

Årsredovisning och redovisning av hållbarhetsarbete

Vidingehem AB

Verksamhetsåret 2021 präglades naturligtvis av pandemin, men genom inarbetade rutiner, kreativa lösningar och medarbetarnas klokskap fortsatte vi att leverera snabb service, bra bemötande, planerat

underhåll och löpande reparationer på ett säkert och tryggt sätt.

Eftersom företaget är mitt i en förändringsprocess har arbetsmiljön stått i fokus. Vi är särskilt nöjda med resultatet i Temperaturmätaren – enkäten som utgår från vår värdegrund och mäter medarbetarnas upplevelse av arbetsplatsen. Resultatet 4,7 av maximala 6,0 visar på stort engagemang. Samtidigt fortsätter utvecklingen av arbetsmiljön på bred front.

Under våren färdigställdes två fantastiskt fina bostadsprojekt, dels de 36 lägenheterna i den sista etappen av kvarteret Galaxen på Östra Lugnet i Växjö, dels sex lägenheter på Pilgatan i Lammhult. Parallellt pågår om- och tillbyggnation av Lammhults skola, Dädesjö skola och Ängslyckans förskola i Braås, vilka var för sig innebär viktiga tillskott i orternas och den kringliggande landsbygdens utveckling.

Vi har brottats med en relativt hög andel outhyrda lägenheter och tyvärr finns en betydande del av dessa i kvarteret Galaxen. Vi har även utmaningar i Braås och Lammhult. Inflyttningen till Växjö kommun har minskat och omflyttningen i stort sker inte i samma utsträckning som tidigare, vilket med största sannolikhet kan kopplas till pandemin. Vi arbetar intensivt med olika kampanjer för att marknadsföra våra lägenheter och visa vad vi har att erbjuda på våra förvaltningsorter.

Vi har fortsatt att arbeta mot målen i Växjö kommuns ambitiösa styrdokument *Hållbara Växjö 2030*. I samband med fem olika projekt har vi installerat solceller och därmed möjliggjort användande av förnyelsebar energi. Ett annat exempel är teglet som blev över vid rivningen av Dädesjö skola - i stället för att deponeras på en tipp går det tillbaka in i samhällsbyggnadsprocessen genom en smart form av återbruk. Vi har gjort ytterligare finjusteringar i styrutrustningen i våra fastighetssystem och samtidigt tillfört ny, intelligent teknik som ger betydande energibesparingar till förhållandevis låg investeringskostnad.

Våra hyresgäster på trygghetsboendet Ingelbo uppmärksammar oss på vikten av den sociala samvaron. Varje vardag erbjuder vi därför varierade aktiviteter och tack vare de gemensamma utrymmena finns möjlighet till trivsamt umgänge såväl utomhus som inomhus.

Vi har breddat och intensifierat arbetet med de bostadssociala frågorna och vi ser fina resultat, bland annat genom högt deltagande i våra olika satsningar. Ett projekt är Sommarskoj, som vänder sig till sommarlovslediga barn, närmare 900 barn deltog i aktiviteterna. Vi utvecklade det vidare och ordnade även aktiviteter på jullovet. Verksamheten har också utökats med ytterligare kollegor som jobbar nära våra hyresgäster samt stöttar med vägledning där det finns ekonomiska utmaningar.

Arbetet med de så kallade områdesteamen i Braås och Lammhult är i gång och Vidingehem står för projektledningen. Medlet är bred samverkan mellan viktiga samhällsaktörer för att bidra till stärkta sociala sammanhang och mötesplatser på orterna. Målet är att projektet ska leda till snabbare etablering av nyanlända, minska segregationen och öka delaktigheten – ett inkluderande och sammanhållet samhälle.

Arbetet med den nya strukturen för de kommunägda fastighetsbolagen har intensifierats och kommer att slutföras under 2022. I samband med detta har ny VD rekryterats till det nya bostadsbolaget. Ny VD tillträder 1 februari 2022 och blir då VD för Växjöbostäder och Vidingehem.

Engagemanget är stort och vi ska under 2022 fortsatt leverera på samma höga nivå som tidigare till våra hyresgäster.

Carina Herbertsson, tf VD

Om vår årsredovisning och redovisning av hållbarhetsarbete

Det här är en kombinerad årsredovisning med redovisning av hållbarhetsarbete för Vidingehem AB, organisationsnummer 556404-7677.

Hållbarhetsdelen börjar här!

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

Om Vidingehem

Vidingehem är ett kommunägt bostads- och lokalbolag i Växjö. Vi erbjuder ett varierat utbud av välskötta lägenheter samt verksamhetsanpassade skolor, förskolor o idrottshallar i orter och stadsdelar. Med ett aktivt miljö- och samhällsansvar är vi en viktig del av en hållbar utveckling i Växjö kommun. Vår engagerade och kunniga personal arbetar för att våra hyresgäster – oavsett behov eller fas i livet – ska trivas och må bra i sin bostad.

Vidingehem AB är ett helägt dotterbolag till Växjö Kommunföretag AB, organisationsnummer 556602-4641. Båda bolagen har sitt säte i Växjö kommun. Växjö Kommunföretag AB ägs till 100 procent av Växjö kommun. Vidingehem AB är anslutet till Sveriges Allmännyttan, arbetsgivarorganisationen Sobona samt till Allmännyttans inköpscentral HBV Husbyggnadsvaror.

Redovisning av hållbarhetsarbete

Samspel med våra intressenter

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

Ägare

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

Befintliga hyresgäster

Våra hyresgäster är våra viktigaste intressenter och vår målsättning är att de ska känna trygghet och trivsel. Deras åsikter samlas in via en kontinuerlig enkätundersökning och de ligger till grund för hur vi utvecklar vår verksamhet. Våra medarbetare har dagligen kontakt med hyresgäster för att ge bästa tänkbara service och bemötande. Vi lyssnar på våra hyresgäster via kundenkäter och dialogmöten för att säkerställa att vi arbetar på rätt sätt. I avsnittet om social hållbarhet utvecklar vi våra strategier för att skapa trygga och trivsamma områden.

Framtida hyresgäster

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

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

Medarbetare

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

Entreprenörer och leverantörer

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

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

Samhällsaktörer

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

Organisation

Coronapandemin

Coronapandemin har i allt väsentligt präglat 2021. Växjö kommun har successivt ställt om arbetet enligt regeringens och Folkhälsomyndighetens löpande direktiv och Vidingehem har infört flera verksamhetsspecifika och långtgående åtgärder för att säkerställa medarbetarnas och hyresgästernas trygghet. Inga resurser har sparats i arbetet med att upprätthålla vår höga servicenivå på ett coronasäkert sätt.

Ledarskap

Pandemin har ställt såväl nya som skärpta krav på alla delar av organisationen. Helt avgörande har varit ett fungerande ledarskap och ett dubbelriktat informationsflöde som effektivt förmedlar direktiv och samtidigt fångar upp problem i verksamheten.

För att stärka ledarskapet har en rad kompetenshöjande åtgärder genomförts som till exempel ledarskapsutbildning för flera chefer och arbetsmiljöutbildning där alla chefer deltagit.

Arbetsmiljö

Eftersom företaget är mitt i en omfattande förändringsprocess har arbetsmiljön legat i fokus. Vi är särskilt nöjda med resultatet i Temperaturmätaren – enkäten som utgår från vår värdegrund och mäter medarbetarnas upplevelse av arbetsplatsen. Resultatet 4,7 av maximala 6,0 visar på stort engagemang. Samtidigt fortsätter utvecklingen av arbetsmiljön på bred front.

Den totala sjukfrånvaron har under året legat på 4,4 procent.

Mångfald

Vårt engagemang och vår mångfald bidrar till en kreativ och inkluderande arbetsmiljö. Vidingehem utgörs av män och kvinnor i varierande åldrar och med olika etniska bakgrunder. Det berikar vårt arbete och den service vi ger till våra hyresgäster. Under 2021 förnyade vi mångfaldscertifieringen som utfärdas av EVOLVE.

Antal anställda: 56

Andel kvinnor: 41 procent

Andel män: 59 procent

Medelålder kvinnor: 43 år

Medelålder män: 43 år

Andel med utländsk bakgrund: 26 procent

Omvärld och marknad

Fler blir allt äldre

I takt med att allt fler blir allt äldre ökar behovet av anpassade bostäder. Hösten 2020 lanserade Vidingehem Ingelbo i Ingelstad – Växjö kommuns första trygghetsboende.

I konceptet ingår gemensamma ytor som möjliggör umgänge och gemenskap, samt en bovärd som ordnar olika aktiviteter. Under 2021 har verksamheten utvecklats och visat sig vara mycket uppskattad av hyresgästerna på Ingelbo.

Klimatanpassning

Under 2021 har vi fortsatt arbetet med att förstärka hållbarheten i vår verksamhet och anpassa våra fastigheter med hänsyn till de klimatförändringar som pågår. Vi planerar för en ny omvärld där de negativa konsekvenserna av klimatförändringarna, bland annat i form av tätare perioder av extremväder, kommer att påverka vår verksamhet, inte minst vad gäller drift och underhåll.

Fastighetsutveckling

Vi följer fortsatt förändringen och osäkerheten som idag råder på bostadsmarknaden. I enlighet med vårt ägardirektiv har vi under 2021 fortsatt arbetet med att utveckla ett pris- och kvalitetsvarierat utbud av attraktiva lägenheter i olika former, fördelade på våra 18 förvaltningsorter och tre stadsdelar. Vårt mål är en byggtakt som svarar mot behov och efterfrågan.

Prisutvecklingen på byggmarknaden är en utmaning vid såväl nybyggnation som vid underhållsprojekt och renoveringar. Vi arbetar hela tiden med att på olika sätt utmana marknaden för att hitta kostnadseffektiva lösningar. Möjligheterna i samband med produktion är samtidigt stora och vi utvecklar kontinuerligt vår förmåga att bygga med hög kvalitet och med ekonomisk, miljömässig- och social hållbarhet.

Projekt

Verksamhetslokaler

Ängslyckans förskola i Braås

Nybyggnad av förskola och rivning av befintlig

En ny byggnad, med plats för 150 barn och med tillagningskök. Total yta för nybyggnation är 1 779 m² (BRA) och fördelas 1 651 m² förskola, 128 m² tillagningskök.

Den nya byggnaden placeras på befintlig tomt, väster om nuvarande förskola.

Arbetet med den nya skolan har påbörjats och den nya förskolan beräknas tas i drift sommaren 2023. Därefter rivs befintlig byggnad. Projektet avslutas höst/vinter 2023.

Miljö/energi

Den nya byggnaden kommer utförts med en stomme av trä i två våningar, där mellanbjälklaget är av massivträ. Förskolan kommer att byggas och dokumenteras enligt Miljöbyggnad Silver. Ställda energikrav (krav på primärenergital) är <50 kWh/m², år, enligt Växjö kommuns energiplan.

Dädesjö skola

Nybyggnad av F-3 skola och rivning av befintlig skola

Nybyggnad av skola och förskola för 50 elever och förskola för 50 barn samt ett tillagningskök med en kapacitet på 120 portioner. Den nya byggnaden är placerad på befintlig tomt, norr om nuvarande skola, och kommer att uppföras i sin helhet innan befintlig byggnad rivs. Förskoleklassen som tidigare inrymts i bygdegården Staffansgården kommer att ges plats i den nya byggnaden.

Total yta för nybyggnation är 1 281 m² (BRA) och fördelas 1 144 m² skola och förskola, 137 m² tillagningskök. Skolan beräknas vara klar under sommaren 2022

Miljö/energi

Den nya byggnaden utförts med en stomme av trä i två våningar med solceller på taket. Huset byggs och dokumenterats enligt Miljöbyggnad Silver. Ställda energikrav (krav på primärenergital) är <50 kWh/m², år, enligt Växjö kommuns energiplan.

Lammhults skola

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

Projektet är Vidingehem största hittills och är uppdelat i två etapper. Den första inleddes våren 2020 Inflyttning beräknas kunna ske i december 2022. Etappen innefattar:

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

Miljö/energi

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

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

Utökning av vårdcentralen i Rottne

Efter att tandläkarmottagningen i Rottne fått nya lokaler bygger vi nu om de gamla (på våning 2 på Sörgården) till vårdcentral. Detta är ett efterlängtat projekt eftersom det rått stor brist på undersökningsrum och personalutrymmen på vårdcentralen. Arbetet beräknas vara klart till sommaren 2022.

Apoteket i Rottne får nya lokaler

Apoteket Hjärtats lokaler på Sörgården i Rottne har länge varit trångbodda. Nu bygger vi om den gamla banklokalen på Löpanäsvägen 16 till apotek. Arbetet beräknas vara klart till hösten 2022

Bostadsprojekt

Uranusvägen, Östra Lugnet

Nybyggnation av 72 lägenheter

Projektet genomförs i två etapper (med två hus och 36 lägenheter i varje). Den första stod klar för inflyttning i november 2020. Den andra två huskropparna blev klara i april 2021.

Miljö/energi

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

Pilgatan 4, Lammhult

Nybyggnation av sex lägenheter

Byggnaden har uppförts som ett loftgångshus i två plan (på samma väl inarbetade och effektiva sätt som vi under senare år byggt totalt 38 lägenheter i Gemla, Ingelstad och Rottne).

Tillgängligheten är som vanligt god, med hiss, stora utrymmen för WC/dusch/tvätt, låga trösklar, förhöjd WC-stol, vändutrymme för rullstol med mera. Lägenheterna stod inflyttningsklara i april 2021.

Miljö/energi

Ställda energikrav (krav på primärenergital) är <55 kWh/m², år, enligt Växjö kommuns energiplan. Hållbara materialval: gedigna material och konstruktioner, alla byggmaterial ska vara godkänt av BASTA.

Trygghetsboende Ingelbo, Ingelstad

Ombyggnation av 17 lägenheter

Ingelbo är Vidingehems och Växjö kommuns första trygghetsboende. Byggnaden har tidigare använts av omsorgen som särskilt boende. Ansökan till Boverket gjordes för att ta del av finansiering för att genomföra en ombyggnation till trygghetsboende. 14 lägenheter, 1 aktivitetsrum, 1 övernattningslägenhet och lokaler till omsorgen stod färdigt under våren 2021. Till konceptet ingår en bovärd som ansvarar för att aktiviteter genomförs varje vardag och ansvarar med kontakter till organisationer som önskar genomföra aktiviteter på plats.

Miljö/energi

Bygganden har en historisk miljöprofilering då det var en av de första byggnaderna som infördes i tre våningar helt i trä och med hög miljöstandard, från val av målarfärg till isolering. Vid ombyggnationen tog Vidingehem hänsyn till ursprungsarbetet och fortsatte i samma spår med ett cirkuläritet- och miljötänk i fokus.

Framtida projektutveckling

Kolarevägen i Braås

Nybyggnation av sex lägenheter

Anbudsförfrågan har lämnats ut på sex lägenheter på Kolarevägen i Braås. Huset är ritat med invändigt trapphus och hiss. Byggnaden är i två plan. Beslut om byggnation beräknas tas under våren.

Miljö/energi

Ställda energikrav (krav på primärenergital) är <55 kWh/m², år, enligt Växjö kommuns energiplan. Hållbara materialval: gedigna material och konstruktioner, alla byggmaterial ska vara godkänt av BASTA.

Planändring av mark i Gemla

På Kvarnvägen 18--20 och Kvarnvägen 31 pågår planändring av mark för att möjliggöra byggnation av bostäder. Arbetet har dragit ut på tiden men vi hoppas kunna ha en plan färdig till hösten 2022. Det skulle kunna ge oss möjlighet till att bygga upp till 30 lägenheter i Gemla.

Planändring och sanering av mark på Ingelshov i Ingelstad

Marken på delar av tomten har sanerats. Samtidigt har vi påbörjat en planändring av hela fastigheten för att undersöka möjligheten att bygga bostäder. Försvårande omständigheter är fornlämningar, strandskydd och åkermark.

Stort underhållsbehov i befintligt bestånd

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

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

Social hållbarhet

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

Samverkan

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

Främja integration och motverka segregation

Vidingehem ingår även i olika samverkansformer med syfte att minska segregationen i samhället. Vi har sedan 2020 ingått i projektet *Områdesteam*, där vi bistår med en delprojektledare på 50 procent. Uppdraget kommer från Växjö kommuns integrationsplan, i vilken man utifrån socioekonomiska bedömningar har valt att fokusera på stadsdelarna Araby och Teleborg samt på två av våra förvaltningsorter; Lammhult och Braås. Vi kommer att utgå från de två orternas respektive behov och på olika sätt arbeta för att stärka den sociala hållbarheten och för att motverka segregationen. I samarbete med Växjö kommun och viktiga aktörer så som föreningar, företag, vårdcentraler, skolan, fritidsgårdarna, Linnéuniversitetet och civilsamhället har områdesteamen i Lammhult och Braås aktivt arbetat med att höja kunskapen om förutsättningarna för en hållbar struktur kring strategisk samverkan. Hittills har arbetet riktat in sig på en omvärldsanalys samt på framtagandet av enkät som ska belysa vilka möjligheter, önskemål och behov som finns på orterna.

Det finns många goda krafter som arbetar med att motverka segregation och socialt utanförskap. Inom områdesteamen ser vi att dessa initiativ får ökad effektivitet och nytta för samhället när de koordineras i det nätverk som områdesteamen utgör. Vi hoppas därför att projektet ska leda till snabbare etablering av nyanlända, minskad segregation och ökad delaktighet i samhället -- ett inkluderande och sammanhållet samhälle.

Trygghetsinventeringar

Hösten 2020 genomförde vi, tillsammans med hyresgäster och inbjudna aktörer, trygghetsinventeringar på våra bostadsområden i Rottne och Ingelstad. Synpunkterna som samlades in analyserades och under våren 2021 fogades lämpliga åtgärder in i underhållsplanen. Mycket har redan genomförts och de mer kostnadskrävande insatserna betar vi av efter hand.

Hösten 2021 genomfördes nya trygghetsinventeringar, den här gången tog vi oss an hela tretton orter: Värends Nöbböle, Åryd, Furuby, Vederslöv, Tävelsås, Kalvsvik, Ör, Gemla, Öjaby, Sandsbro, Åby, Tolg och Dädesjö. Återigen bjöd vi in ett antal externa aktörer – samhällsföreningar, hyresgästerna och representanter för Växjö kommuns olika verksamheter – för att ta ett helhetsgrepp. Våra bostads- och lokalområden även på de mindre orterna utgör ett betydande inslag i vardagsmiljön och den upplevda tryggheten angår inte bara hyresgästerna; den angår hela samhället. Responsen blev mycket bra, många hyresgäster slöt upp för att dela med sig av tankar, synpunkter och idéer.

Brandförebyggande arbete

Via sociala medier har vi tillsammans med Värends räddningstjänst satt fokus på dels vardaglig säkerhet som att kontrollera brandvarnaren, dels årstidsrelaterade risker, som till exempel gräsbränder vid grillning under sommaren och glömda ljus under vintern.

Under sommarlovet är skolgårdarna populära samlingsplatser för barn och ungdomar, ibland dessvärre med slitage, skadegörelse och i värsta fall bränder som följd. För att motverka detta har vi utvecklat ett utökat ronderingssystem. Vi inventerade läget på samtliga skolor före sommarlovet och vi tog fram en checklista för att minimera riskerna. Vi genomförde även en utbildning för alla rektorer på våra skolor och förskolor för att säkerställa ett systematiskt arbete enligt SBA-handboken. Vi har även bestämt att alla nya hyresgäster får en brandfilt i inflyttningspresent.

Bovärd

För att öka tryggheten och servicen anställde vi under hösten en bovärd. I arbetsuppgifterna ingår bland annat välkomstbesök hos nyinflyttade hyresgäster för att delge information om vad som gäller när man bor i en hyresrätt, till exempel hur man ska agera i tvättstugan och miljörummet. I bovärdens uppdrag ligger också att finnas tillgänglig på våra områden för att bistå med information och för att bygga tillit och förtroende.

Trygghetsboende i Ingelstad

I takt med att fler äldre upplever en ökad social isolering ökar efterfrågan på gemenskap och trygghet i sitt boende. Under våren 2021 stod renoveringen av E-huset till trygghetsboende klart i Ingelstad. Här erbjuds lägenheter till de som är 65+ och som är intresserade av att sköta sitt eget hem, ta del av gemensamma utrymmen för samvaro, hobby och rekreation samt en bovärd som stöd och som skapar vi-känslan.

Konceptet har mottagits väl och vi har nästintill hyrt ut samtliga lägenheter. Vi får positiv respons för de aktiviteter som vi genomfört och gemenskapen frodas sakta men säkert. Trots rådande restriktioner som varit under pandemin har vi kunnat genomfört planerade aktiviteter. Mycket tack vare engagerade medarbetare som hjälps åt att skapa en trygg och aktiv tillvaro för de boende.

Fokus på de unga

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

Detta sätt att arbeta är inte nytt för Vidingehem. Ett exempel från året hittar vi i samband med om- och tillbyggnaden av Dädesjö skola. Entreprenören Peab tog fasta på en undersökning av stiftelsen Friends som visade att skolbarn ofta känner sig otrygga när de ska använda toaletten. Så under en workshop fick Dädesjöbarnen komma med idéer och förslag på hur toalettmiljön kan göras tryggare. Dessa förslag kommer att ligga till grund för utformningen.

Sommarskoj

Succé – något annat ord finns inte för att beskriva projektet Sommarskoj, som under fyra veckor samlade totalt 882 barn och 188 föräldrar på våra områden runt om i kommunen.

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

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

Temat i år var miljön, där barnen på ett roligt och lustfyllt sätt fick lära sig mer om klimat och hållbarhet genom en blandning av pyssel och lekar. Sommarskoj blev också en viktig arbetslivserfarenhet för våra två gruppleddare och de tolv unga feriearbetare som vi anställt för ändamålet.

Deras utvärdering av sommaren är ett härligt och hoppingsivande vittnesmål om ungdomar som växer och utvecklas genom ansvar, men det är också ett dokument fyllt med värdefulla insikter och tips inför nästa omgång av Sommarskoj – för visst kommer vi tillbaka 2022!

Jullovsaktivitet

I Braås och Lammhult behövde dock inte barnen vänta till sommaren 2022 – redan på jullovet var vi tillbaka och ordnade aktiviteter i våra kvarterslokaler. Även här passade vi på att varva lek och pyssel med att förmedla kunskap om ekologisk hållbarhet, bland annat genom besök i miljörummen. Barnen deltog med stort engagemang och vi ser fram emot att utöka våra lovaktiviteter framöver för att fortsätta bidra till trygghet och trivsel i våra områden men även för att stärka relationen till våra hyresgäster.

Ekologisk hållbarhet

Hållbarhetsarbetet har under året försvårats av pandemin. Miljökampanjer och andra riktade insatser gentemot hyresgästerna har fått ställas in eller ställas om. Detta gör naturligtvis inte frågan mindre viktig och vi behöver ta krafttag för att kunna nå de globala målen, minska klimatpåverkan och uppnå en 55-procentig utsläppsminskning till 2030.

Växjö kommunkoncern har tagit fram programmet *Hållbara Växjö 2030* -- ett lokalt anpassat ramverk som bygger på FN:s 17 globala mål. Samtliga förvaltningar och bolag har fått i uppdrag att arbeta in de mål och uppdrag som ska leda till programmets målluppfyllelse. Det gäller såväl mål och uppdrag från kommunfullmäktige som de uppdrag vår styrelse ger oss i affärsplanen. De senaste två åren har vi tillsammans med resten av Växjö kommunkoncern synat våra processer för att säkerställa att hållbarhetsfrågororna är en viktig del i verksamheten och dess styrning. Vi har kommit långt men vi har en del kvar och arbetet fortsätter.

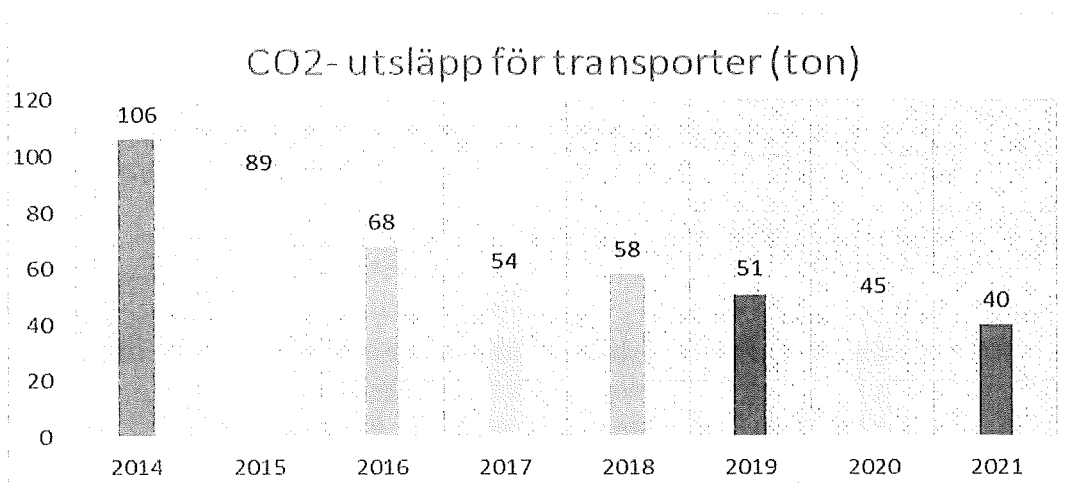
Vägen till ett fossilbränslefritt Vidingehem

Ett viktigt, långsiktigt mål är fossilbränslefrihet. 2021 tvingades vi skjuta fram inköp av nya elbilar på grund av den pandemiorsakade komponentbristen på bilmarknaden. Vi hoppas kunna köpa nya bilar under 2022 för att successivt fasa ut de fossildrivna tjänstebilarna. En utmaning ligger i att hitta eldrivna servicebilar med tillräcklig dragkapacitet. Vi ser dock att marknaden börjar erbjuda nya alternativ och inom kort kommer vi även kunna köra servicebilarna med el. Just nu tankar HVO i våra dieselbilar i den mån det bränslet finns att tillgå.

Ett stort problem är att infrastrukturen för fossilfria drivmedel – det vill säga möjligheterna att tanka miljövänligt bränsle eller ladda elbilar – fortfarande ligger i sin linda här i Kronoberg, även om den är på väg att utvecklas. Vi utreder möjligheten att ha egna cisterner med HVO för att kunna minska användningen av diesel.

Vidingehems största direkta CO₂-utsläpp kommer från transporterna. I samverkan försöker vi hitta lösningar och sakta men säkert börjar vårt jobb ge resultat. Under 2021 minskade vi CO₂-utsläppen från transporterna med fem ton!

En del arbete återstår med att minska fossilutsläppen i resten av kedjan, där vi även inkluderar våra entreprenörer. Dialog och samverkan är grunden för att hitta lösningar som leder till mindre klimatpåverkan.



Samtidigt arbetar vi tillsammans med vårt systerbolag Växjöbostäder med att ta fram en långsiktig strategi för hur vi ska bidra till att utveckla laddningsmöjligheterna för våra hyresgäster. Det är viktigt att kunna ställa om och tanka el även om man bor utanför stadens gränser.

Samverkan för att nå klimatmål

Som medlemmar i Sveriges Allmännyttan är vi sedan 2019 delaktiga i Klimatinitiativet -- ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Årligen rapporterar vi in våra värden och följer upp vårt arbete tillsammans med övriga fastighetsbolag. Målsättningen är att bostadsföretagen inom allmännyttan ska vara fossilfria till 2030 och att energianvändningen ska ha minskat med 30 procent till 2030 (räknat från 2007). Genom den årliga uppföljningen ser vi om vi ligger i fas och kan därmed planera för hur vi ska vidareutveckla arbetet för att nå målen. Att även kunna ta del av goda exempel och utbyta idéer hjälper oss framåt i arbetet.

Energi- och klimatrapporten visar att vi ligger i rätt fas för att nå fossilfrihet. Den el vi köpt in är till 100 procent förnybar och den största delen av vår värme kommer systerbolaget Växjö Energi AB:s fjärr- och närvärmeanläggningar, som producerar 100 procent förnybar energi. Utmaningen ligger i vår drivmedelsanvändning, där vi ligger under riksnittet när det kommer till att nyttja förnyelsebara bränslen.

Energieffektivisering

Under 2021 har vi fortsatt vår genomgripande energiinventering. Vi har analyserat investeringsbehovet av tekniska lösningar och vi har börjat implementera metoder för att åstadkomma en god balans mellan energieffektiv ventilation och bra inomhusklimat.

Vi har haft en jämn energiförbrukning över de fyra senaste åren, men vi ser en ökning under 2021. Den kan förklaras med att andra etappen av kvarteret Galaxen blev inflyttningsklar under våren 2021, vilket innebar att 32 nya lägenheter tillkom. Vi har en bit kvar innan vi fullt ut kan fasa ut oljan från våra fastigheter. Vi har i nuläget sex fastigheter som använder olja (Ecoparc 50 procent förnyelsebar) som reservkraft om bergvärmepumpen går sönder eller om det är väldigt kallt. Utfasningen kräver att vi uppgraderar värmesystemet, vilket medför stora investeringar men som vi ser är en lönsam investering på sikt. Till dess är vår strategi att använda oljan så lite som möjligt, och när den väl behövs så ser vi till att i så stor utsträckning som möjligt använda HVO.

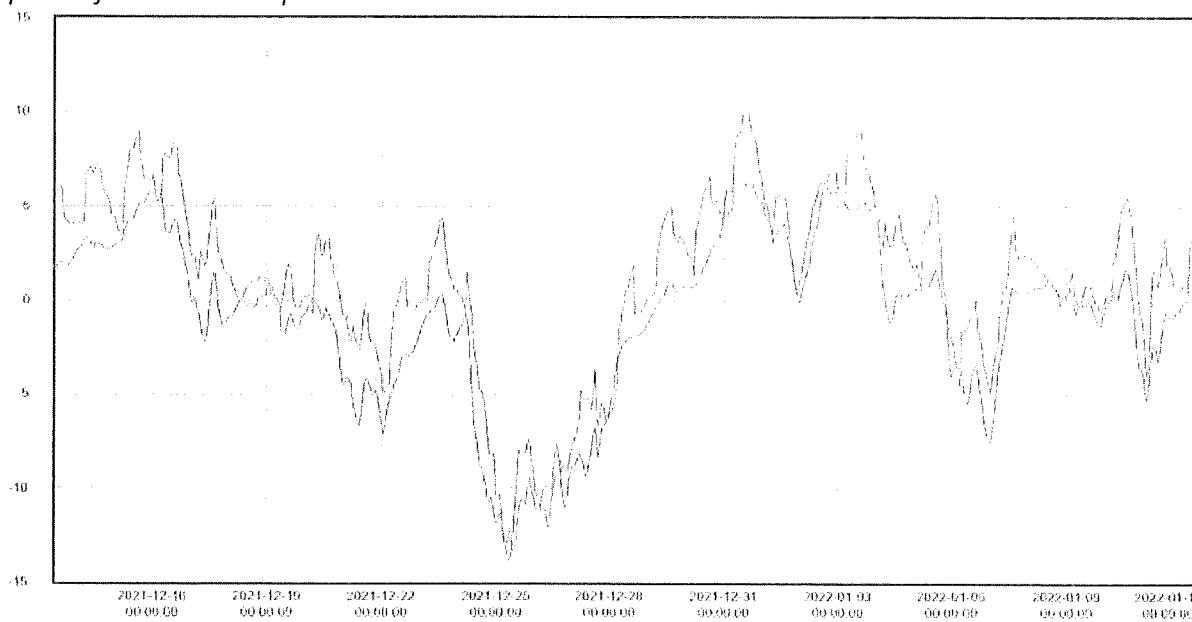
År	ENERGI, MWh/år			
	Olja	Elvärme	Fjärrvärme	Fastighetsel
2018	76	2 461	19 718	8 908
2019	12	2 361	18 982	8 772
2020	32	2 307	18 399	8 590
2021	61	2 647	20 756	8 668

En utmaning vi delar med många andra fastighetsbolag är att minska energianvändningen i drift- och förvaltningsfasen, för att kunna energieffektivisera befintliga byggnader. Vår energiförbrukning ligger på 125 kWh/m²/år (normalårskorrigerad) för bostäder och 127 kWh/m²/år (normalårskorrigerad) för lokaler. Som jämförelse ligger siffran för bostäder i liknande bostadsbolag inom allmännyttan på 127 kWh/m²/år (normalårskorrigerad), vilket innebär att vi ligger något lägre.

En byggnadskonstruktion och tekniska installationer har stor betydelse för energianvändningen. Vi har under året fokuserat på åtgärder för att minska vår energiförbrukning. Bland annat har vi gjort en översyn av våra värmesystem och där det varit möjligt bytt till nyare och energieffektivare teknik. Vi har även tittat extra på driftoptimeringen genom att gå igenom våra undercentraler och vid behov byta och finjustera våra värmeanläggningar.

För att ta ännu ett steg utvecklade vi driften genom att optimera med prognosstyrning. Det som först började som ett pilotprojekt har nu utvecklats vidare då vi ser nyttan av att kunna följa metrologiska data. Genom att få signaler från SMHI till fastigheternas värmecentraler innan aktuell tidpunkt kan vi utnyttja fastighetens värmetroghet och sänka temperaturen i förväg för att få en jämnare och bättre övergång med lägre effekt- och energiuttag.

Gul linje visar prognosstyrningen värmestyrning som respons på den yttre temperaturen. Grön linje visar på den faktiska utetemperaturen.



Utöver prognosstyrning kan vi även styra värmebehovet i till exempel ett klassrum. Ökar elevantalet i klassrummet minskar värmeförseln automatiskt för att undvika övertemperatur. På så sätt får barnen ett bra inomhusklimat samtidigt som vi sparar energi.

Vi är på god väg att nå våra energimål. Fortsätter vi att investera och ta rätt strategiska beslut kan vi nå målet till 2030, även om vi har en del kostnadsintensiva investeringar att ta längs vägen.

Utveckling av förnyelsebar energi

Vi har som regel att planera in solcellsanläggningar när vi bygger skolor och förskolor där energin används till fastigheten. Vi bygger anläggningen med en inmatningskapacitet om högst 43,5 kilowatt vilket motsvarar definitionen av en mikroproducent.

Vi har under 2021 projekterat solceller i fem nybyggnationer, vilket bidrar till ökad produktion av förnyelsebar energi som används i våra fastigheter.

Cirkulära materialflöden

Det är fortfarande långt till cirkulära byggprocesser och materialflöden och terrängen är en aning svårnavigerad. Vi på Vidingehem har under de senaste åren tagit ett större grepp i frågan och försökt hitta möjligheter att vara mer cirkulära. Vid reparationer har vi om möjligt tagit vara på de inventarier och den inredning som går att återanvända.

Ett bra exempel på cirkulärt materialflöde är hittat vi i samband med om- och tillbyggnaden av Dädesjö skola. Tillsammans med totalentreprenören undersökte vi möjligheten att ta hand om det fina Lommateglet som skolan är byggd av. Det förde oss till ett företag i Falkenberg, som kommer att ta vara på teglet så att man kan använda det för framtida byggnation.

Även skolans inredning har tagits till vara. Skåp och dörrar och annat smått och gott har inventerats med sikte på återbruk. Vi ser detta sätt att tänka som ett steg mot ett mer cirkulärt samhälle!

Avfall

Under 2021 planerades riktade insatser för att öka källsorteringsgraden och trivseln i våra miljörum. Pandemin tvingade oss att revidera planen. Istället fokuserade vi på att ha källsortering som tema i några av de lovaktiviteter som vi riktar till barn. Syftet är att öka kunskapen om hur man källsorterar, då vi vet att det ofta är just barn som går ut med soporna. Vi har ett politiskt uppdrag att ska öka källsorteringsgraden genom att erbjuda fastighetsnära källsortering för samtliga fastigheter. Det kan tyckas okomplicerat att öka källsorteringsmöjligheten, men då en del av våra fastigheter innehåller endast ett fåtal lägenheter och dessutom ligger på landsbygden, så är detta förenat med logistiska utmaningar. Därför har vi påbörjat en kartläggning där vi bland annat tittar på tömningsfrekvens och dimensionering av avfallskärl. Under 2022 kommer vi, tillsammans med vårt avfallsbolag SSAM, att genomföra ett pilotprojekt med behovsanpassad tömning.

Vi ser att vi har ökat vår avfallsmängd under 2021 i jämförelse med 2020. En av anledningarna är att vi har byggt 72 lägenheter på Östra lugnet i Växjö, vilka bidrar till den ökade avfallsmängden. Vårt mål är att höja källsorteringsgraden och minska avfallet som skickas till förbränning. För att nå detta mål krävs att samtliga fastigheter har tillgång till källsortering och Fastighetsnära insamling (FNI).

2021	Pappersförpackning	132011	2020	Pappersförpackning	120580
	Tidningar	58908		Tidningar	65298
	Metall	7322		Metall	7104
	Plast	50222		Plast	44737
	Glas	28908		Glas	30303
		277371			268022

Siffrorna är kg/år.

För att öka ordningen, tryggheten och trivseln i miljörummen har vår bovärd inventerat samtliga miljörum beståndet. Vår förvaltare har sedan fått en lista på förbättringsåtgärder. Det kan till exempel handla om att göra låssystemet mer lätthanterlig för barn och äldre, som oftast har problem med att vrida om ett lås.

Utöver detta har bovärderna gjort välkomstbesök hos våra nyinflyttade hyresgäster där han har fokuserat på information kring källsortering och vid behov även visat hur man gör. Vårt fokus 2022 blir att minska hushållens dumpning av grovavfall i miljörummen -- ett problem som ökar i omfattning och som vi behöver samarbeta med avfallsbolaget SSAM för att lösa på ett hållbart sätt.

Kemikalier

Under året har vi fortsatt att se över kemikalieanvändningen inom vår fastighetsservice. Syftet är att minska andelen kemiska produkter och att minska riskerna för våra fastighetsskötare. Till vår hjälp har vi en kemikaliedatabas där vi registrerar alla kemiska produkter (i dagsläget över 500 stycken) som vi har i verksamheten. Här gör vi även riskbedömningar och kopplar skyddsdatablad till produkterna.

Vi har inventerat samtliga lager på våra förvaltningskontor och säkerställt att de kemiska produkterna finns i vår databas. Nästa steg är att begränsa inköpen och ställa om till miljövänligare alternativ.

Ekonomisk hållbarhet

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

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

IT/Digitalisering

- 2021 tecknades ett nytt avtal för KO (kommunikationsoperatör) och ett projekt startades för att hitta samarbetsformer för framtida utveckling av olika tjänster.
- En projektgrupp arbetar med att etablera en infrastruktur för laddning av elbilar på våra bostadsområden och ett pilotprojekt inleds under våren 2022.
- Vi har fortsatt att installera digitala passersystem i våra lokaler. Mindre nyckelhantering medför färre onödiga bilresor.
- Uppdraget "besparingar av externa licenser, support och system" har genomförts i samarbete med Växjö kommuns IT-avdelning och Vidingehem har uppnått målet.
- Under året har vi förstärkt den digitala hanteringen av fakturor.
- Projekt påbörjat kring nytt system för framtida lokalbolag
- Projekt påbörjat kring nya system för framtida bostadsbolag

Styrelsen för Vidingehem AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vidingehem AB, med organisationsnummer 556404-7677, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Rapporten avser ett enskilt företag.

Allmänt om verksamheten

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

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

Koncernen

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

Styrelse, ledning och revision

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

Anders Bengtsson, ordförande (C)

Alf Skogmalm, vice ordförande (S) Birgitta Andersson (S)

Marita Bengtsson (MP) Irene Bladh (M)

Sven Olof Gustafsson (S) Kaj-Mikael Petersson (KD)

Suppleanter

Lars-Åke Brinkner (L) Berthold Fück (M) Ylva Jönsson (V)

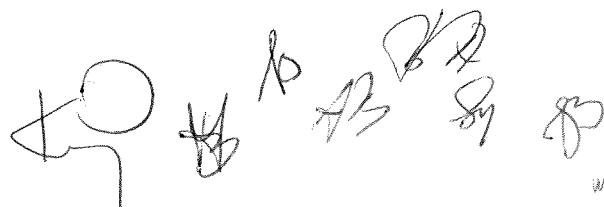
Cecilia Lundin Danielsson (S)

Sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls den 12 maj 2021. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Verkställande direktör

Tf verkställande direktör har varit Anna Johansson t.o.m 2021-08-31. Därefter tillträdde Carina Herbertsson som tf VD.



Firmatecknare

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

Revisorer

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

Lekmannarevisorer

Stefan Axelsson fr o m 2021 06 24

Börje Ivarsson t o m 2021 06 24

Benny Johansson

Ersättare

Carl Geijer

Anna Fransson

Organisationsanslutning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Projekt

Byggtakten har under året varit fortsatt hög, både vad gäller bostäder och lokaler.

• Ängslyckans förskola, Braås

En ny förskola som beslutades i december med plats för 150 barn och med ett tillagningskök.

• Dädesjö skola

Ett pågående projekt med ny skola och förskola för 100 barn och med ett tillagningskök med en kapacitet på 120 portioner.

• Utökning av vårdcentralen i Rottne

Ombyggnad av tidigare tandläkarmottagningen till lokaler för vårdcentralen på våning två i Sörgården.

• Apoteket, Rottne

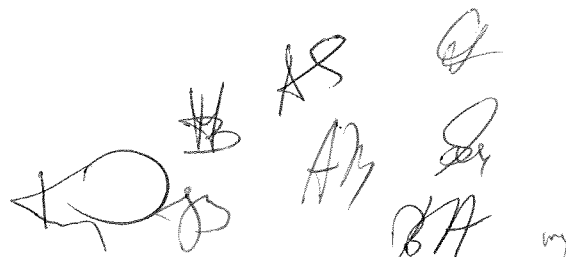
Ombyggnader av gamla banklokalen i Rottne för Apoteket Hjärtat, beräknas vara klart till hösten 2022.

• Uranusvägen, Östra Lugnet

Projektet har genomförts i två etapper och andra delen med två huskroppar med 36 lägenheter blev klara i april.

• Pilgatan 4, Lammhult

Nybyggnation av sex lägenheter blev klara för inflyttning i april.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. The signatures are written in black ink and include names like AS, AB, BA, and others, some with a checkmark or other marks.

Underhåll

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

På den totala ytan om 239 989 kvadratmeter hamnar underhållsåtgärderna för 2021 på 139 kronor per kvadratmeter.

Organisation

Coronapandemin har i allt väsentligt präglat 2021. Växjö kommun har successivt ställt om arbetet enligt regeringens och Folkhälsomyndighetens löpande direktiv och Vidingehem har infört flera verksamhetspecifika och långtgående åtgärder för att säkerställa medarbetarnas och hyresgästernas trygghet. Vi har arbetat hårt för att upprätthålla vår höga servicenivå på ett coronasäkert sätt.

Ledarskap

Pandemin har ställt såväl nya som skärpta krav på alla delar av organisationen. Helt avgörande har varit ett fungerande ledarskap och ett dubbelriktat informationsflöde som effektivt förmedlar direktiv och samtidigt fångar upp problem i verksamheten. För att stärka ledarskapet har en rad kompetenshöjande åtgärder genomförts. För att tidigt kunna se och motverka symptom på psykisk ohälsa och/eller missbruksproblem hos medarbetarna har våra chefer utbildats i ämnet av vår företagshälsovård Previa.

Arbetsmiljö

Eftersom företaget är mitt i en omfattande förändringsprocess har arbetsmiljön legat i fokus. Vi är särskilt nöjda med resultatet i Temperaturmätaren-enkäten som utgår från vår värdegrund och mäter medarbetarnas upplevelse av arbetsplatsen. Resultatet 4,7 av maximala 6,0 visar på stort engagemang. Samtidigt fortsätter utvecklingen av arbetsmiljön på bred front.

Mångfald

Vårt engagemang och vår mångfald bidrar till en kreativ och inkluderande arbetsmiljö. Vidingehem utgörs av män och kvinnor i varierande åldrar och med olika etniska bakgrunder. Det berikar vårt arbete och den service vi ger till våra hyresgäster.

Under 2021 förnyade vi mångfaldscertifieringen som utfärdas av EVOLVE.

Antal anställda: 56

Andel kvinnor: 41 procent

Andel män: 59 procent

Medelålder kvinnor: 43 år

Medelålder män: 43 år

Andel med utländsk bakgrund: 26 procent

Vakansgrad

Vi har en levande landsbygd med många aktörer som verkar och engagerar sig i sin bygd. Deras engagemang underlättar vårt arbete med att hitta hyresgäster till våra bostäder. Under 2021 har vi fyllt på vårt bestånd med moderna och tillgängliga lägenheter.



Uthyrningsläget har varit tufft, särskilt i vår nyproduktion. Det brukar alltid ta lite längre tid att bearbeta och hyra ut men i år har konsekvenserna av pandemin med minskad inflyttning i kommunen påverkat stort. Den totala vakansgraden för 2021 var 4,4%. Våra lägenheter publiceras på Boplats Växjö och Boplats Sverige.

Hysesintäkter

Vi inledde höstens hyresförhandling med en förhoppning om en överenskommelse innan årets slut. Efter tre förhandlingstillfällen kunde vi konstateras att Vidingehems respektive Hyresgästföreningens bud stod för långt från varandra. Därför hänsköts ärendet till Hyresmarknadskommittén.

Bosättningslagen

Vidingehem ansvarar tillsammans med Växjöbostäder för att erbjuda bostäder enligt bosättningslagen. Under 2021 har Vidingehem och Växjöbostäder tagit emot och bosatt 17 nya kommuninvånare. 14 personer flyttade in hos Vidingehem. Under året har tre hushåll flyttat då etableringsboende är tidsbegränsat till två år. Samtliga har skaffat nya bostäder på egen hand via Boplats Växjö eller privata hyresvärdar.

IT/Digitalisering

Utifrån uppdraget om förändrad bolagsstruktur har ett gemensamt arbete påbörjats kring hur fastighetssystemen ska se ut i de kommande lokal- respektive bostadsbolagen. Två arbetsgrupper är bildade och vi medverkar i båda dessa utifrån att vi representerar både bostäder och lokaler. Uppdateringen av vårt nuvarande fastighetssystem avbröts och fokus ligger nu på att se hur vi slår samman data in i de nya bolagen på bästa sätt.

En arbetsgrupp är även bildad kring kommunikationstjänster, internet/tv, som tittar på hur vi framåt säkerställer rätt tjänster till våra hyresgäster. Möjlighet till fler digitala lösningar för fakturahantering har införts.

Nöjda hyresgäster

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

Försäljning av fastigheter och fusion

Under 2021 har inga fastighetsförsäljningar genomförts.

Växjö kommunfullmäktige har beslutat om en ny struktur för sina helägda bolag. Fyra bolag ska bli två - ett bostadsbolag och ett lokalbolag. Syftet är att fokusera än mer på kärnuppdragen och använda skattepengarna på ett effektivt sätt. Inriktningsbeslutet är att förändringen ska vara genomförd till 1 januari 2023. Under år 2022 kommer Vidingehem delas och lokalerna kommer att överlåtas till Vöfab, Växjö Fastighetsförvaltning AB medan bostäderna till en början överlåts till ett nytt bolag innan det fusioneras med Växjöbostäder AB.



Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	262 441	254 575	253 044	237 966	238 002
Resultat efter finansiella poster	22 332	25 446	20 697	75 016	34 467
Balansomslutning	1 493 341	1 471 112	1 321 062	1 234 226	1 281 519
Avkastning på totalt kap. (%)	2,8	3,0	3,1	8,0	4,8
Soliditet (%)	21,0	20,2	21,5	21,7	15,5

Resultat och ställning

Resultat efter finansiella poster för 2021 uppgick till 22 332 tkr (25 446 tkr).

Omsättningen blev 262 441 tkr (254 575 tkr). Hyreshöjning har skett från och med 1 februari 2021 med i genomsnitt 1,7 % för bostäder och kommersiella lokaler medan verksamhetslokalerna prissätts utifrån handbok Arbetssätt och samverkan mellan kommunala förvaltningar och fastighetsbolag i Växjö kommun.

Fastighetskostnaderna uppgår till 221 490 tkr (202 611 tkr). De högre fastighetskostnaderna beror på både nya lägenheter som tillkommit sista året och mer pengar till planerat underhåll och ökade kostnader för reparationer och fastighetsskötsel i jämförelse med föregående år.

Investeringar

De totala investeringarna uppgår till 161,6 Mkr (189,9 Mkr). 24 Mkr avser nya bostäder på Östra Lugnet.

Under året har 121 Mkr investerats i nya verksamhetslokaler åt Växjö kommun, varav 95 Mkr är Lammhult skola som påbörjades förra året med en total projektbudget på 270 Mkr.

4 Mkr har investerats i verksamhetsanpassning av kommunala och kommersiella lokaler och 13 Mkr i värdehöjande underhåll av hyresfastigheter.

Finansiering

Upplåning sker via moderbolaget VKAB. De lån som omsatts under året har inneburit lägre räntekostnader och lägre genomsnittlig ränta i låneportföljen. På balansdagen var den genomsnittliga räntan 1,70 % (1,85 %) medan genomsnittlig räntebindning var 3,2 år (3,7 år)

Soliditet

Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 295,0 Mkr (276,8 Mkr) vilket innebär en soliditet, inräknat eget kapital del av obeskattade reserver på 21,0 % (20,0 %). Den högre soliditeten förklaras av en lägre investeringsnivå i jämförelse med föregående år och inga nya långfristiga skulder för de nya tillgångar som ökat balansomslutningen under år 2021.

Känslighetsanalys

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

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials like 'AB', '88', '89', '84', and '83'.

Resultat post	Resultateffekt, Mkr
Hyresnivå	2,6 Mkr
Driftkostnader	1,2 Mkr
Ränteförändringar	10,7 Mkr

Fastighetsvärdering

Under året har en intern värdering av Vidingehem AB:s fastighetsbestånd genomförts. Fastigheternas värde vid 2021 års utgång har bedömts uppgå till 2 770 Mkr (2 349 Mkr).

Utsikter 2022 samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Vidingehem ska vara en aktör på landsbygden genom att bygga och förvalta bostäder och lokaler med rimliga hyresnivåer. Kvalitet och hållbarhet ska vara i fokus. Höga byggkostnader utmanar oss och vi följer behov och efterfrågan för att bygga på rätt plats vid rätt tillfälle.

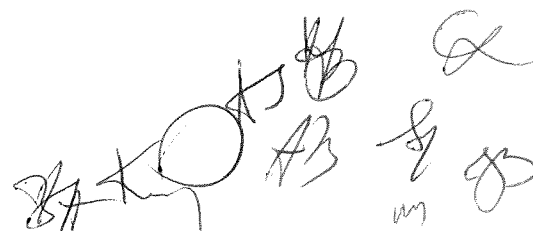
Vidingehem påverkas av den vakansgrad på hyresrätter som råder i Växjö stad. Ett större utbud av lediga hyresrätter medför att hyresgäster på landsbygden söker sig till Växjö stad. Den har varit en hög byggtakt i Växjö kommun och pandemin har medfört lägre inflyttning i kommunen och mindre omflyttning. Detta medför ökade vakanser i framför allt vår nyproduktion men även i vissa orter vilket vi ser fortsatt kommer utmana oss under 2022. I förlängningen kan det medföra, tillsammans med byggkostnaderna, att det blir större utmaningar att bygga på landsbygden.

Vidingehems projektportfölj innehåller en långsiktig strategi kring nyproduktion med planer framtagna som möjliggör byggstart efter behov och efterfrågan. Vi arbetar med detaljplaneändringar och ser över möjliga markförvärv. Utmaningen är och kommer fortsatt vara att få kostnadseffektiva produktioner som möter de hållbarhetskrav Vidingehem har på projekteten. Detta ur samtliga tre perspektiv; socialt, ekonomiskt och miljömässigt.

Arbetet med en förändrad bolagsorganisation kommer öka samordning och gemensam styrning. Målet är ökad effektivitet inom verksamheterna och undvika eventuella dubbelarbeten. Vi behöver se över hyressättningen och säkerställa att den tar hänsyn till standardhöjande åtgärder på en rimlig nivå, förvaltningskvalitet och läge.

Genom vår kontinuerliga enkät kartlägger vi hyresgästernas synpunkter på boende och service, för att säkerställa att rätt åtgärder sätts in på rätt plats vid rätt tidpunkt. Målet är att hyresgästernas nöjdhet ska öka under 2022.

Kommunfullmäktige gav i budgeten 2021 uppdrag om att se över dagens bolagsstruktur för en mer kraftfull och effektiv struktur med ett kommunalt bostadsbolag. Det innebär att det under 2022 kommer att förberedas för ett nytt bolag och en ny organisation som ska driftsättas 1 januari 2023. Bostadsbolaget kommer att hantera och utveckla alla bostäder vilket innefattar de bostäder som idag finns hos Växjöbostäder samt Vidingehem. I samband med detta har ny VD rekryterats till det nya bostadsbolaget. Ny VD tillträder 1 februari och blir då VD för Växjöbostäder och Vidingehem.



Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 310	2 801	221 959	38 705	276 775
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			38 705	-38 705	0
Utdelning			-130		-130
Årets resultat				18 347	18 347
Belopp vid årets utgång	13 310	2 801	260 534	18 347	294 992

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	260 533 985
årets vinst	18 346 824
	278 880 809

disponeras så att i ny räkning överföres	278 880 809
---	-------------

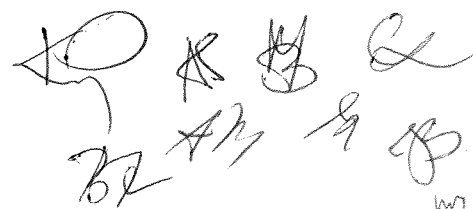
Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

BA
AB
g
m

Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	260 696	251 486
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 744	3 088
Summa nettoomsättning		262 440	254 574
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4, 5, 7	-123 890	-118 614
Underhållskostnader		-33 206	-27 103
Fastighetsskatt		-3 115	-2 997
Av- och nedskrivningar	6	-61 279	-53 897
Summa fastighetskostnader		-221 490	-202 611
Bruttoresultat	8, 11	40 950	51 963
Central administrations- och försäljningskostnader:			
Avskrivningar	6	-82	-78
Övriga kostnader	7	-6 163	-6 666
Övriga rörelseintäkter	9	10 494	9 284
Övriga rörelsekostnader	10	-4 189	-10 057
Rörelseresultat		41 010	44 446
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	18	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-18 696	-19 014
		-18 678	-19 000
Resultat efter finansiella poster		22 332	25 446
Bokslutsdispositioner	14	2 871	23 984
Resultat före skatt		25 203	49 430
Skatt på årets resultat	15	-6 856	-10 725
Årets resultat		18 347	38 705



Balansräkning

Tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	16	1 246 957	1 166 411
Mark	17, 18	47 447	47 447
Inventarier	19	19 842	17 167
Pågående ny- och ombyggnader	20	160 375	143 590
Summa materiella anläggningstillgångar		1 474 621	1 374 615

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	40	40
		40	40

Summa anläggningstillgångar

1 474 661 **1 374 655**

Omsättningstillgångar

Varulager

Förråd		237	223
Summa varulager		237	223

Kortfristiga fordringar

Hyses och kundfordringar		258	302
Övriga fordringar	22	10 206	16 899
Fordran koncernkonto		0	62 274
Fordringar på koncernföretag		2 475	5 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	5 311	10 936
Summa kortfristiga fordringar		18 250	96 008

Kassa och bank

24 193 227

Summa omsättningstillgångar

18 680 **96 458**

SUMMA TILLGÅNGAR

1 493 341 **1 471 113**

[Handwritten signatures and initials]

Vidingehem AB
Org.nr 556404-7677

27 (47)

Balansräkning

Tkr

Not 2021-12-31 2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	25	13 310	13 310
Reservfond		2 801	2 801
		16 111	16 111

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	26	260 534	221 959
Årets resultat	26	18 347	38 705
		278 881	260 664

Summa eget kapital **294 992** **276 775**

Obeskattade reserver 27 22 944 25 815

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	28	23 914	21 870
Summa avsättningar		23 914	21 870

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag	29, 30	925 000	947 000
Summa långfristiga skulder		925 000	947 000

Kortfristiga skulder

Skuld koncernkonto	31	10 620	0
Leverantörsskulder		39 989	40 890
Skulder till koncernföretag		154 880	137 455
Aktuella skatteskulder		837	4 929
Övriga skulder	32	514	618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	19 651	15 761
Summa kortfristiga skulder		226 491	199 653

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 493 341 **1 471 113**

[Handwritten signatures and initials]

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		22 332	25 445
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	35	61 546	48 008
Betald skatt		-8 904	-2 822
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		74 974	70 631
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-14	33
Förändring av rörelsefordringar		15 485	9 910
Förändring av rörelseskulder		-1 692	5 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten		88 753	86 214
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		-153 496	-177 465
Förvärv av inventarier		-8 055	-6 265
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-161 551	-183 730
Finansieringsverksamheten			
Förändring koncernkonto		72 894	-32 248
Upptagna lån		120 000	253 000
Amortering av lån		-120 000	-123 000
Utbetald utdelning		-130	0
Lämnade koncernbidrag		0	-197
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		72 764	97 555
Årets kassaflöde		-34	39
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		227	188
Likvida medel vid årets slut		193	227

Handwritten signatures and initials:
A circle with a cross inside, possibly a stamp or signature.
AS
AB
AB
AB
AB
AB

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Allmänna redovisningsprinciper

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

Upplysning avseende uppställningsform för resultaträkningen

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

Värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

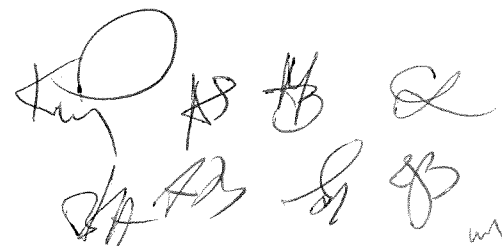
Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när det uppkommer.

Pågående ny- och ombyggnader

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

Avskrivnings principer för byggnader

För byggnader har skillnaden i förbrukning av betydande komponenter bedömts vara väsentlig, byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjande period varierar. Individuell bedömning av komponenternas återstående ekonomiska livslängd har bestämt avskrivningstakten på byggnaden. I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod.



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

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

Avskrivnings principer för övriga materiella anläggningstillgångar

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

Nedskrivningar – materiella anläggningstillgångar

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

Leasing

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Varulager

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

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

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

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

Ersättning till anställda

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



Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

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

Hysesintäkter

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

Övriga intäkter

Utförda förvaltningsuppdrag faktureras på löpande räkning i den takt arbetena utförs. Pågående ej fakturerade uppdrag tas i balansräkningen upp till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete. Försäkringsersättningar tas upp till det beräknade värdet efter avdrag för kostnader, exempelvis självrisk.

Kassaflödesanalys

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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



Obeskattade reserver

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

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

Not 2 Hyresintäkter inklusive outhyrt

	2021	2020
Bostäder	152 046	142 112
Lokaler	116 131	113 936
Övrigt	1 828	1 713
	270 004	257 762
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-8 446	-3 357
Lokaler	-501	-2 077
Övrigt	-361	-842
	-9 308	-6 276
Summa	260 696	251 486

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



Not 5 Leasing, leasetagaren

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 8 170 tkr (11 585 tkr).

Avser hyra av moduler vilka hyrs ut till kommunen som förskolor/skolor.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2021	2020
Inom ett år	4 605	5 073
Senare än ett år men inom fem år	2 572	7 177
Senare än fem år		
	7 177	12 250

Not 6 Av- och nedskrivningar

	2021	2020
Fastighet		
Byggnader avskrivningar	54 981	49 078
Byggnader nedskrivningar	1 000	0
Inventarier	5 298	4 819
	61 279	53 897
Central administration		
Inventarier	82	78
	82	78
Summa	61 361	53 975

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	24	24
Män	31	32
	55	56
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 016	1 764
Övriga anställda	23 815	22 748
	24 831	24 512

Handwritten signatures and initials:
K. O. AS H. G. J. P. A. B. S. M.

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	117	279
Pensionskostnader för övriga anställda	1 827	1 817
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 657	6 794
	9 602	8 890

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	34 433	33 402
--	---------------	---------------

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	43 %	43 %
Andel män i styrelsen	57 %	57 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	75 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	25 %	40 %

Från och med 1 september 2021 är Carina Herbertsson inhyrd som TF VD på 50%, kostnaderna ligger på 288 tkr och är bokförda under övriga kostnader.

Avtal om avgångsvederlag

VD har en uppsägningstid från företagets sida rätt till bibehållna anställningsförmåner i maximalt 12 månader.

Not 8 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens 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.

	2021	2020
PWC		
Revisionsuppdrag	82	71
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget		0
Skatterådgivning	63	24
Övriga tjänster	54	65
	199	160
Övriga revisorer		
Lekmannarevisorer	47	47
	47	47
KPMG		
Övriga tjänster	23	0
	23	0



Not 9 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Återföring av ersättningsfond	0	5 966
Intäkter av engångskaraktär	676	1 970
Hyresgästanpassningar	2 250	1 348
Aktiverad ränta	1 567	0
Försäkringsersättning	6 000	0
10 494	9 284	

Not 10 Övriga rörelsekostnader

	2021	2020
Förgävesprojektering	700	632
Förlust avyttring av anläggningstillgångar	0	2 055
Kostnader av engångskaraktär	1 606	271
Hyresgästanpassningar	1 883	1 134
Nedskrivning av fordringar	0	5 966
4 189	10 058	

Not 11 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	10,75 %	9,60 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,07 %	0,07 %

Not 12 Ränteintäkter

	2021	2020
Bank	0	0
Övriga	18	14
18	14	

Handwritten signatures and initials, including "BA", "AB", "SS", "Kug", "MS", and "15".

Not 13 Räntekostnader

	2021	2020
Räntekostnader till koncernföretag	18 662	18 971
Övriga räntekostnader	34	43
	18 696	19 014

Not 14 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Avsättning till periodiseringsfond	-7 000	-5 500
Återföring från periodiseringsfond	2 530	5 450
Förändring av ersättningsfond	7 341	24 034
	2 871	23 984

Not 15 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	4 614	5 027
Uppskjuten skatt	2 044	5 698
Skatt pga ändrad beskattning	198	0
Totalt redovisad skatt	6 856	10 725

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		25 203		49 429
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-5 192	21,40	-10 578
Ej avdragsgilla kostnader		-111		-119
Ej skattepliktiga intäkter		914		6 966
Skatteeffekt av ej avdragsgill nedskrivning		-206		-1 277
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond		-19		-20
Redovisad effektiv skatt	18,31	-4 614	10,17	-5 027

Handwritten signatures and initials:
 Kij, AS, B, BT, C, G, M

Not 16 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 936 239	1 790 153
Försäljningar/utrangeringar	-2 303	-8 135
Omklassificeringar	136 712	154 221
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 070 648	1 936 239
Ingående avskrivningar	-769 828	-727 081
Försäljningar/utrangeringar	2 117	6 330
Årets avskrivningar	-54 981	-49 077
Utgående ackumulerade avskrivningar	-822 691	-769 828
Årets nedskrivningar	-1 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 000	0
Utgående redovisat värde	1 246 957	1 166 411

Not 17 Mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 447	47 447
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 447	47 447
Utgående redovisat värde	47 447	47 447

Not 18 Uppllysningar om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Verkligt värde har fastställts utifrån en avkastningsbaserad metod.

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

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



Driftnettot har beräknats som hyresvärde med avdrag för marknadsmässig vakans minus normaliserade utbetalningar för drift, underhåll, fastighetsskatt och administration. Driftnetto divideras med direktavkastningskravet för fastigheten.

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

Direktavkastningskravet är olika för olika fastigheter beroende på användning och läge. Direktavkastningskravet bestäms som det avkastningskrav som härletts ur transaktioner för jämförbara fastigheter på marknaden.

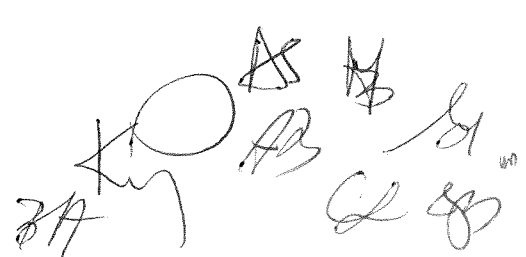
Analys och jämförelser görs mot allmänt tillgänglig statistik för motsvarande fastighetsbestånd. Vid dessa analyser beaktas såväl direkta fastighetstransaktioner samt transaktioner där fastigheter överlåtits i form av bolagstransaktioner.

Vid värderingen har följande direktavkastningskrav använts utifrån läge och användning:
Bostäder 4,20 – 5,45 %
Lokaler 5,85 – 8,25 %

Av tabellen nedan framgår beräknade verkliga värden och redovisade värden per 2021-12-31. Siffrorna är i tkr.

Typ av fastighet	Akkumulerade verkliga värden	Redovisade värden enligt sammanställd värdering
Bostäder	2 209 300	933 500
Lokaler	561 100	378 476
Summa	2 770 400	1 311 976

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.



Not 19 Maskiner och inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 017	53 179
Inköp	190	2 707
Försäljningar/utrangeringar	-1 076	-426
Omklassificeringar	7 865	3 558
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 997	59 017
Ingående avskrivningar	-41 851	-37 136
Försäljningar/utrangeringar	1 076	182
Årets avskrivningar	-5 380	-4 897
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 155	-41 851
Utgående redovisat värde	19 842	17 167

Not 20 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	143 590	120 347
Inköp	161 361	189 882
Omklassificeringar	-144 577	-166 639
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 375	143 590
Utgående redovisat värde	160 375	143 590

Not 21 Långfristiga värdepappersinnehav

Innehav (tkr)	Nominellt värde	Bokfört värde	Bokf. v. (föreg. år)
Långfristiga värdepappersinnehav			
Husbyggnadsvaror HBV	40	40	(40)
Summa innehav	40	40	(40)

Handwritten signatures and initials:
Kung
AS
JA
JS
m

Not 22 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Mervärdesskatt	8 382	14 287
Övriga poster	1 824	2 611
	10 206	16 898

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda leasingavgifter	2 046	2 993
Upplupna intäkter	158	5 952
Övriga poster	3 108	1 991
	5 311	10 936

Not 24 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa och bank	193	227
	193	227

Fordran/skuld koncernkonto

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

Transaktioner redovisas på ett för bolaget särskilt underkonto hos banken och redovisas i enlighet med koncerngemensamma principer, med mellanhavandet i balansräkningen under rubriken kortfristig fordran eller tvärtom under kortfristiga skulder.

Not 25 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	1 331	10
	1 331	

Handwritten signatures and initials:
Kungälv, BA, M, C, B, m

Not 26 Disposition av vinst eller förlust

2021-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	260 534
årets vinst	18 347
	278 881

disponeras så att i ny räkning överföres	278 881
---	---------

Not 27 Obeskattade reserver

2021-12-31

2020-12-31

Ersättningsfond	0	7 341
Periodiseringsfond inkomståret 2015	0	2 530
Periodiseringsfond inkomståret 2016	1 028	1 028
Periodiseringsfond inkomståret 2017	1 959	1 959
Periodiseringsfond inkomståret 2018	3 957	3 957
Periodiseringsfond inkomståret 2019	3 500	3 500
Periodiseringsfond inkomståret 2020	5 500	5 500
Periodiseringsfond inkomståret 2021	7 000	0
	22 944	25 815

Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	19
---	----

Not 28 Uppskjuten skatteskuld

Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld på byggnader.

2021-12-31

2020-12-31

Belopp vid årets ingång	21 870	16 172
Årets avsättningar	2 044	5 698
Belopp vid årets utgång	23 914	21 870

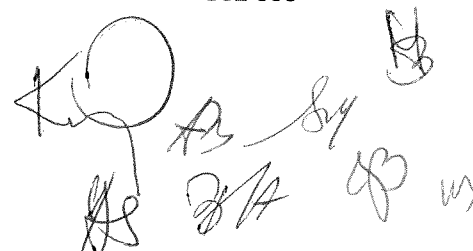
Not 29 Långfristiga skulder

2021-12-31

2020-12-31

Förfaller senare än fem år efter balansdagen

Skulder till moderföretag	135 000	302 000
	135 000	302 000



Not 30 Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid

Räntebindning till	Lånebelopp	Genomsnittsränta %
År 2022	142 000	1,84
År 2023	176 000	1,64
År 2024	162 000	1,79
År 2025	235 000	1,81
År 2026	217 000	1,72
År 2027	90 000	1,26
År 2028	45 000	1,37
	1 067 000	1,70

Not 31 Skuld koncernkonto

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljad kreditlimit	75 000	75 000
Outnyttjad del	-64 380	-75 000
Utnyttjad kreditbelopp	10 620	0

Not 32 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	489	593
Övriga kortfristiga skulder	25	25
	514	618

Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner	68	184
Upplupna semesterlöner	1 031	1 039
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	1 058	1 230
Upplupna pensionskostnader	721	740
Upplupen kompskuld	171	235
Upplupna köpta tjänster	0	60
Upplupna leasingavgifter	514	526
Upplupen underhållskostnad	1 893	220
Förutbetalda avgifter	29	57
Förskottsbetalda hyror	10 625	9 958
Upplupna el- och värmekostnader	3 215	1 284
Övriga poster	324	228
	19 650	15 761

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 34 Uppgifter om moderföretag

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

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

Not 35 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	60 361	53 974
Nedskrivningar	1 000	0
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	185	-5 966
	61 545	48 008

Not 36 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
För egna skulder och avsättningar:		
Fastighetsinteckningar	176 523	176 523
	176 523	176 523

Not 37 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Aktieägartillskott Växjö kommunföretag AB	815	815
	815	815

Not 38 Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsårets slut

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

För år 2021 har det inneburit att 5 868 tkr (8 252 tkr) har bokförts som investering på balansräkningen.



I januari 2022 fattade styrelsen beslut om att godkänna delningsplan av Vidingehem AB. Delningsplanen gör gällande att Vidingehems lokalfastigheter med där tillhörande pågående projekt övertas av Vöfab, Växjö Fastighetsförvaltning AB. Beslutet är i enlighet med Växjö kommunfullmäktiges beslut 2021-08-31 att omstrukturera den helägda bolagskoncernen Växjö kommunföretag AB.

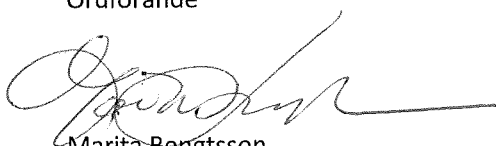
Rottne 16 mars 2022



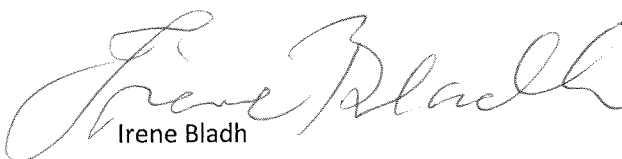
Anders Bengtsson
Ordförande



Alf Skogsmalm



Marita Bengtsson



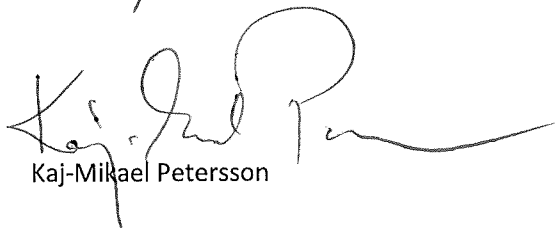
Irene Bladh



Sven Olof Gustafsson



Birgitta Andersson

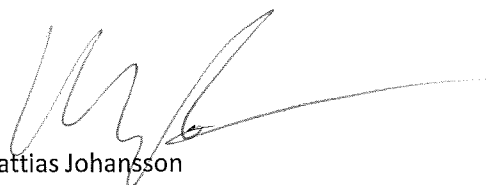


Kaj-Mikael Petersson



Catharina Rydberg Lilja
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 22 mars 2022



Mattias Johansson
Auktoriserad revisor



FEM ÅR I SAMMANDRAG

	2021	2020	2019	2018	2017
RESULTATRÄKNING (TKR)					
Hysesintäkter	260 697	251 486	249 115	234 715	235 276
Övriga förvaltningsintäkter	1 744	3 088	3 929	3 251	2 726
Driftkostnader	-123 890	- 118 614	- 112 239	- 106 615	- 103 808
Underhåll	-33 206	- 27 103	- 30 472	- 33 694	- 34 989
Fastighetskatt	-3 115	- 2 997	- 2 760	- 2 528	- 2 290
Avskrivningar	-61 279	- 53 897	- 58 775	- 49 412	- 49 179
Bruttoresultat	40 951	51 963	48 798	45 717	47 736
Centrala administrations - och försäljningskostnader	- 6 246	- 6 744	- 6 999	- 6 745	- 6 317
Övriga rörelseintäkter	10 494	9 284	3 125	14 974	47 851
Övriga rörelsekostnader	- 4 189	- 10 058	- 3 780	- 8 911	- 27 816
Resultat finansiella anläggningstillgångar	0	0	0	0	0
Resultat vid försäljning av aktier i koncernföretag	0	0	0	53 589	
Ränteintäkter och liknande resultatposter	18	14	19	19	24
Statliga bostadssubventioner	0	0	0	0	0
Räntekostnader och liknande poster	- 18 696	- 19 014	- 20 466	- 23 627	- 27 011
Resultat efter finansiella poster	22 332	25 445	20 697	75 016	34 467
Koncernbidrag, lämnade	0	-31	-197	-200	-65
Bokslutsdispositioner	2 871	23 984	1 614	- 11 720	- 28 742
Skatt på årets resultat	- 4 812	- 5 020	- 5 707	- 2 612	- 1 293
Uppskjutten skatt	- 2 044	- 5 698	1 141	- 1 572	105
Årets resultat	18 347	38 681	17 549	58 912	4 472

BALANSRÄKNING (TKR)

Materiella anläggningstillgångar	1 474 620	1 374 614	1 246 909	1 178 032	1 230 271
Finansiella anläggningstillgångar	40	40	40	60	110
Kortfristiga fordringar	18 487	96 231	73 925	55 975	50 942
Kassa och bank	193	227	188	159	196
Summa tillgångar	1 493 340	1 471 112	1 321 062	1 234 226	1 281 519
Eget kapital	294 992	276 775	240 071	222 522	163 609
Obeskattade reserver	22 944	25 815	55 765	57 379	45 658
Avsättningar	23 914	21 870	16 172	17 313	15 742
Långfristiga skulder	925 000	947 000	814 000	877 000	969 000
Kortfristiga skulder	226 490	199 652	195 054	60 012	87 510
Summa skulder och eget kapital	1 493 340	1 471 112	1 321 062	1 234 226	1 281 519

Handwritten signatures and initials, including "K. O. S.", "P. R. A.", and "S. J.", located in the bottom right corner of the page.

FEM ÅR I SAMMANDRAG, FORTSÄTTNING

		2021	2020	2019	2018	2017
NYCKELTAL						
Lönsamhet						
Avkastning eget kapital	%	7,1	8,6	7,3	28,1	17,3
Avkastning totalt kapital	%	2,7	3,1	3,1	8,0	4,8
Fastigheternas direktavkastning	%	3,0	4,4	4,2	3,9	3,0
Finansiering						
Soliditet	%	21,0	20,2	21,5	21,7	15,5
Genomsnittlig skuldränta, netto	%	1,6	1,7	1,9	2,4	2,4
Genomsnittlig skuldränta, brutto	%	1,6	1,6	1,9	2,4	2,4
Räntebidraqsberoende	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Belåningsgrad	%	81,3	86,9	83,3	76,6	81,1
Räntetäckningsgrad	%	219,3	233,7	201,0	417,8	227,7
Förvaltning						
Antal bostäder	st	2 117	2 077	2 020	2 014	2 062
Värd yta bostäder	kvm	134 868	126 535	125 084	125 263	126 498
Hyra bostäder	kr/ kvm	1 120	1 115	1 078	1 063	1 061
Värd yta bostadskomplement	kvm	3 654	3 674	3 654	3 840	4 306
Hyra bostadskomplement	kr/ kvm	112	134	218	215	208
Antal lokaler	st	420	418	415	413	412
Värd yta lokaler	kvm	105 120	104 471	105 148	103 608	104 123
Hyra lokaler	kr/ kvm	1 114	1 100	1 051	972	965
Driftkostnader	kr/ kvm	508	505	480	458	442
Underhållskostnader	kr/ kvm	136	115	130	145	149
Fastighetsanknuten administration	kr/ kvm	90	80	77	69	67
Centrala administrations- och försäljningskostnader	kr/ kvm	26	29	30	29	27
Marknad						
Vakansgrad, bostäder	%	5,6	2,4	1,5	0,8	0,8
Omflyttningsfrekvens, bostäder	antal	550	488	459	508	395
Vakansgrad, lokaler	%	0,4	1,5	0,4	0,3	0,3
Omflyttningsfrekvens, lokaler	antal	19	21	27	29	23
Miljö						
Anställda med miljöutbildning	antal	51	51	26	34	50
Uppvärmning kwh/BOA+LOA kvm faktisk	kwh/ kvm	100	91	94	99	100
Uppvärmning kwh/atemp kvm faktisk	kwh/ kvm	83	83	86	87	92
Uppvärmning kwh/BOA+LOA kvm normalår	kwh/ kvm	103	105	105	108	106
Uppvärmning kwh/atemp kvm normalår	kwh/ kvm	94	95	95	95	97
Fastighetsel kwh/BOA+LOA kvm	kwh/ kvm	35	36	38	39	39
Andel grön el kwh/total elförbrukning	%	100	100	100	100	100
Olieförbrukning	kbm	6	3	1	9	2
Vattenförbrukning kbm/BOA+LOA kvm	kbm/ kvm	0,8	0,9	0,8	0,9	0,9
Lgh med källsortering/ antal lgh	%	100	100	100	100	100

DEFINITIONER

Avkastning eget kapital	Resultat efter finansiella poster / eget kapital + obesk. reserver * (1-skatt)
Avkastning totalt kapital	Resultat efter finansiella poster+räntekostnader-räntebidrag / balansomsf.
Fastigheternas direktavkastning	Bruttoresultat - övriga intäkter / fastigheternas bokförda värde
Soliditet	Eget kapital + obeskatade reserver*(1-skatt) / balansomsf.
Genomsnittlig skuldränta, netto	Räntekostnader - räntebidrag / totala skulder+obesk. reserver*skatt
Genomsnittlig skuldränta, brutto	Räntekostnader / totala skulder + obesk. reserver*skatt
Räntebidraqsberoende	Räntebidrag / räntebidrag + hyra bostäder exkl outhyr
Belåningsgrad	Fastighetslån / bokfört värde på fastigheter
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
Uppvärmning	Förbrukning fjärrvärme, olja och el för uppvärmning inår, tillkommande ytor värd
Fastighetsel	Fastighetsel inkl verksamhetsel i lokaler

