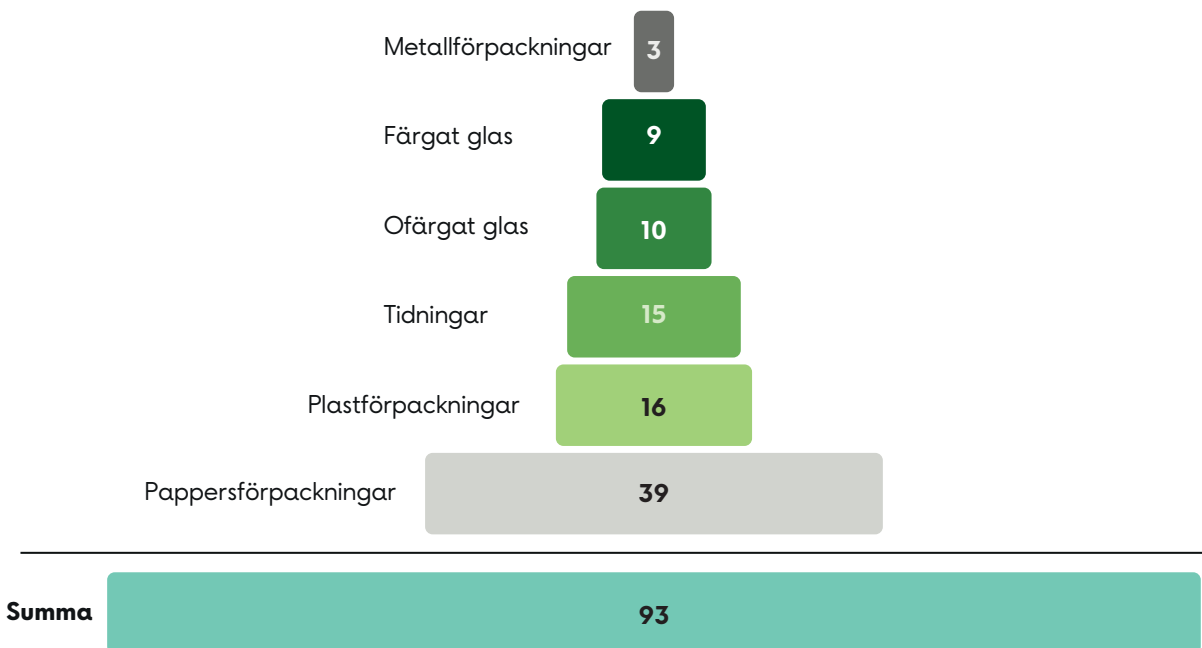
Avfall uppstår i egen verksamhet, från våra entreprenörer och från våra hyresgäster. Vi strävar efter att så mycket som möjligt ska kunna återanvändas eller återvinnas vilket är en utmaning då det är starkt kopplat till människors beteende för att få till en bra sortering. Vi vet att en bra sortering är en förutsättning för att materialet ska kunna återvinnas.

Inom våra bostadsområden finns miljöhus och miljöstationer för källsortering av hyresgästernas avfall där vi upplever vissa utmaningar. Det handlar om bristfällig källsortering och misskötsamhet vilket påverkar trygghet och trivsel, ökar miljö-

påverkan samt medför ökade kostnader. En arbetsgrupp har tillsatts för att fokusera extra på miljöhusen och avfallsfrågan. Gruppen har påbörjat en kartläggning av nuläget. Vi vet att vi behöver fortsätta jobba med att förändra beteende kopplat till källsortering men även se över våra miljöhus för att se till att vi säkerställer goda förutsättningar för att sortera.

Förändrad lagstiftning påverkar oss då kommunerna från 2024 tar över insamlingsansvaret även för förpackningar. Under året har förberedelser pågått med att se över avtal för att vara förberedda på förändringen.

Källsortering (kg/lgh, år)



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 så sätt även hantera detta som restavfall i våra miljöhus. Under 2023 har 12 ton (12) textilier samlats in.

Biologisk mångfald

Våra bostadsgårdar utgör en stor del av ytan i staden. Vi vill skapa miljöer som kan bidra till en ökad biologisk mångfald då den har många nyttor som främjar både den ekologiska och sociala hållbarheten. Under året har vi sett över vår växtlista

för säsongsväxter och ökat andelen pollinerande växter. Perenna växter som står i urnor planteras efter säsong ut i rabatter för att öka mångfalden även där. Några gräsytor har vi låtit bli att klippa för att låta blommor växa och därmed gynna insekter.







Ekonomisk hållbarhet

Vi tar hand om bolagets ekonomi genom att alltid sträva efter att vara långsiktiga och resurseffektiva, att återbruka och återvinna.

Långsiktig renovering och underhåll

Renoveringen av kvarteret Äpplet och Päronet fortsätter som planerat. Hittills är 138 av 220 lägenheter klara. Renoveringen skapar en ny livslängd för fastigheterna med stort fokus på minskad energianvändning. Det innebär stomrent med bland annat nya fönster, byte av samtliga installationer, ny köksinredning, byte av ytskikt och vitvaror med mera. Färdigställandet av hela renoveringen är planerad till sommaren 2025.

Kostnadsläget kräver prioriteringar i underhållet av våra fastigheter. Vi behöver ställa underhållskostnader mot reparationskostnader när vi planerar vilka åtgärder som ska genomföras. Under 2023 har vi genomfört underhåll för 134 miljoner kr. Exempel på vad som gjorts under året: lägenhetsdörrar, ventilation, balkonger, låsbyten, undercentraler, hissar, fiber, belysning, fläktar, utvändig målning samt inre lägenhetsunderhåll i form av måleri och golv. Utöver underhållet har även investeringsprojekt i form av fönsterbyten, solcellsinstallationer och takbyten utförts.



Upphandling

Hållbara inköp och upphandlingar tar hänsyn till såväl ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. För ett ändamålsenligt arbete ska hållbarhetsperspektivet genomsyra hela inköpsprocessen, från behovsanalys och upphandling till inköp och uppföljning. Överväganden kring mer hållbara alternativ ska göras i alla steg i processen. Upphandling ska ses som ett verktyg för att främja innovationer och alternativa lösningar.

Upphandlingar görs enligt Lagen om offentlig upphandling, LOU. Vidingehem arbetar efter upphandlings- och inköspolicyn som gäller för all upphandling och alla inköp av varor, tjänster och entreprenader i Växjö kommun. Policyn ger stöd i att arbeta efter en hållbar inköpsprocess med hållbarhetskrav. Hållbarhetskraven avser miljökrav, sociala krav inklusive arbets-

rättsliga samt etiska krav. Med etiska krav avses mål kring hur produktionen av varor sker. Med sociala krav avses mål kring utförandet av en tjänst, exempelvis inom arbetsmiljö, jämställdhet och tillgänglighet.

Under året har många nya upphandlingar gjorts för att ta fram avtal för det nya bolaget med gemensamma arbetssätt för både stad och landsbygd.

Leverantörsuppföljning

Vidingehem upphandlar en stor mängd varor, tjänster och byggentreprenader. Hur dessa produkter, tjänster och entreprenader framställs påverkar i olika grad människor och miljö. En del produkter framställs i länder där risken för att mänskliga rättigheter och arbetares rättigheter åsidosätts är hög, och där miljöpåverkan är stor.



Inom Vidingehem tas det samhälleliga ansvaret för en hållbar utveckling, såväl lokalt som globalt, för människa, miljö och ekonomi. Därför vill vi att de varor, tjänster och byggtreprenader som köps in är framställda under hållbara och ansvarsfulla förhållanden. De hållbarhetskrav som bolaget ställer utgör viktiga verktyg för att nå målbilderna i Hållbara Växjö 2030.

Förväntningar som Växjö kommunkoncern ställer på medarbetare, ställs också på leverantörerna genom uppförandekoden. Leverantörerna uppmanas att delta i en konstruktiv dialog om uppförandekoden för leverantörer och om hur vi ska göra affärer tillsammans. Vi vill engagera och motivera leverantörerna till att själva arbeta med ansvarsfrågorna i den egna verksamheten och vidare i leverantörskedjan.

I uppförandekoden för leverantörer beskrivs de grundläggande principerna, vilka som omfattas, etiskt agerande, miljö, arbetsmiljö och sociala villkor samt affäretik. I uppförandekoden förklaras även leverantörens rättigheter och skyldigheter samt krav på efterlevnad och uppföljning.

Syftet med den koncernövergripande uppförandekoden är att säkerställa sunnda, hållbara affärer med ett ansvarsfullt agerande med en hållbar och acceptabel lägstanivå med obligatoriska baskrav inom miljö, sociala, och etiska krav. Vidingehem bygger sedan på med ytterligare branschspecifika krav vid behov.

Genom uppföljning av samtliga inköp och transaktioner får vi fram Vidingehems avtalstrohet. Det visar hur trogna vi är mot avtalade parter samt att vi gör kontrollerade inköp via avtalade parter. Resultatet visar våra inköp via avtalade parter i procent

av totala inköp. Under 2023 har vi haft ca 500 olika betalmottagare och avtalstroheten var 98 (96) procent.

Att alla medarbetare gör avtalsenhetliga inköp och med noggrannhet granskar fakturor är en direkt avgörande faktor för att uppnå ett gott resultat.

Visselblåsarfunktion

Vidingehems medarbetare har möjlighet att nyttja Växjö kommunkoncerns gemensamma visselblåsarfunktion. Syftet med visselblåsning är att upptäcka och förebygga allvarliga missförhållanden, korruption och oegentligheter.

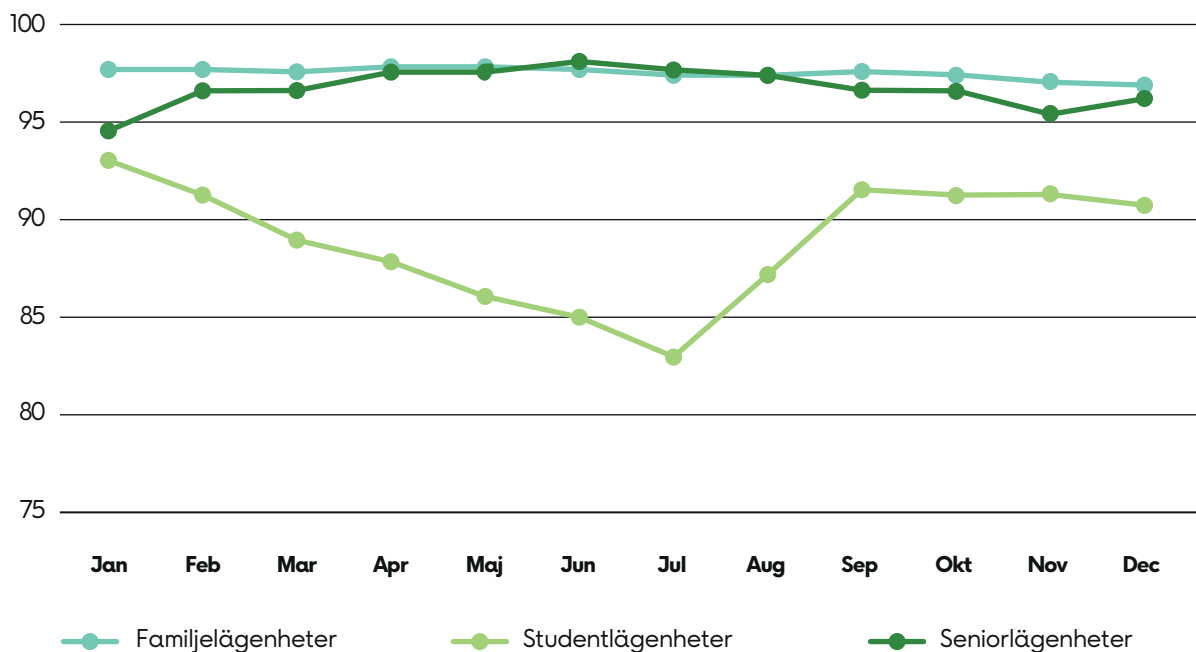
Funktionen med visselblås kan tidigt hjälpa till att uppmärksamma risker inom till exempel:

- Allvarliga säkerhetsbrister
- Allvarliga tjänstefel
- Bedrägeri eller ekonomisk brottslighet
- Läckande av känslig information
- Muta eller korruption

Funktionen ska användas av medarbetare om/när det inte går att hantera ärendet via organisationens egna kanaler. Anmälningarna skickas vidare till ett externt företag som gör en bedömning och tar fram förslag på åtgärder. Den som anmäler kan välja att vara anonym.

Bolaget hade 0 (0) anmälda visselblåsarcidenter under 2023.

Uthyrningsgrad (%)



Stärka hyresrätten

För att stärka hyresrätten och bolagets varumärke samt boeendebjudande har vi under året genomfört flera olika aktiviteter. Bland annat har vi haft öppna visningar i flera av våra bostadsområden, deltagit på mässor och vi har jobbat i olika arbetsgrupper relaterade till bland annat studentuthyrning och områden med prioriterad uthyrning.

Vi har också utvecklat och implementerat en ny varumärkesplattform och visuell identitet som hjälper oss att vara konsekventa och tydliga i vårt erbjudande och i vår externa kommunikation.

Uthyrningsgraden följs upp varje månad. För studentbostäder finns en naturlig säsongsvariation. Hyresintäkter är bolagets huvudsakliga intäkt och under året har vi fortsatt fokuserat på rättvisa hyror i beståndet. Varje år förhandlar vi den årliga hyresjusteringen med Hyresgästföreningen. Inriktningen och intentionen är att följa trepartens vägledning vilket är en överenskommelse mellan Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och Sveriges Allmännyttan. Vägledningen anger att vi ska ta hänsyn till dessa faktorer:

- Den allmänna kostnadsutvecklingen
- Lokala förutsättningar
- Hyresgästernas intressen





Vidingehem

För hela livet



Vidingehem

Verksamheten och våra medarbetare

Företagskultur

En grundförutsättning för att lyckas med kärnuppdrag och visionsarbete är en god företagskultur som grundar sig i vår gemensamma värdegrund. Bolagssammanslagningen innebar nya arbetsgrupper, kollegor och arbetssätt. Vi har under året aktivt arbetat med att bygga vår kultur och stolthet. Vi har under året prioriterat förändringsarbetet för att skapa en stabil grund för engagemang och trygghet. Jämställdhet, mångfaldsperspektiv och likabehandling genomsyrar vårt arbetssätt och vårt bemötande mot varandra och dem vi är till för. Vi anser att en god personalpolitik och arbetsmiljö skapar förutsättningar för engagemang och trivsel. Nöjda medarbetare och chefer samt en god företagskultur är viktiga delar i arbetet med att attrahera nya medarbetare.

Vidingehem har en trivselgrupp som anordnar olika aktiviteter för att stärka gemenskapen samt bidra till god hälsa och arbetsmiljö.

Temperaturmätaren

Två gånger per år följer Vidingehem, genom Temperaturmätaren, upp hur medarbetarna upplever sin arbetsmiljö. Frågorna utgår från värdegrunden och har en sexgradig skala.

Den senaste mätningen, vilken genomfördes september/oktober 2023, visar att genomsnittet av medarbetarupplevelsen för Vidingehem är 5,1, vilket är en positiv utveckling med + 0,3 från vårens mätning. Vidingehem redovisar förbättrat resultat avseende samtliga 26 frågor, med ett resultat på 5,1 för stoltheten. Svarsfrekvensen vid senaste mätningen var 85 procent. Resultatet av Temperaturmätaren tillvaratas i det kontinuerliga kvalitetsarbetet på Vidingehem.

Hållbart arbetsliv

Vidingehem arbetar med systematiskt arbetsmiljöarbete med kontinuerliga uppföljningar under året. Genom att bedriva ett systematiskt arbetsmiljöarbete kan vi arbeta förebyggande och minska risken för skador och ohälsa. Det har under året varit ett stort intresse för den grundläggande arbetsmiljöutbildningen och samtliga chefer på Vidingehem har genomfört utbildningen.

Under året har arbetsmiljöarbetet förstärkts med en implementering av en ny riktlinje för fördelning av arbetsmiljöuppgifter. Riktlinjen för fördelningen tydliggör arbetsmiljöansvaret från politikernivå till samtliga chefsnivåer inom bolaget.

Uppdatering av årshjul för Systematiskt arbetsmiljöarbete har genomförts och

implementerats på Vidingehem i syfte att effektivisera arbetsmiljöarbetet.

Utbildning i "Heta arbeten" har genomförts för medarbetare som utför eller beställer heta arbeten för att stärka dem i det systematiska brandskyddsarbetet och ha ett väl fungerande säkerhetsskydd.

Arbete med skyddsronder och riskanalyser lyfts kontinuerligt i verksamheterna.

Jämställdhet och mångfald

Jämställdhet kan handla om att få förutsättningar för att få arbetslivet att gå ihop med resten av livet och att de medarbetare som vill ska få möjlighet att arbeta heltid eller deltid. Andra aspekter på jämställdhet är löneskillnader och könsfördelning i olika sammanhang, men det handlar också om



normer och beteenden. Det senare kan ta sig uttryck i hur man pratar om frågor som rör jämställdhet och mångfald på arbetsplatsen och hur vi bemöter dem vi är till för. Vidingehem arbetar kontinuerligt med likabehandlingsfrågor ur ett brett perspektiv.

Vidingehem redovisar 5,3 av 6,0 möjliga på påståendet ”På min arbetsplats arbetar vi för likabehandling av dem vi är till för”, vid Temperaturmätaren hösten 2023.

Jämställdhet, mångfaldsperspektiv och likabehandling ska genomsyra arbetssätt och vårt bemötande mot varandra och dem vi är till för. En god personalpolitik och arbetsmiljö skapar förutsättningar för engagemang och trivsel. Nöjda medarbetare och chefer är goda ambassadörer och viktiga i arbetet med att attrahera nya medarbetare.

Årligen utförs en lönekartläggning för att säkerställa en rättvis och jämställd lönestruktur. Syftet med den årliga löneprocessen är att granska och utvärdera lönesättningen för att identifiera och korrigera eventuella osakliga skillnader. Genom att regelbundet utvärdera löner strävar vi efter att främja lika möjligheter och värdera våra medarbetares insatser och kompetenser på ett rättvist sätt. Lönekartläggningen är en viktig del av vårt engagemang för jämställdhet.

Sjukfrånvaro och frisknärvaro

Sjukfrånvaron för 2023 var 6,3 (6,7) procent.

Sjukfrånvaron analyseras och följs upp under året. Vidingehem har under året implementerat ett nytt rehabiliteringsverktyg som är ett chefsstöd för dokumentation och uppföljning av sjukfrånvaro och rehabilitering. Samtliga chefer har fått utbildning i systemet.

Frisknärvaron var 45 (38) procent och anger andel tillsvidareanställda medarbetare som inte hade någon sjukfrånvaro under året. Ett resultat av ett aktivt förebyggande arbete i att främja en hög frisknärvaro och en god arbetsmiljö för både chefer och medarbetare.



Friskvårdsbidrag

Vidingehems medarbetare har ett årligt friskvårdsbidrag på 2000 kr. Inför 2023 höjdes bidraget med 500 kr. Friskvårdsbidraget har under 2023 använts av 55 (65) procent av medarbetarna och 60 (65) procent av bidraget har nyttjats.

Kompetensförsörjning

De demografiska förändringar som förutspås fram till 2031 innebär för Växjö kommuns del att andelen personer i befolkningen över 80 år ökar med 50 procent. Samtidigt ökar andelen arbetsföra bara med 11 procent och andelen unga upp till 19 år ökar enbart med 9 procent. Utifrån de demografiska förändringarna ser vi ett tydligt behov av att säkra vår kompetensförsörjning nu och framöver.



ANTAL MEDARBETARE

40 kvinnor
92 män
132 totalt



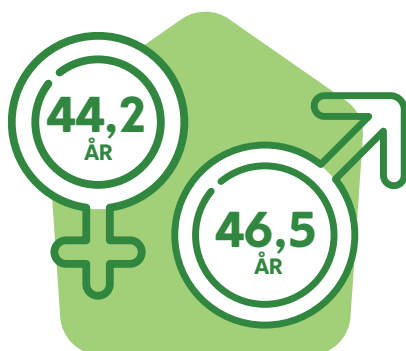
LEDNINGSGRUPP

4 kvinnor
1 man
5 totalt



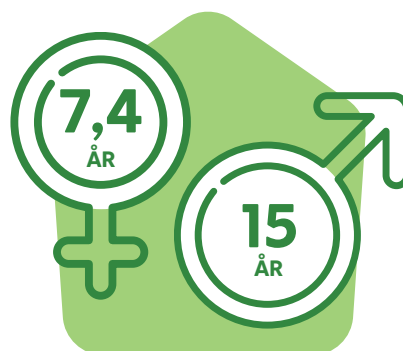
STYRELSEN

3 kvinnor
8 män
11 totalt



MEDELÅLDER

kvinnor 44,2 år
män 46,5 år
totalt 45,9 år



ANSTÄLLNINGSTID

kvinnor 7,4 år
män 15 år
totalt 9,1 år

Framtagen personalstatistik avser perioden jan-dec 2023.

Arbetslivet utvecklas och förändras i hög takt vilket innebär att kompetensförsörjning är mer aktuellt än någonsin. För att kunna möta framtida utmaningar arbetar vi aktivt med strategisk kompetensförsörjning. Genom att arbeta med kompetensförsörjning på ett strukturerat sätt kan vi på kort och lång sikt planera och säkerställa att verksamheten har den kompetens som krävs för kärnuppdraget. Att bredda kompetensen och utveckla arbetsätt är viktiga aktiviteter som Vidingehem fortsatt kommer att arbeta med framöver.

Under året har ett aktivt rekryteringsarbete pågått för att tillsätta nya kompetenser till bolaget.

Vidare erbjuder vi kontinuerligt praktikplatser vilket skapar stora möjligheter för att i ett tidigt skede väcka intresse för bolaget och att attrahera nya medarbetare.

Kompetensutveckling

En avgörande aspekt för att vara en attraktiv arbetsgivare är professionella och kompetenta ledare. Kompetensutveckling för chefer är en viktig pusselbit för att stärka chefs- och ledarskapet.

Vidingehems chefer träffas regelbundet för att stärka och utvecklas i sitt ledarskap. Fokusområden under året har bland annat varit kommunikativt ledarskap och psykologisk trygghet. För att ytterligare stärka medarbetare med en arbetsledande roll har en uppföljning på gruppledarutbildningen fortsatt under hösten.

Goda arbetsvillkor och en möjlighet att utvecklas i sitt yrke är grundläggande för att hålla en hög kvalitet och en förutsättning för att Vidingehem ska klara av att säkra den framtida kompetensförsörjningen.

Kompetensutveckling är ett brett begrepp och kan till exempel innefatta utbildning, handledning, mentorskap och praktik. I Temperaturmätaren får Vidingehems medarbetare ta ställning till påståendet "Jag lär nytt och utvecklas i mitt dagliga arbete". Det senaste resultatet är 5,2 för Vidingehem.

Vidingehems medarbetare har medarbetarsamtal och lönesamtal årligen med sin närmsta chef. Under medarbetarsamtalet lyfts behovet av kompetensutveckling och planering för insatserna görs tillsammans med närmaste chef. Därutöver har även medarbetaren möjlighet att vidareutveckla sig genom portalen Utbildningsportalen som erbjuder utbildningar som är bolags-specifika eller koncernövergripande.

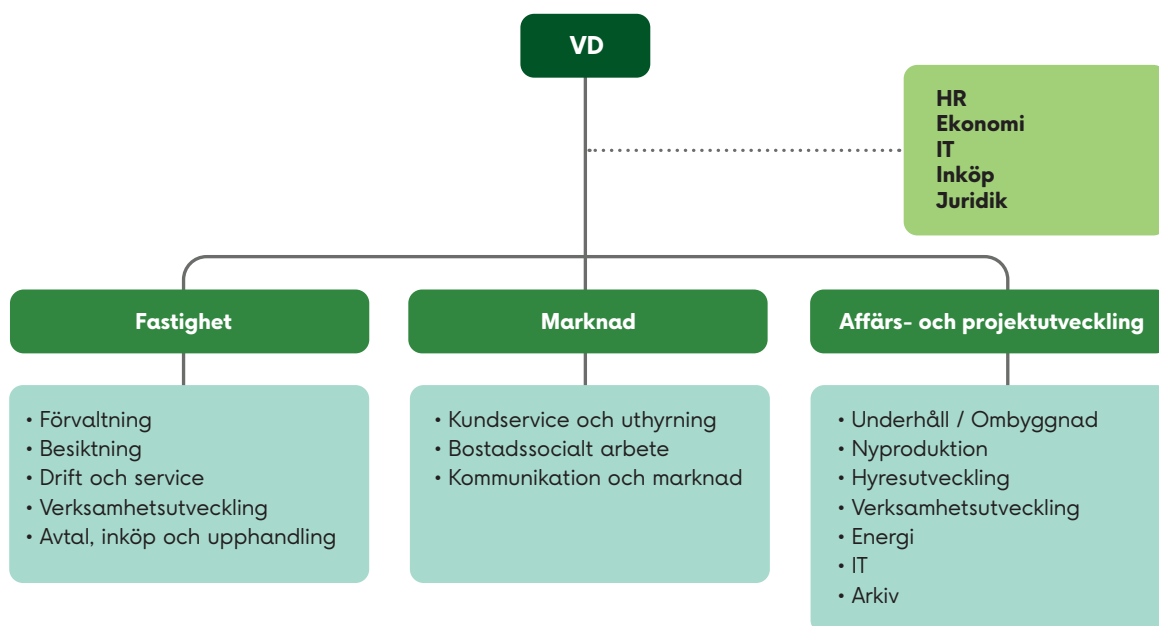
Nyanställda medarbetare erbjuds introduktionsutbildningar och får då möjligheter att besöka och ta del av information från alla verksamheterna.

Organisation och styrelse

1 januari trädde en ny organisation i kraft som följd av bolagssammanslagningen. Samtidigt genomfördes en verksamhetsövergång för HR och ekonomi till Växjö Kommun. Kompetens inom HR, ekonomi, IT, digitalisering, inköp och juridik köps

från Växjö kommun. Inom HR och ekonomi finns dedikerade resurser som arbetar mot Vidingehem.

År 2022 var valår, där en politisk förändring inträffade i kommunen. Detta resulterade i att en ny styrelse tillträdde från 1 januari 2023.



Vår ledningsgrupp 2023

På bild från vänster: Peter Thörnblad, ekonomichef, Linnea Johansson, fastighetschef, Sofia Kallbro, marknadschef, Carina Herbertsson, vd och affärs- och projektchef, Johanna Elmdahl, HR-chef.

Förändringar i ledningsgruppen

Catharina Rydberg Lilja – lämnade sin roll som vd 11 februari 2023 för uppdrag som

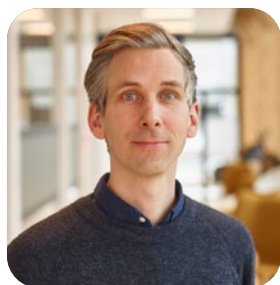
kommunchef i Växjö. Carina Herbertsson – vd från 1 november. Tf vd 14 februari – 30 oktober 2023. Utöver vd-uppdraget tjänstgör även Carina som affärs- och projektutvecklingschef (tidigare projektchef) tills dess ersättare är på plats. Sofia Kallbro – HR-chef t om 28 februari. Tillträdde som marknadschef 1 mars 2023. Johanna Elmdahl – tillträder som HR-chef 1 september 2023.



Vår styrelse 2023



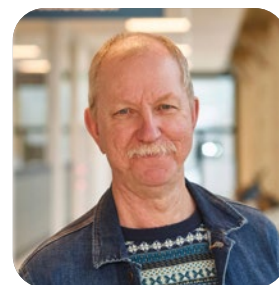
Tajma Sisic (S)
Ordförande
Styrelsen sedan 2023



Björn Kleinhenz (V)
1:e vice ordförande
Styrelsen sedan 2023



Ulf Hedin (M)
2:e vice ordförande
Styrelsen sedan 2023



Gunnar Storbjörk (S)
Ledamot
Styrelsen sedan 2023



Katinka Schartau (MP)
Ledamot
Styrelsen sedan 2023



Viktor Klar (M)
Ledamot
Styrelsen sedan 2023



Ricardo Chavez (KD)
Ledamot
Styrelsen sedan 2019



Sven-Olof Gustafsson (S)
Suppleant
Styrelsen sedan 2023



Mattias Andersson (C)
Suppleant
Styrelsen sedan 2023



Tomas Jansson (M)
Suppleant
Styrelsen sedan 2019



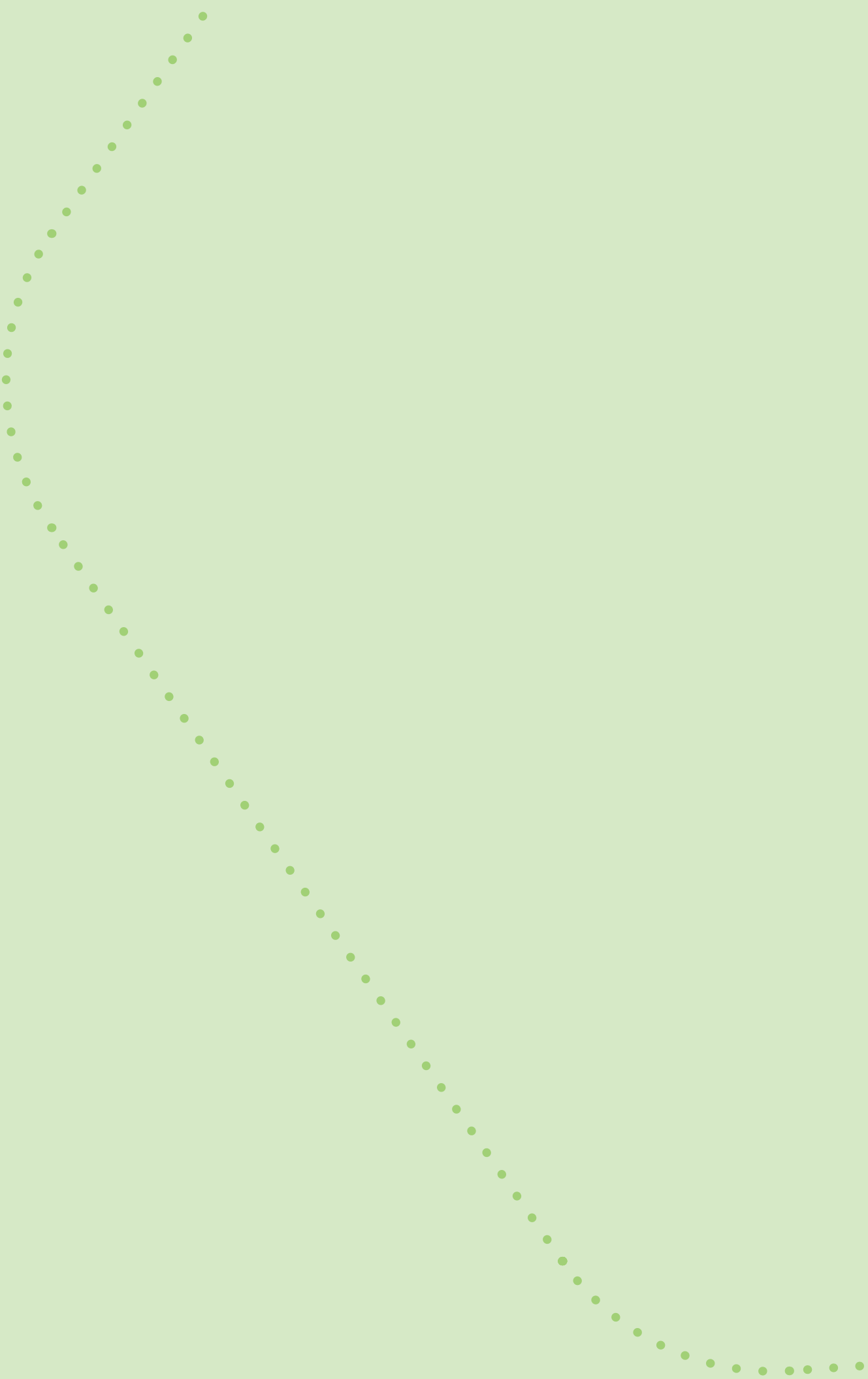
Enida Bazdarevic (L)
Suppleant
Styrelsen sedan 2023



Edin Huskic
Facklig företrädare
Vision



Lars Hermansson
Facklig företrädare
Fastighetsanställdas förbund



Årsredovisning



Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Vidingehem AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i tusentals kronor (Tkr). Till följd av detta kan avrundningsdifferenser förekomma.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Vidingehem AB äger och förvaltar 11 313 (9 141) bostäder och 980 (605) lokaler/förråd. Av bostäderna utgörs 2 137 (2 137) av studentbostäder.

Vidingehem AB är anslutet till Sveriges Allmännyttan, arbetsgivarorganisationen Sobona samt till inköpsorganisationen HBV.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 10 januari 2023 fusionerades Vidingehem AB (559199-5120) till Växjöbostäder AB (556935-3534). I samband med fusionen genomfördes namnbyte från Växjöbostäder AB till Vidingehem AB (556935-3534).

Ny- och ombyggnation av bostäder

Totalt färdigställdes 76 lägenheter i kv. Bärnstenen under året. Utifrån rådande marknadsläge så togs ett par beslut om ändrad inriktning för projektet i början av året. Ägarlägenheterna som färdigställdes till sommaren erbjuds nu på marknaden som hyrköp. Bildad bostadsrättsförening avvecklades och i stället hyrs de 52 lägenheter ut som traditionell hyresrätt. 46 lägenheter är under produktion inom kv Alabastern, dessa lägenheter blir också traditionella hyresrätter.

Dialoger pågår om vad nästa steg är för kv Ansgarius, tidigare kommunhus.

Projektering och upphandling har genomförts av ett gruppboende på uppdrag av omsorgsförvaltningen. De omfattar 6 lägenheter med gemensamhets- och personalutrymme.

Fortsatt stor omfattning av underhåll och förbättring av beståndet

Fokus på att värdesäkra vårt bestånd fortsätter. Underhållsåtgärderna för 2023 uppgår till 176,5 kr/m². Behovet är stort inom flertalet områden och vi har bland annat genomfört fönsterbyten och byte av takbeläggningar. Vi har byggt om undercentraler och bytt armaturer för energieffektivisering och drift-optimeringar 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 vårt bredbandsnät pågår och detsamma gäller våra äldre låssystem som byts ut. Vi arbetar mycket med trygghetsskapande åtgärder och har bland annat bytt lägenhetsdörrar, förbättrat ytter- och trapphusbelysningar mm.

Totalrenovering i kv Äpplet och Päronet med totalt 220 lägenheter fortlöper, under året har vi återinflyttat i ca 50 lägenheter som nu fått uppdaterad standard. Vi har projekterat för att minska energiförbrukningarna rejält och uppdaterat både ytskikt och installationer, vi har gett husen en ny livslängd. Uppmätta resultat visar att vi har lyckats uppnå den planerade halverade energiförbrukningen.

Vi har påbörjat planering inför nästkommande lite mer omfattande renovering som vi planerar i kv. Täljstenen där ca 350 lägenheter berörs. Undersökningar pågår kring vilka åtgärder som behöver genomföras och fokus är att se helheten utifrån alla hållbarhetsaspekter. Ekonomiskt både för bolag och hyresgäster, socialt utifrån trygghet och möjlighet att bo kvar samt miljö utifrån materialval och energieffektivisering.

Bosättningslagen

Från och med 1 januari 2018 ansvarar Vidingehem för att Växjö kommun ska erbjuda bostäder enligt bosättningslagen. Vi har under 2023 mottagit och bosatt 11 nya kommuninvånare.

Hyresintäkter

Målsättningen inför årshyresförhandlingarna för 2024 var att uppnå en förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen i enlighet med ny framtagna trepartsmodell. När året avslutades hade ingen förhandlingsöverenskommelse för 2024 nåtts.

Under många år har vi haft begränsade förutsättningar att genomföra mer omfattande renovering som badrum/stambyte och kök. Vi har ett uppdämt behov av att renovera badrum/stambyte och kök och vi behöver fortsatt arbeta för fler förhandlingsöverenskommelser. Förhandlingar har under året genomförts kopplat till enskilda åtgärder så som portlås, fönsterbyte och lägenhetsdörrsbyte.

Försäljning av fastigheter

Under året har inga fastighetsförsäljningar genomförts.

Nytt bolag

Under 2023 har stort fokus legat på att sätta ny organisation med nya arbetsätt samt att skapa en kultur i bolaget. Detta med förutsättningen att servicen till våra hyresgäster inte skulle påverkas.

Resultat och ställning

Resultat efter finansiella poster för 2023 uppgår till 86 444 tkr (131 417).

Nettoomsättningen för 2023 uppgår till 919 232 tkr (699 204). Förändring av intäkterna beror främst på fusionen samt årlig hyresjustering och helårseffekt avseende föregående års nyproduktion samt ökat hyresbortfall bostäder. Hyreshöjning har skett från och med 1 januari 2023 med i genomsnitt 3,85 procent. Ökade vakanser i det nyare beståndet av studentbostäder utmanar årets resultat. Fastighetskostnaderna uppgår till 833 826 tkr (539 490). De högre fastighetskostnaderna beror främst på högre elkostnader och reparationskostnader men även på nya fastigheter och generella kostnadsökningar.

I resultatet för 2023 ingår nedskrivning av fastighetsvärden med 70 mkr samt utdelning från dotterbolaget Vältöjan Fastigheter A AB med 60 mkr.

Investeringar

De totala investeringarna uppgår till 222,9 Mkr (227,6). Av investeringarna avser 0,0 Mkr (0) mark, 217,4 Mkr (223,7) ny-, till- och ombyggnad samt 5,5 Mkr (3,9) maskiner och inventarier.

Soliditet

Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 1 918,2 Mkr (1 919,9) vilket innebär en soliditet, inräknat egen kapitaldel av obeskattade reserver, på 40,7 procent (45,8).

På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen 1,59 procent (0,87) och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,67 år (3,05).

Känslighetsanalys

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

Fastighetsvärdering

Under året har värdering av bolagets fastighetsbestånd genomförts. Värderingen är utförd internt. Fastigheternas värde vid 2023 års utgång har bedömts uppgå till 13 225 Mkr (11 670).

RESULTATPOST	FÖRÄNDRING	RESULTATEFFEKT, MKR
Hyresintäkter, bostäder	+ / -	1 % 8,4
Driftkostnader	+ / -	1 % 4,6
Ränteförändring	+ / -	1 % 7,3

Hållbarhetsredovisning

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Vidingehem AB valt att upprätta hållbarhetsredovisningen som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsredovisningen finns tillgänglig på sidorna 5-47 i detta dokument. Hållbarhetsredovisningen har överlämnats till revisorn inom samma tid som årsredovisningen.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Byggtakten har väsentligt bromsat in och vi följer utvecklingen löpande, kostnadsbilden har skenat och vi granskar varje eventuellt projekt noga innan uppstart.

Under 2024 kommer vi att slutföra byggnationen av 46 lägenheter i kv Alabastern, Araby. Påverkan från omvärlden utmanar och uthyrningsprocessen går trögt.

2024 börjar vi med att utreda uppdraget för att sälja hela eller delar av kv Ansgarius. Utifrån vad som framkommer i utredningen ska styrelsen fatta beslut om vägen framåt för fastigheten. Vi har några tillfälliga hyresavtal och fortsätter ge möjligheten till framförallt kollegor i koncernen utifrån behov.

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

Uthyrningen av studentbostäder har varit en utmaning även under 2023 när inga internationella studenter kom till Linneuniversitetet i kombination med att studierna genomfördes digitalt. Vi har arbetat med tillfälliga hyresjusteringar men de har bara delvis gett önskad effekt. Fokusgrupp för studentbostäder har startat upp med syfte att titta på både små och större saker som kan ge en positiv effekt på uthyrningsgraden. Vi ser fortsatt en utmaning framåt.

Vi upplever fortsatt ökad konkurrens med andra hyresvärdar, utbudet av nyproducerade hyreslägenheter har varit väldigt stort och det ges ofta rabatter av olika slag för att locka hyresgäster. Detta utmanar oss och vi arbetar fortsatt med fullt fokus på våra arbetsätt och rutiner för uthyrning. Fokus läggs också på Vidingehem som hyresvärd och våra boendeeerbjudande.

Trycket på byggmarknaden minskar troligen under 2024 och det gäller för oss att nyttja möjligheterna att få bra priser när vi arbetar med att värdesäkra befintliga fastigheter och för den eventuella nyproduktion vi beslutar genomföra. Vi behöver fortsatt arbeta i enlighet med vår fastighetsstrategi för att långsiktigt säkerställa möjligheten att producera lägenheter inom kommunen.

Flerårsöversikt (Tkr)

	2023	2022	2021	2020	2019
KONCERNEN					
Nettoomsättning	919 231	767 748	695 226		
Resultat efter finansiella poster	26 419	132 070	140 060		
Balansomslutning	4 773 119	4 838 736	3 774 639		
Soliditet (%)	44,7	45,4	57,6		
Antal anställda	132	147	99		
MODERBOLAGET					
Nettoomsättning	919 232	699 204	695 226	684 495	666 726
Resultat efter finansiella poster	86 444	131 417	140 082	134 899	125 337
Balansomslutning	4 771 980	4 211 643	3 773 499	3 729 392	3 663 749
Avkastning på totalt kap. (%)	2,9	3,6	4,2	4,3	4,3
Soliditet (%)	40,7	45,8	51,0	51,3	52,1
Antal anställda	132	95	99	97	92

Förändring av eget kapital

	AKTIEKAPITAL	ANNAT EGET KAPITAL INKL. ÅRETS RESULTAT	TOTALT
KONCERNEN			
Belopp vid årets ingång	140 050	2 055 958	2 196 008
Disposition enligt beslut av årsstämman:			
Utdelning		-80 000	-80 000
Årets resultat		19 426	19 426
Belopp vid årets utgång	140 050	1 995 384	2 135 434

	AKTIEKAPITAL	BALANSERAT RESULTAT	ÅRETS RESULTAT	TOTALT
MODERBOLAGET				
Belopp vid årets ingång	140 050	1 677 174	102 713	1 919 937
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-80 000		-80 000
Balanseras i ny räkning		102 713	-102 713	0
Fusionsresultat		-2 661		-2 661
Årets resultat			80 879	80 879
Belopp vid årets utgång	140 050	1 697 226	80 879	1 918 155

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 697 226 239
årets vinst	80 879 043
	1 778 105 282
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	75 000 000
i ny räkning överföres	1 703 105 282
	1 778 105 282

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 39,2 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).

Koncernens Resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	2	904 937	749 750
Övriga förvaltningsintäkter	3	14 295	17 998
Summa nettoomsättning		919 232	767 748
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader		-134 414	-110 570
Driftkostnader	4	-459 835	-352 661
Fastighetsskatt		-21 124	-15 017
Avskrivningar och nedskrivningar	5	-218 453	-127 906
Summa fastighetskostnader		-833 826	-606 154
Bruttoresultat		85 406	161 594
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER			
Avskrivningar		0	-19
Övriga kostnader		-15 256	-16 099
Övriga rörelseintäkter	6	8 135	13 128
Övriga rörelsekostnader	7	-3 273	
Rörelseresultat	8, 9, 10, 11	75 012	156 454
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	12	44	10
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	1 010	899
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-49 646	-25 293
		-48 592	-24 384
Resultat efter finansiella poster		26 420	132 070
Skatt på årets resultat		-917	-4 639
Uppskjuten skatt		-6 078	-25 440
Årets resultat	15	19 426	101 990
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		19 426	101 990

Koncernens Balansräkning

TILLGÅNGAR

BELOPP I TKR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	16	4 220 764	4 162 873
Mark	17	286 077	286 077
Markanläggningar	18	118 783	118 059
Inventarier	19	21 760	21 513
Pågående ny- och ombyggnad	20	77 951	137 388
		4 725 335	4 725 910
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	80
		40	80
Summa anläggningstillgångar		4 725 375	4 725 990
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
VARULAGER M.M.			
Förnödenheter		3 065	4 874
Ägarlägenheter		1 722	1 722
		4 787	6 596
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		2 893	701
Fordringar hos koncernföretag		1 497	4 757
Aktuella skattefordringar		17 980	19 654
Övriga fordringar	21	4 187	5 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	7 938	8 028
		34 495	38 864
KASSA OCH BANK	23	8 462	67 287
Summa omsättningstillgångar		47 744	112 747
SUMMA TILLGÅNGAR		4 773 119	4 838 737

Koncernens Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

BELOPP I TKR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERFÖRETAGETS AKTIEÄGARE			
Aktiekapital		140 050	140 050
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 995 384	2 055 958
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		2 135 434	2 196 008
Summa eget kapital		2 135 434	2 196 008
AVSÄTTNINGAR			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	24	328	380
Avsättningar för uppskjuten skatt	25	149 368	143 290
		149 696	143 670
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till koncernföretag	26, 27	2 262 233	2 182 233
		2 262 233	2 182 233
KORTFRISTIGA SKULDER			
Förskott från kunder		0	52
Leverantörsskulder		97 205	82 218
Skulder till moderföretag		22 194	10 419
Skulder till koncernföretag		211 853	139 414
Aktuella skatteskulder		0	294
Övriga skulder	28	6 738	7 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	77 961	76 673
		225 756	316 826
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 773 119	4 838 737

Koncernens Kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	NOT	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		26 420	132 070
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		223 404	127 036
Betald skatt		463	-30 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		250 287	228 316
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av varulager och pågående arbeten		1 809	4 415
Förändring av kortfristiga fordringar		2 695	843
Förändring leverantörsskulder		-10 243	0
Förändring av kortfristiga skulder		-80 533	8 503
Kassaflöde från den löpande verksamheten		164 015	242 076
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-222 907	-235 304
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		66	1 604
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-288 991
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-222 841	-522 691
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån / Amortering av lån		80 000	382 868
Utbetald utdelning		-80 000	-98 900
Övertaget vid förvärv		0	-7 225
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	276 743
ÅRETS KASSAFLÖDE		-58 826	-3 871
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN			
Likvida medel vid årets början		67 287	71 158
Likvida medel vid årets slut		8 462	67 286

Moderbolagets Resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Hyresintäkter	2	904 937	688 406
Övriga förvaltningsintäkter	3	14 295	10 798
Summa nettoomsättning		919 232	699 204
FASTIGHETSKOSTNADER			
Underhållskostnader		-134 414	-98 894
Driftkostnader	4	-459 835	-315 361
Fastighetsskatt		-21 124	-13 777
Avskrivningar och nedskrivningar	5	-218 453	-111 458
Summa fastighetskostnader		-833 826	-539 490
BRUTTORESULTAT		85 406	159 714
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER			
Övriga kostnader		-15 232	-13 717
Övriga rörelseintäkter	6	8 135	7 818
Övriga rörelsekostnader	7	-3 273	-1 889
Rörelseresultat	8, 9, 10, 11	75 036	151 926
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar i koncernföretag	30	60 000	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	12	44	10
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	1 010	887
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-49 646	-21 406
		11 408	-20 509
Resultat efter finansiella poster		86 444	131 417
Bokslutsdispositioner	31	1 800	-893
Skatt på årets resultat	15	-7 365	-27 811
ÅRETS RESULTAT		80 879	102 713

Moderbolagets Balansräkning

TILLGÅNGAR

BELOPP I TKR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	16	4 220 764	3 299 702
Mark	17	286 077	245 532
Markanläggningar	18	118 783	99 430
Inventarier	19	21 760	18 130
Pågående ny- och ombyggnad	20	77 951	132 141
Summa materiella anläggningstillgångar		4 725 335	3 794 935
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	32, 33	50	289 041
Andra långfristiga värdepappersinnehav	34	40	40
		90	289 081
Summa anläggningstillgångar		4 725 425	4 084 016
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
VARULAGER M.M.			
Förnödenheter		3 065	4 874
Ägarlägenheter		1 722	1 722
		4 787	6 596
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		2 893	400
Fordringar hos koncernföretag		1 497	367
Aktuella skattefordringar		17 980	19 654
Övriga fordringar	21	4 187	3 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	7 938	5 726
		34 495	29 762
KASSA OCH BANK	23	7 273	91 269
Summa omsättningstillgångar		46 555	127 627
SUMMA TILLGÅNGAR		4 771 980	4 211 643

Moderbolagets Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

BELOPP I TKR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL	35, 36		
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital		140 050	140 050
Summa anläggningstillgångar		140 050	140 050
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst eller förlust		1 697 226	1 677 174
Årets resultat		80 879	102 713
		1 778 105	1 779 887
Summa eget kapital		1 918 155	1 919 937
OBESKATTADE RESERVER	37	32 677	9 561
AVSÄTTNINGAR	24		
Avsatt för pensioner		328	380
Uppskjuten skatteskuld	25	142 636	122 192
Summa avsättningar		142 964	122 572
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till koncernföretag	26, 27	2 262 233	1 742 491
Summa långfristiga skulder		2 262 233	1 742 491
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		97 205	73 704
Skulder till moderföretag		22 194	10 419
Skulder till koncernföretag		211 853	264 958
Övriga skulder	28	6 738	7 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	77 961	60 699
Summa kortfristiga skulder		415 951	417 082
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 771 980	4 211 643

Moderbolagets Kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	NOT	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		86 444	131 417
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	38	223 404	111 578
Betald skatt		1 502	-29 518
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		311 350	213 477
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av varulager		1 809	4 236
Förändring av fordringar		3 461	3 309
Förändring av kortfristiga skulder		-58 444	9 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten		258 176	230 499
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av dotterbolag		0	-288 991
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-222 907	-227 578
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		66	154
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		198	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-222 643	-516 415
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		0	406 117
Amortering av lån		-39 529	0
Utbetald utdelning		-80 000	-98 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-119 529	307 217
ÅRETS KASSAFLÖDE		-83 996	21 301
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN			
Likvida medel vid årets början		91 269	69 968
Likvida medel vid årets slut		7 273	91 269

Noter

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

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.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader	1-5 %
Markanläggningar	5 %
Inventarier	10 - 33 %

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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.

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

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.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen.

Inkomstskatter

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.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

I företaget finns förmånsbestämda pensionsplaner. Redovisning sker enligt förenklingsreglerna.

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner där en pensionspremie betalas och redovisar dessa planer som avgiftsbestämda planer i enlighet med förenklingsregeln i BFNAR 2012:1 (K3).

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner som finansieras via Alecta, vilka redovisas som avgiftsbestämda planer då det inte finns tillräcklig information för att redovisa planen som förmånsbestämd.

Företaget har en förmånsbestämd pensionsförpliktelse som är knuten till en pensionsstiftelse. Företaget redovisar en avsättning för den del stiftelsens förmögenhet, värderad till marknadsvärde, understiger förpliktelsen.

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner i utländska dotterföretag i koncernen. Redovisning sker enligt samma principer som i dotterföretaget.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

NOT 2 HYRESINTÄKTER

BELOPP I TKR	2023	2022
KONCERNEN		
HYRESINTÄKTER		
Bostäder	854 939	715 083
Lokaler	65 737	41 228
Övrigt	27 076	24 471
Summa hyresintäkter brutto	947 752	780 782
AVGÅR OUTHYRDA OBJEKT		
Bostäder	-36 395	-26 423
Lokaler	-3 006	-1 768
Övrigt	-3 413	-2 841
	-42 815	-31 032
	904 937	749 750
MODERBOLAGET		
HYRESINTÄKTER		
Bostäder	854 939	663 199
Lokaler	65 737	29 494
Övrigt	27 076	23 854
Summa hyresintäkter brutto	947 752	716 547
AVGÅR OUTHYRDA OBJEKT		
Bostäder	-36 395	-23 875
Lokaler	-3 006	-1 541
Övrigt	-3 413	-2 725
	-42 815	-28 141
	904 937	688 406

NOT 3 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

BELOPP I TKR	2023	2022
KONCERNEN		
Tjänster till hyresgäster	784	632
Besiktning och tidigarelagt underhåll	3 302	2 473
Övriga förvaltningsintäkter	10 210	14 893
	14 296	17 998
MODERBOLAGET		
Tjänster till hyresgäster	784	632
Besiktning och tidigarelagt underhåll	3 302	2 473
Övriga förvaltningsintäkter	10 210	7 693
	14 296	10 798

NOT 4 DRIFTKOSTNADER

BELOPP I TKR	2023	2022
KONCERNEN		
Fastighetsskötsel & städ	81 681	63 984
Reparationer	110 110	70 996
Taxebundna kostnader	94 764	77 802
Uppvärmning	82 647	64 870
Fastighetsanknuten administration	74 862	61 686
Övriga driftkostnader	15 772	13 323
	459 835	352 661
MODERBOLAGET		
Fastighetsskötsel & städ	81 681	54 338
Reparationer	110 110	67 100
Taxebundna kostnader	94 764	68 562
Uppvärmning	82 647	59 724
Fastighetsanknuten administration	74 862	53 501
Övriga driftkostnader	15 772	12 136
	459 835	315 361

NOT 5 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR

BELOPP I TKR	2023	2022
KONCERNEN		
FASTIGHETSKOSTNADER - BYGGNADER OCH MARK		
Byggnader	131 809	108 695
Markanläggningar	10 108	9 168
	141 916	117 863
FASTIGHETSKOSTNADER - MASKINER OCH INVENTARIER		
Maskiner och inventarier	4 659	4 422
Byggnadsinventarier	1 878	623
	6 537	5 045
Summa avskrivningar tillhörande fastighetskostnader	148 453	122 908
NEDSKRIVNINGAR		
Byggnader	70 000	4 998
	70 000	4 998
SUMMA AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR	218 453	127 906

BELOPP I TKR	2023	2022
MODERBOLAGET		
FASTIGHETSKOSTNADER - BYGGNADER OCH MARK		
Byggnader	131 809	98 349
Markanläggningar	10 108	8 673
Summa	141 916	107 022
FASTIGHETSKOSTNADER - MASKINER OCH INVENTARIER		
Maskiner och inventarier	4 659	3 524
Byggnadsinventarier	1 878	912
Summa	6 537	4 436
Summa avskrivningar tillhörande fastighetskostnader	148 453	111 458
NEDSKRIVNINGAR		
Byggnader	70 000	0
	70 000	0
SUMMA AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR	218 453	111 458

NOT 6 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

BELOPP I TKR	2023	2022
KONCERNEN		
Vinst vid avyttring anläggningstillgångar	66	1 284
Vinst vid avyttring omsättningstillgångar	0	2 951
Intäkter vindkraft	1 301	2 371
Intäkt av engångskaraktär	0	3 925
Hyresgästanpassningar	0	324
Försäkringsersättning	0	1 878
Övriga rörelseintäkter	234	395
Elstöd	6 534	0
	8 135	13 129
MODERBOLAGET		
Vinst vid avyttring anläggningstillgångar	66	174
Vinst vid avyttring omsättningstillgångar	0	2 951
Intäkter vindkraft	1 301	2 371
Intäkt av engångskaraktär	0	2 127
Elstöd	6 534	0
Övriga rörelseintäkter	234	195
	8 135	7 818

NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

BELOPP I TKR	2023	2022
KONCERNEN		
Förlust vid avyttring anläggningstillgångar	374	430
Hysesgästanpassningar	0	122
Övriga rörelsekostnader	2 899	1 598
	3 273	2 150
MODERBOLAGET		
Förlust vid avyttring anläggningstillgångar	374	376
Övriga rörelsekostnader	2 899	1 512
	3 273	1 889

NOT 8 UPPLYSNING FRAMTIDA HYRESKONTRAKT

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR	ANTAL KONTRAKT	KONTRAKTSVÄRDE 2023
KONCERNEN		
Inom ett år	84	20 219
Mellan ett till fem år	81	26 535
Senare än fem år	13	13 596
Bostadskontrakt:	11 287	864 048
Övrigt (parkering, förråd etc):	5 909	19 993
	17 374	944 389
MODERBOLAGET		
Inom ett år	84	20 219
Mellan ett till fem år	81	26 535
Senare än fem år	13	13 596
Bostadskontrakt:	11 287	864 048
Övrigt (parkering, förråd etc):	5 909	19 993
	17 374	944 389

NOT 9 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
KONCERNEN		
MEDELANTALET ANSTÄLLDA		
Kvinnor	40	52
Män	92	95
	132	147
LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR		
Styrelse och verkställande direktör	2 262	2 352
Övriga anställda	55 306	51 310
	57 568	53 662
SOCIALA KOSTNADER		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	281	457
Pensionskostnader för övriga anställda	5 432	4 629
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	18 139	16 524
	23 852	21 610
TOTALA LÖNER, ERSÄTTNINGAR, SOCIALA KOSTNADER OCH PENSIONS-KOSTNADER	81 420	75 272

	2023	2022
MODERBOLAGET		
MEDELANTALET ANSTÄLLDA		
Kvinnor	40	31
Män	92	64
	132	95
LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR		
Styrelse och verkställande direktör	2 262	1 810
Övriga anställda	55 306	44 239
	57 568	46 049
SOCIALA KOSTNADER		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	281	295
Pensionskostnader för övriga anställda	5 432	3 971
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	18 139	14 205
	23 852	18 471
TOTALA LÖNER, ERSÄTTNINGAR, SOCIALA KOSTNADER OCH PENSIONS-KOSTNADER	81 420	64 520
KÖNSFÖRDELNING BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE		
Andel kvinnor i styrelsen	29 %	29 %
Andel män i styrelsen	71 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	80 %	80 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	20 %	20 %

NOT 10 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

BELOPP I TKR	2023	2022
KONCERNEN		
Inköp från andra koncernföretag	72 892	64 812
Försäljning till andra koncernföretag	3 636	9 632
	76 528	74 444
MODERBOLAGET		
Inköp från andra koncernföretag	72 892	57 810
Försäljning till andra koncernföretag	3 636	1 677
	76 528	59 487

NOT 11 ARVODE TILL REVISORER

Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

BELOPP I TKR	2023	2022
ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB		
Revisionsuppdrag	454	338
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	166	0
Övriga tjänster	0	142
	620	480
ÖVRIGA REVISORER		
Lekmannarevisorer	0	43
	0	43

Moderbolaget

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

BELOPP I TKR	2023	2022
ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB		
Revisionsuppdrag	454	209
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	166	0
Övriga tjänster	0	122
	620	331

NOT 12 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

BELOPP I TKR	2023	2022
KONCERNEN		
Räntor	44	10
	44	10
MODERBOLAGET		
Räntor	44	10
	44	10

NOT 13 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

BELOPP I TKR	2023	2022
KONCERNEN		
Kundfordringar	208	183
Övriga finansiella intäkter	802	716
	1 010	899
MODERBOLAGET		
Kundfordringar	208	183
Övriga finansiella intäkter	802	704
	1 010	887

NOT 14 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

BELOPP I TKR	2023	2022
KONCERNEN		
Fastighetslån	36 607	15 454
Bank, koncernkonto m.m.	779	234
Borgensavgifter Växjö kommun	12 261	9 605
	49 646	25 293
MODERBOLAGET		
Fastighetslån, moderbolag	36 607	13 366
Bank, koncernkonto m.m.	779	44
Borgensavgifter Växjö kommun	12 261	7 996
	49 646	21 406

NOT 15 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

Koncernen

BELOPP I TKR	2023	2022
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		
Aktuell skatt	1 031	4 123
Justering avseende tidigare år	-114	516
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	6 078	25 440
TOTALT REDOVISAD SKATT	6 995	30 079

	2023		2022	
	PROCENT	BELOPP	PROCENT	BELOPP
AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT				
Redovisat resultat före skatt		26 420		132 069
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-5 443	20,60	-27 206
Ej avdragsgilla kostnader	3,15	-831	0,59	-776
Ej skattepliktiga intäkter	-0,33	86	0,00	5
Justering avseende skatter för föregående år	-0,43	114	0,39	-516
Skattepliktig men ej i perioden redovisad intäkt	0,09	-24	0,24	-318
Skatteeffekt av ej avdragsgill nedskrivning	54,58	-14 420	0,78	-1 030
Skatteeffekt avseende direktavdrag	-88,17	23 296	-20,47	27 030
Skatteeffekt av skillnad mellan planenliga och skattemässiga avskrivningar	12,01	-3 172	-1,20	1 580
Skatteeffekt skattepliktiga uttag	0,18	-47	0,04	-47
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond	0,38	-100	0,01	-13
Skatteavdrag inventarieköp	0,00	0	-0,01	7
Övrigt	0,02	-5	0,00	-5
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1,40	-371	-0,45	590
Resultat DB innan förvärv	0,00	0	2,98	-3 941
Uppskjuten skatt	23,01	-6 078	19,26	-25 440
REDOVISAD EFFEKTIV SKATT	26,48	-6 995	22,78	-30 079

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023	2022
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		
Aktuell skatt	1 031	616
Justering avseende tidigare år	-114	18
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	6 448	27 177
TOTALT REDOVISAD SKATT	7 365	27 811

	2023		2022	
	PROCENT	BELOPP	PROCENT	BELOPP
AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT				
Redovisat resultat före skatt		88 244		130 524
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-18 178	20,60	-26 888
Ej avdragsgilla kostnader	0,94	-831	0,56	-736
Ej skattepliktiga intäkter	-0,10	86	0,00	4
Justering avseende skatter för föregående år	-0,13	114	0,01	-18
Skatteeffekt av ej avdragsgill nedskrivning	16,34	-14 420	0,00	0
Ej skattepliktig utdelning	-14,01	12 360	0,00	0
Skatteeffekt avseende direktavdrag	-26,40	23 296	-19,93	26 010
Skatteeffekt av skillnad mellan planenliga och skattemässiga avskrivningar	3,59	-3 172	-0,80	1 041
Skatteeffekt skattepliktiga uttag	0,05	-47	0,04	-47
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond	0,11	-100	0,00	0
Skattepliktig men ej i perioden redovisad intäkt	0,03	-24	0,00	0
Uppskjuten skatt	7,31	-6 448	20,82	-27 177
REDOVISAD EFFEKTIV SKATT	8,35	-7 365	21,31	-27 811

NOT 16 BYGGNADER

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
KONCERNEN		
Ingående anskaffningsvärden	6 314 495	4 575 864
Ingående anskaffningsvärden vid övertagande av DB	0	1 449 557
Försäljningar/utrangeringar	-4 076	-5 433
Omklassificeringar	252 800	294 507
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 563 219	6 314 495
Ingående avskrivningar	-2 078 589	-1 394 389
Ingående avskrivningar vid övertagande av DB	0	-580 490
Försäljningar/utrangeringar	3 702	4 984
Årets avskrivningar	-131 809	-108 694
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 206 696	-2 078 589
Ingående nedskrivningar	-73 032	-60 531
Ingående nedskrivningar vid övertagande av DB	0	-7 503
Årets nedskrivningar	-62 727	-4 998
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-135 759	-73 032
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	4 220 764	4 162 873

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
MODERBOLAGET		
Ingående anskaffningsvärden	4 848 358	4 575 864
Försäljningar/utrangeringar	-4 076	-4 989
Omklassificeringar	252 800	277 483
Övertaget genom fusion	1 466 136	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 563 219	4 848 358
Ingående avskrivningar	-1 488 125	-1 394 389
Försäljningar/utrangeringar	3 702	4 613
Årets avskrivningar	-131 809	-98 349
Övertaget genom fusion	-590 464	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 206 696	-1 488 125
Ingående nedskrivningar	-60 531	-60 531
Årets nedskrivningar	-62 727	0
Övertaget genom fusion	-12 501	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-135 759	-60 531
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	4 220 764	3 299 702
UPPGIFTER OM FÖRVALTNINGSFASTIGHETER		
Verkligt värde	13 224 802	11 670 115
Redovisat värde	4 703 575	3 776 806
Verkligt värde bostäder	13 104 200	11 538 084
Verkligt värde lokaler	120 602	132 031
	13 224 802	11 670 115
Bokfört värde bostäder	4 599 158	3 680 288
Bokfört värde lokaler	104 417	96 518
	4 703 575	3 776 806

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/M2
För bostäder:	4,05	406,8
För lokaler:	7,01	127,1

NOT 17 MARK

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
KONCERNEN		
Ingående anskaffningsvärden	286 077	244 885
Ingående anskaffningsvärden vid övertagande av DB	0	40 545
Omklassificeringar	0	647
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	286 077	286 077
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	286 077	286 077
MODERBOLAGET		
Ingående anskaffningsvärden	245 532	244 885
Omklassificeringar	0	647
Övertaget genom fusion	40 545	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	286 077	245 532
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	286 077	245 532

NOT 18 MARKANLÄGGNINGAR

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
KONCERNEN		
Ingående anskaffningsvärden	283 600	237 739
Ingående anskaffningsvärden vid övertagande av DB	0	34 075
Omklassificeringar	10 831	11 787
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	294 431	283 600
Ingående avskrivningar	-165 371	-141 423
Ingående avskrivningar vid övertagande av DB	0	-14 780
Årets avskrivningar	-10 108	-9 168
Utgående ackumulerade avskrivningar	-175 478	-165 371
Ingående nedskrivningar	-170	0
Ingående nedskrivningar överförda vid fissionen	0	-170
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-170	-170
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	118 783	118 059
MODERBOLAGET		
Ingående anskaffningsvärden	249 526	237 739
Omklassificeringar	10 831	11 786
Övertaget genom fusion	34 075	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	294 431	249 526
Ingående avskrivningar	-150 096	-141 423
Årets avskrivningar	-10 108	-8 673
Övertaget genom fusion	-15 275	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-175 478	-150 096
Övertaget genom fusion	-170	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-170	0
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	118 783	99 430

NOT 19 INVENTARIER

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
KONCERNEN		
Ingående anskaffningsvärden	154 425	123 556
Ingående anskaffningsvärde vid övertagande av DB	0	32 341
Försäljningar/utrangeringar	-412	-8 144
Omklassificeringar	1 307	2 794
Inköp	5 477	3 878
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 797	154 425
Ingående avskrivningar	-109 293	-83 150
Ingående avskrivningar överförda vid fissionen	0	-28 828
Försäljningar/utrangeringar	412	7 871
Årets avskrivningar	-6 537	-5 186
Utgående ackumulerade avskrivningar	-115 418	-109 293
Ingående nedskrivningar	-23 619	-23 619
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-23 619	-23 619
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	21 760	21 513
MODERBOLAGET		
Ingående anskaffningsvärden	127 472	123 556
Inköp	5 477	3 878
Försäljningar/utrangeringar	-412	-1 863
Omklassificeringar	1 307	1 901
Övertaget genom fusion	26 953	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 797	127 472
Ingående avskrivningar	-85 723	-83 150
Försäljningar/utrangeringar	412	1 863
Årets avskrivningar	-6 537	-4 436
Övertaget genom fusion	-23 570	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-115 418	-85 723
Ingående nedskrivningar	-23 619	-23 619
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-23 619	-23 619
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	21 760	18 130

NOT 20 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
KONCERNEN		
Ingående anskaffningsvärden	137 388	200 260
Ingående anskaffningsvärden överförda vid fissionen	0	15 413
Inköp	217 430	231 451
Omklassificeringar	-264 888	-309 735
Omklassificeringar resultaträkning	-4 706	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 224	137 388
Årets nedskrivningar	-7 273	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 273	0
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	77 951	137 388
MODERBOLAGET		
Ingående anskaffningsvärden	132 142	200 260
Inköp	217 430	223 700
Omklassificeringar	-265 359	-291 818
Övertaget genom fusion	5 719	0
Omklassificeringar resultaträkning	-4 706	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 225	132 142
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-7 273	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 273	0
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	77 951	132 142

NOT 21 ÖVRIGA FORDRINGAR

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
KONCERNEN		
Fordringar HBV	3 861	3 241
Mervärdeskatt	0	675
Skattekonto	0	1 422
Övriga fordringar	325	386
	4 187	5 723
MODERBOLAGET		
Fordringar HBV	3 861	3 241
Övriga fordringar	325	374
	4 187	3 615

NOT 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
KONCERNEN		
Upplupna intäkter	691	779
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 247	7 249
	7 938	8 028
MODERBOLAGET		
Upplupna intäkter	691	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 247	5 726
	7 938	5 726

NOT 23 KASSA OCH BANK

Koncernen

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
KASSA OCH BANK		
Banktillgodohavanden	1 255	1 467
Tillgodohavanden på koncernkonto	7 207	65 820
	8 462	67 287

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 (285) mkr.

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
KASSA OCH BANK		
Banktillgodohavanden	66	65
Tillgodohavanden på koncernkonto	7 207	91 204
	7 273	91 269

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 24 AVSÄTTNINGAR

Koncernen

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
PENSIONER OCH LIKNANDE FÖRPLIKTELSER		
Belopp vid årets ingång	380	462
Under året ianspråktagna belopp	-52	-82
	328	380

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
PENSIONER OCH LIKNANDE FÖRPLIKTELSER		
Belopp vid årets ingång	380	462
Under året ianspråktagna belopp	-52	-82
	328	380

NOT 25 UPPSKJUTEN SKATT PÅ TEMPORÄRA SKILLNADER

Koncernen

2023-12-31

TEMPORÄRA SKILLNADER	UPPSKJUTEN SKATTESKULD
Byggnader	143 137
Övrigt	-217
Underskottsavdrag	-284
Obeskattade reserver	6 732
	149 368

2022-12-31

TEMPORÄRA SKILLNADER	UPPSKJUTEN SKATTESKULD
Byggnader	136 783
Övrigt	-311
Underskottsavdrag	-284
Obeskattade reserver	7 102
	143 290

	BELOPP VID ÅRETS INGÅNG	REDOVISAS I RESULTATRÄK.	BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG
FÖRÄNDRING AV UPPSKJUTEN SKATT			
Byggnader	136 783	6 354	143 137
Övrigt	-311	94	-217
Underskottsavdrag	-284	0	-284
Obeskattade reserver	7 102	-370	6 732
	143 290	6 078	149 368

Moderbolaget

2023-12-31

TEMPORÄRA SKILLNADER	UPPSKJUTEN SKATTESKULD
Byggnader	143 137
Övrigt	-217
Underskottsavdrag	-284
	142 636

2022-12-31

TEMPORÄRA SKILLNADER	UPPSKJUTEN SKATTESKULD
Byggnader	122 787
Övrigt	-311
Underskottsavdrag	-284
	122 192

	BELOPP VID ÅRETS INGÅNG	REDOVISAS I RESULTATRÅK.	REDOVISAS MOT BALANS- RÄKNING	BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG
--	-------------------------------	-----------------------------	--	-------------------------------

FÖRÄNDRING AV UPPSKJUTEN SKATT

Byggnader	122 787	6 354	13 996	143 137
Övrigt	-311	94	0	-217
Underskottsavdrag	-284	0	0	-284
	122 192	6 448	13 996	142 636

NOT 26 LÅNGFRISTIGA SKULDER

Koncernen

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
FÖRFALLER SENARE ÄN FEM ÅR EFTER BALANSDAGEN		
Skulder till moderbolag	251 206	290 757
	251 206	290 757

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
FÖRFALLER SENARE ÄN FEM ÅR EFTER BALANSDAGEN		
Skulder till moderbolag	251 206	220 000
	251 206	220 000

NOT 27 SKULDER TILL KREDITINSTITUT OCH KONCERNFÖRETAG

Koncernen

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

LÅNGIVARE, VKAB	RÄNTESATS %	DATUM FÖR RÄNTEÄNDRING	LÅNEBELOPP 2023-12-31
	5,04	Rörligt	50 000
	1,2	2024-12-31	433 908
	1,17	2025-12-31	392 170
	0,56	2026-12-31	434 235
	2,47	2027-12-31	436 163
	2,02	2028-12-31	264 551
	3,15	2029-12-31	251 206
			2 262 233

Moderbolaget

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

LÅNGIVARE, VKAB	RÄNTESATS %	DATUM FÖR RÄNTEÄNDRING	LÅNEBELOPP 2023-12-31
	5,04	Rörligt	50 000
	1,2	2024-12-31	433 908
	1,17	2025-12-31	392 170
	0,56	2026-12-31	434 235
	2,47	2027-12-31	436 163
	2,02	2028-12-31	264 551
	3,15	2029-12-31	251 206
			2 262 233

Kortfristig del av
långfristig skuld

50 000

NOT 28 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
KONCERNEN		
Mervärdesskatt	1 625	2 507
Övriga skulder	5 113	5 248
	6 738	7 755
MODERBOLAGET		
Mervärdesskatt	1 625	2 507
Övriga skulder	5 113	4 795
	6 738	7 302

NOT 29 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
KONCERNEN		
Upplupna löner och semesterlöneskulder	3 758	4 114
Upplupna sociala kostnader	1 207	1 807
Förutbetalda hyresintäkter	66 787	63 823
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 210	6 929
	77 961	76 673
MODERBOLAGET		
Upplupna löner och semesterlöneskulder	3 758	3 065
Upplupna sociala kostnader	1 207	954
Förutbetalda hyresintäkter	66 787	52 910
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 210	3 769
	77 961	60 698

NOT 30 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

BELOPP I TKR	2023	2022
MODERBOLAGET	8 462	67 287
Erhållna utdelningar	60 000	0
	60 000	0

NOT 31 BOKSLUTSDISPOSITIONER

BELOPP I TKR	2023	2022
MODERBOLAGET		
Förändring av periodiseringsfond	1 959	0
Förändr ack överavskr,mask/inv	-159	-893
	1 800	-893

NOT 32 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
MODERBOLAGET		
Ingående anskaffningsvärden	289 041	50
Inköp	0	288 991
Fusion	-288 991	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50	289 041
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	50	289 041

NOT 33 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget

NAMN	KAPITALANDEL	RÖSTRÄTTSANDEL	ANTAL ANDELAR	BOKFÖRT VÄRDE
Vältöjan Fastigheter A AB	100	100	1 000	50
				50

	ORG.NR	SÄTE	EGET KAPITAL	RESULTAT
Vältöjan Fastigheter A AB	559056-1865	Växjö	251 383	-24

NOT 34 SPECIFIKATION ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Moderbolaget

NAMN	BOKFÖRT VÄRDE
Husbyggnadsvaror HBV	40
	40

NOT 35 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE

Moderbolaget

NAMN	ANTAL AKTIER	KVOTVÄRDE
Antal Aktier	2 801	18
	2 801	

NOT 36 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023-12-31
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	1 697 226
årets vinst	80 879
	1 778 105
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	75 000
i ny räkning överföres	1 703 105
	1 778 105

NOT 37 OBESKATTADE RESERVER

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	9 720	9 561
Per.fond 2018 (tax 19)	3 957	
Per.fond 2019 (tax 20)	3 500	
Per.fond 2020 (tax 21)	5 500	
Per.fond 2021 (tax 22)	7 000	
Per.fond 2022 (tax 23)	3 000	
	32 677	9 561
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	100	

Samtliga periodiseringsfonder har övertagits i samband med fusionen 2023.

NOT 38 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
KONCERNEN		
Avskrivningar	148 453	127 924
Nedskrivningar	70 000	0
Realisationsresultat	309	-781
Förändringar i avsättningar	-52	-82
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-12	-25
Omklassificeringar	4 706	0
	223 404	127 036
KONCERNEN		
Avskrivningar	148 453	111 458
Nedskrivningar	70 000	0
Realisationsresultat	309	202
Förändringar i avsättningar	-52	-82
Omklassificeringar	4 706	0
andra ej kassaflödespåverkande poster	-12	0
	223 404	111 578

NOT 39 STÄLLDA SÄKERHETER

Koncernen

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
FÖR EGNA SKULDER OCH AVSÄTTNINGAR:		
Fastighetsinteckningar	637 030	637 030
	637 030	637 030

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
FÖR EGNA SKULDER OCH AVSÄTTNINGAR:		
Fastighetsinteckningar	637 030	460 507
	637 030	460 507

NOT 40 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Moderbolaget

Hyresöverenskommelse för 2024 års hyror med hyresgästföreningen avslutades under januari 2024 och innebär en genomsnittlig hyreshöjning på 4,86% från januari.

NOT 41 FUSION

Moderbolaget Vidingehem AB

Under året har Vidingehem AB med organisationsnummer 559199-5120 fusionerats med företaget. Resultat- och balansräkningsposterna i Vidingehem AB per fusionsdagen 2023-01-10 framgår nedan.

BELOPP I TKR	2023-12-31
Anläggningstillgångar	931 016
Omsättningstillgångar	10 066
Summa tillgångar	941 082
Obeskattade reserver	24 916
Avsättningar	13 996
Skulder	615 839
Summa skulder	654 751

NOT 42 FLERÅRSÖVERSIKT

BELOPP I TKR	2023	2022	2021	2020	2019
RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING					
RESULTATRÄKNING (TKR)					
Hysesintäkter	904 937	688 406	680 913	673 803	655 712
Övriga förvaltningsintäkter	14 295	10 798	14 313	10 692	11 014
Underhåll	-134 414	-98 894	-104 254	-109 445	-92 332
Driftkostnader	-459 835	-315 361	-302 982	-283 329	-279 782
Fastighetsskatt	-21 124	-13 777	-17 756	-16 815	-16 334
Av- och nedskrivningar	-218 453	-111 458	-107 947	-106 970	-105 239
Bruttoresultat	85 406	159 714	162 287	167 936	173 039
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-15 232	-13 717	-12 816	-14 124	-16 008
Övriga rörelseintäkter	8 135	7 818	10 535	9 539	2 607
Övriga rörelsekostnader	-3 273	-1 889	-1 029	-1 498	-1 146
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillg	60 000	10	59	101	2
Ränteintäkter	1 054	887	321	253	192
Räntebidrag	0	0	0	0	0
Räntekostnader och liknande poster	-49 646	-21 406	-19 275	-27 308	-33 349
Resultat efter finansiella poster	86 444	131 417	140 082	134 899	125 337
Bokslutsdispositioner	1 800	-893	1 134	1 628	-867
Skatt	-7 365	-27 811	-31 575	-28 949	4 592
ÅRETS RESULTAT	80 879	102 713	109 641	107 578	129 062

BELOPP I TKR	2023	2022	2021	2020	2019
BALANSRÄKNING (TKR)					
Materiella anläggningstillgångar	4 725 335	3 794 935	3 679 192	3 623 552	3 593 463
Finansiella anläggningstillgångar	90	289 081	90	90	170
Varulager	4 787	6 596	10 832	801	893
Kortfristiga fordringar	34 495	29 762	13 417	11 074	22 901
Kassa och bank	7 273	91 269	69 968	93 875	46 322
Summa tillgångar	4 771 980	4 211 643	3 773 499	3 729 392	3 663 749
Eget kapital	1 918 155	1 919 937	1 916 124	1 906 823	1 898 144
Obeskattade reserver	32 677	9 561	8 668	9 802	11 429
Avsättningar	142 964	122 572	95 498	89 718	68 020
Långfristiga skulder	2 262 233	1 742 491	1 338 500	1 338 500	1 273 500
Kortfristiga skulder	415 951	417 082	414 709	384 549	412 656
Summa eget kapital och skulder	4 771 980	4 211 643	3 773 499	3 729 392	3 663 749

NOT 43 FLERÅRSÖVERSIKT

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023	2022	2021	2020	2019
LÖNSAMHET					
Avkastning eget kapital (%)	4,4	6,8	7,3	7,0	6,6
Avkastning totalt kapital (%)	2,9	3,6	4,2	4,3	4,3
Fastigheternas direktavkastning bokfört värde (%)	6,5	7,2	7,4	8,2	8,1
Fastigheternas direktavkastning marknadsvärde (%)	2,3	2,3	2,4	2,8	2,9
FINANSIERING					
Soliditet (%)	40,7	45,8	51,0	51,3	52,1
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,8	0,9	1,0	1,5	1,9
Belåningsgrad bokfört värde (%)	48,1	46,1	36,5	39,9	42,0
Räntetäckningsgrad	1,5	7,1	8,2	5,9	4,8
FÖRVALTNING					
Antal bostäder (st)	11 313	9 141	9 081	9 065	9 041
Yta bostäder (kvm)	765 121	555 867	551 952	550 376	548 795
Bruttohyra bostäder (kr/kvm)	1 253,3	1 208,7	1 178,2	1 146,3	1 109,3
Hysesintäkter bostäder (kr/kvm)	1 075,0	1 162,7	1 145,9	1 129,8	1 100,1
Antal lokaler (st)	980	607	603	602	594
Yta lokaler (kvm)	73 385	36 072	36 246	52 811	55 880
Hyra lokaler (kr/kvm)	925,4	1 010,2	1 204,8	924,6	882,2
Underhållskostnader (kr/kvm)	176,5	167,1	179,4	181,5	152,9
Driftkostnader (kr/kvm)	571,6	533,1	508,6	469,9	463,5
Centrala administrations- och försäljningskostnader (kr/kvm)	19,9	23,1	21,5	23,4	26,5
MARKNAD					
Vakansgrad, bostäder (%)	4,2	3,6	2,6	1,1	0,4
Omflyttningsfrekvens, bostäder (%)	25,8	26,2	28,4	28,9	29,2
Vakansgrad, lokaler (%)	4,5	5,2	2,8	2,2	1,8

BELOPP I TKR	2023	2022	2021	2020	2019
MILJÖ					
Energianvändning normalårs korrigerad (kWh/kvm Atemp)	124,0	128,4	129,2	131,7	132,7
Fjärrvärmeförbrukning, normalårs korrigerad (kWh/kvm)	128,5	138,4	139,1	141,5	142,3
FastighetseI (kWh/kvm)	20,2	15,6	16,0	16,5	17,0
Vattenförbrukning (kvm/kvm)	1,3	1,4	1,4	1,4	1,3

DEFINITIONER

Avkastning eget kapital:	Resultat efter finansiella poster / (eget kapital + obeskr.reserver * (1-skatt))
Avkastning totalt kapital:	(Resultat efter finansiella poster + räntekostnader - räntebidrag) / balansomsl.
Fastigheternas direktavkastning bokfört värde:	Driftnetto / fastigheternas bokförda värde
Fastigheternas direktavkastning marknadsvärde:	Driftnetto / fastigheternas marknadsvärde
Soliditet:	(Eget kapital + obeskr.reserver * (1-skatt)) / balansomsl.
Genomsnittlig skuldränta:	Räntekostnader / (totala skulder + (obeskr.reserver * skatt))
Belåningsgrad bokfört värde:	Fastighetslån / fastigheternas bokförda värde
Räntetäckningsgrad:	(Resultat efter finansiella poster + finansiellt netto) / finansiellt netto
Vakansgrad bostäder:	Kostnad för outhyrda bostäder / hyra bostäder
Vakansgrad lokaler:	Kostnad för outhyrda lokaler / hyra lokaler

Växjö den 13 mars 2024

Tajma Susic
Ordförande

Ricardo Chavez

Ulf Hedin

Viktor Klar

Björn Kleinhenz

Katinka Schartau

Gunnar Storbjörk

Carina Herbertsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den mars 2024

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vidingehem AB för år 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 49-106 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-47. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vidingehem AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsssed 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda



ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Kristianstad den 13 mars 2024

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 på sidorna 6-47 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Kristianstad den 13 mars 2024

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i
Vidingehem AB
Org.nr. 556935-3534

Till fullmäktige i Växjö
kommun

Granskningsrapport för Vidingehem AB år 2023

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.

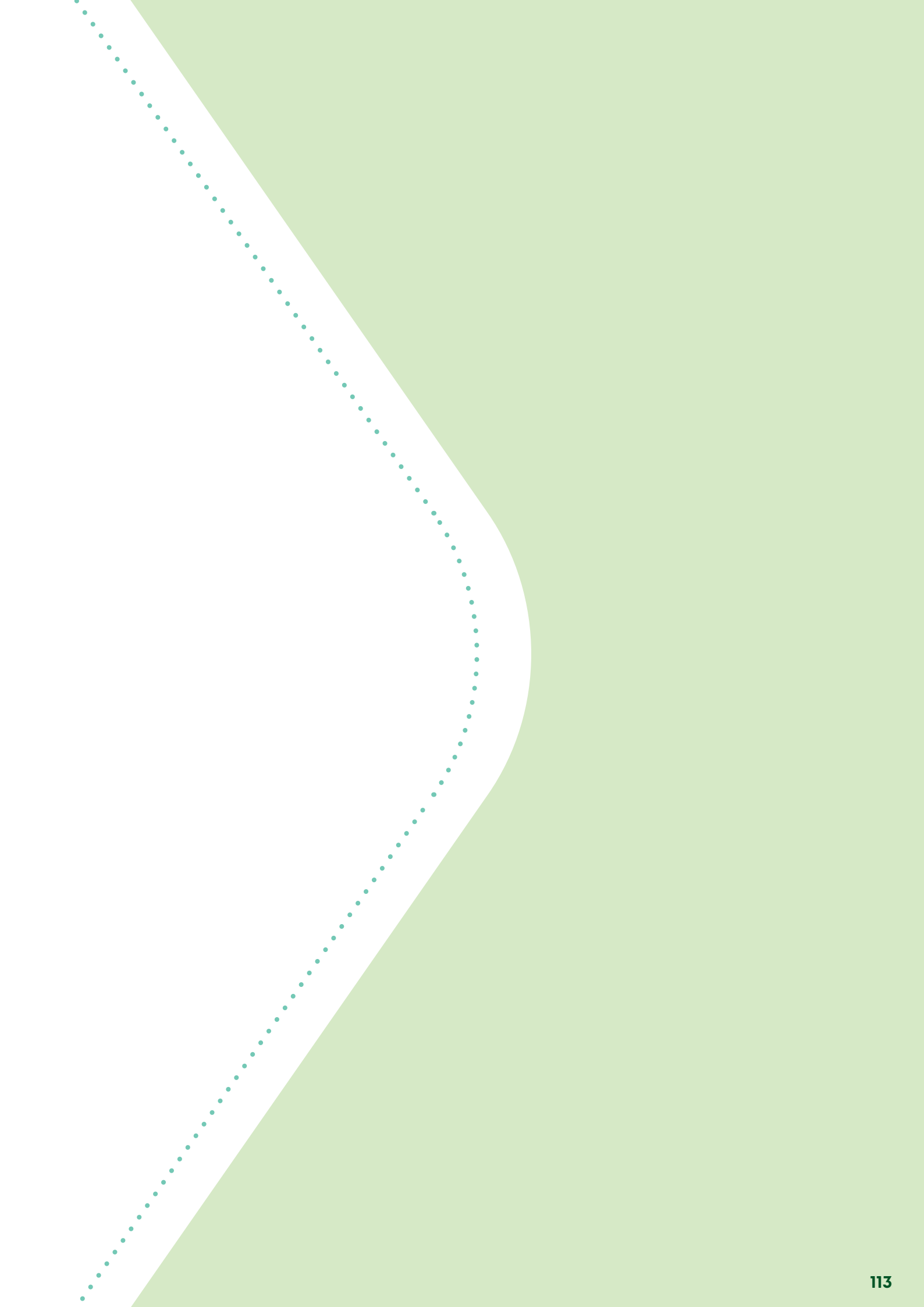
Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

2024-03-13

Stefan Fransson
Lekmannarevisor

Carl Geijer
Lekmannarevisor





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

En del av Växjö Kommun

