



# Årsredovisning 2014



## INNEHÅLL

	År 2014 – Ett händelserikt år .....3
	Förvaltningsberättelse .....4
	Resultaträkning .....6
	Balansräkning .....7
	Kassaflödesanalys.....9
	Tilläggsupplysningar ..... 11
	Noter..... 14
	Flerårsöversikt.....22
	Revisionsberättelse.....24
	Granskningsrapport.....25

# År 2014

## – Ett händelserikt år

Att Växjö som stad växer så det knakar har väl knappast undgått någon. Antalet inflyttade är högre än utflyttade, vårt universitet och näringsliv lockar till sig personer från i princip hela världen och dessutom blir vår befolkning allt äldre. För Växjös kommunala bostadsbolag är det här såklart en utmaning – som vi gärna antar.

År 2014 var ett synnerligen händelserikt år för Växjöbostäder. Vi har verkställt beslutet att slå samman Hyresbostäder och Växjöhem i ett gemensamt bolag. Vi har byggt fler lägenheter än någonsin tidigare och tack vare en bra koll på ekonomin kunde vi investera i renoveringar och underhåll i vårt fastighetsbestånd. I tider när det ropas efter fler bostäder glömmar man ibland bort hur viktigt arbetet med att förvalta det befintliga beståndet faktiskt är. Men jag menar att vi lyckats väl i den här balansen, att våra befintliga hyresgäster ger oss återkommande bra betyg i Nöjd-kundundersökningar är ett kvitto på det.

Under 2015 fortsätter vi det här arbetet och närmast står renoveringen av kvarteret Alabastern på Arabyområdet. I förvaltningsberättelsen på nästkommande sida finns mer information om våra ny- och ombyggnadsprojekt av bostäder, samt samt hur vi har arbetat med förbättringsåtgärder under året.

Det återstår en del omställningsarbete efter fusionen av de två bolagen. Så sent som i september 2014 ställde vi om och började arbeta i en ny organisation,

efter att rekryteringen av ledningsfunktionerna slutförts under sommaren. Vi ska lösa frågan med våra egna lokaler, vi ska göra en sourcingutredning för att säkra fortsatt effektivitet i alla delar av vår verksamhet och under året kommer vårt nya varumärke att synliggöras och successivt etableras. Eftersom vi blivit ett avsevärt mycket större bolag under 2014 kommer vi också att behöva fortsätta rekrytera vissa nyckelpersoner till bolaget.

När jag nu summerar året 2014 konstaterar jag att vi är Sveriges 15:e största kommunala bostadsbolag med över 10 500 lägenheter. Vi har en organisation som kan fortsätta förse Växjö med fler nya och hållbara bostäder, och vi har en ekonomi som tillåter oss att fortsätta växa och investera i underhållsarbete. Det känns spännande att börja jobba med det nya varumärket och synas på ett nytt sätt, med siktet inställt på nya framgångar att vara stolta över.

Vi har under året format vårt lag – nu börjar arbetet med att inleda nästa fas i Växjöbostäders resa mot att bli Sveriges bästa kommunala bostadsbolag. Vårt boende skapar möjligheter – för både människor och Växjö.

*Maria Säterdal*  
VD



# Förvaltningsberättelse för Växjöbostäder AB

**Styrelsen och verkställande direktör för Växjöbostäder AB, med organisationsnummer 556935-3534, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.**

## Allmänt om verksamheten

Växjöbostäder AB är ett helägt dotterbolag till Växjö kommunföretag AB, organisationsnummer 556602-4641. Båda bolagen har sitt säte i Växjö kommun. Växjö kommunföretag AB ägs till 100 % av Växjö kommun.

Växjöbostäder äger och förvaltar 10 555 bostäder och 550 lokaler. Av bostäderna utgörs 2 335 av studentbostäder. Bolaget svarar för den särskilda bostadsförmedlingen till studenter.

Växjöbostäder AB är anslutet till Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO, arbetsgivarorganisationen Fastigo samt till inköpsorganisationen HBV.

## Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<b>Ekonomisk översikt</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning, tkr	683 479	673 796
Balansomslutning, tkr	3 277 787	3 149 727
Avkastning på totalt kapital, %	4,9	4,7
Soliditet, %	20,4	19,6

## Viktiga händelser under året

### *Ny- och ombyggnation av bostäder*

Totalt färdigställdes 91 lägenheter under året varav 4 ägarlägenheter. Vid årsskiftet pågick produktion av 39 lägenheter i kvarteret Minnet varav 4 ägarlägenheter, 71 lägenheter i kvarteret Vallen varav 11 ägarlägenheter, 80 lägenheter i kvarteret Passet samt 115 lägenheter i kvarteret Portvakten 4. I dagsläget pågår planeringen för att bygga 56 lägenheter på Södra Stations området, ca 40 lägenheter samt en vårdcentral inom kvarteret Skärvet och en ombyggnad av lokaler till ca 80 studentlägenheter i kvarteret Forskaren.

### *Fortsatt stor omfattning av underhåll och förbättring av beståndet*

Fokus på att värdesäkra vårt bestånd fortsätter. Underhållsåtgärderna för 2014 ligger på 134 kr/m<sup>2</sup>. Bland annat har under 2014 genomförts ett antal fönsterbyten och renovering av tak. Vidare har många ventilationsaggregat bytts ut, driftoptimeringar genomförts, uppgradering i tvättstugor och byte av styrutrustningar vilket medför energibesparingar. Vi fortsätter satsa på upprustning i vår utemiljö. Beslut har fattats för uppstart av totalrenovering av 90 lägenheter i kvarteret Alabastern.

### *Ny organisation*

Delar av den nya organisationen har tagits fram och implementerats under 2014.

## Resultat och ställning

Rörelseresultatet för 2014 uppgick till 157 600 tkr (148 530 tkr). Rörelseresultatet för 2013 inkluderade en vinst på 20 Mkr som erhöles vid försäljning av fastigheten Silen 1. Under 2014 har fyra ägarlägenheter sålts i kvarteret Minnet.

Omsättningen blev 683 479 tkr (673 796 tkr).

Ökningen av intäkterna beror till största del av hyreshöjningen från och med 1 mars 2014 med i genomsnitt 1,5 %. Fastighetskostnaderna uppgår 512 930 tkr (529 135 tkr). De lägre fastighetskostnaderna beror på bl a lägre driftskostnader. Den nya redovisningsrekommendationen K3 har inneburit att underhållskostnaderna har minskat och att avskrivningarna har ökat.

I samband med årsbokslutet genomfördes en nedskrivning av värdet för det vindkraftverk som bolaget äger med 6 000 tkr. Verket förvärvades när prisbildningen på elmarknaden var betydligt mer gynnsam än i nuvarande marknadsläge. Produktionen har ej nått upp till de nivåer som antogs i investeringskalkylen.

## Investeringar

De totala investeringarna uppgick till 224,9 Mkr (240,1 Mkr). Av investeringarna avsåg 7,9 Mkr (48,9 Mkr) mark, 223,7 Mkr (190,3 Mkr) ny-, till- och ombyggnad samt -6,7 Mkr (0,9 Mkr) maskiner och inventarier.

## Soliditet

Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 454,5 Mkr (407,5 Mkr), vilket innebar en soliditet inräknat obeskattade reserver på 20,4 %. På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen 3,46 % (3,65 %) medan den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,2 år (3,45 år).

## Känslighetsanalys

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

Resultatpost	Förändring	Resultateffekt, Mkr
Hyresnivå, bostäder	+ / - 1 %	6,3
Vakansgrad	+ / - 1 %	6,3
Drift och underhållskost.	+ / - 1 %	3,9
Räntenivå vid upplåning	+ / - 1 %	7,3

## Fastighetsvärdering

Under året har en värdering av Växjöbostäders fastighetsbestånd genomförts. Värderingen är utförd internt. Fastigheternas värde vid 2014 års utgång har bedömts uppgå till 6 386 Mkr. Något nedskrivningsbehov bedöms inte föreligga vid en jämförelse mellan marknadsvärdet och bokfört värde.

## Personal

Vid årets slut uppgick antalet anställda till 121 (127) varav 34 (36) kvinnor och 87 (91) män. Av dessa var 68 (68) fastighetsanställda och 53 (59) tjänstemän.

Personalomsättning under året uppgick till 10,6 % (7,9 %). Medelåldern var 47,3 år (48 år). Kvinnorna har en medelålder på 47 år (45,8 år) och männen 47,6 år (48,9 år).

## Utsikter 2015

Under 2015 kommer omställningsarbetet efter fusion att fortsätta. Vi skall flytta ihop fler verksamheter i gemensamma lokaler.

Under första halvåret kommer vi att göra en sourcingutredning för vår fastighetsskötsel inom yttre miljö. Avsikten är att säkra fortsatt effektivitet i vårt arbete oavsett om det sköts i egen regi eller inte.

Vårt varumärke kommer synas allt mer i takt med att vi t ex byter ut skyltar, stripar om bilar och annonserar. Under året kommer vi även att arbeta fram Växjöbostäders värdegrunder.

För att säkra fortsatt kapacitet och effektivitet behöver vi göra ytterligare rekryteringar under 2015. Vår nya organisation behöver bemannas med nyckelpersoner med spetskompetenser, vilket ett bolag i vår storlek nu har möjlighet att göra.

Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen Sydost avseende 2015 års hyreshöjning har genomförts. Hyran höjs med i genomsnitt 1,15 % från och med 1 januari 2015. Den höjningen ger till viss del kostnadstäckning för delar av prisutvecklingen i branschen och ett visst underhåll.

Vi kommer fortsatt ha en hög byggtakt och förse Växjö med fler familjebostäder och studentbostäder. Vi kommer även att satsa på renovering av kvarteret Alabastern samt genomföra en del underhåll i vårt befintliga bestånd.

## Disposition av vinstmedel

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	277 175 436
Årets resultat	37 247 057

Kronor 314 422 493

Styrelse och verkställande direktören föreslår att vinsten disponeras så att:

till ny räkning överförs 314 422 493

Kronor 314 422 493



# Resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT	2014	2013
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	1	674 174	663 224
Övriga förvaltningsintäkter	2	9 305	10 572
<b>SUMMA NETTOOMSÄTTNING</b>		<b>683 479</b>	<b>673 796</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Underhållskostnader		-94 144	-136 414
Driftkostnader	3	-292 448	-298 966
Fastighetsskatt		-15 028	-14 817
Av- och nedskrivningar	4	-111 310	-78 938
<b>SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER</b>		<b>-512 930</b>	<b>-529 135</b>
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>170 549</b>	<b>144 661</b>
<b>Centrala administrations- och försäljningskostnader</b>			
Avskrivningar	4	0	-45
Övriga kostnader		-14 415	-17 590
<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>5</b>	<b>2 584</b>	<b>27 194</b>
<b>Övriga rörelsekostnader</b>	<b>6</b>	<b>-1 118</b>	<b>-5 690</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>7-11</b>	<b>157 600</b>	<b>148 530</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	12	1 684	141
Ränteintäkter	13	483	655
Räntebidrag		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-88 913	-73 837
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>70 854</b>	<b>75 489</b>
Koncernbidrag, lämnade	15	-12 500	0
Bokslutsdispositioner, övriga	15	-9 108	-18 921
Skatt på årets resultat	16	-11 999	-7 967
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>37 247</b>	<b>48 601</b>

# Balansräkning

## Tillgångar

BELOPP I TKR	NOT	14-12-31	13-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	17, 20	2 625 364	2 706 860
Mark	18, 20	232 302	224 364
Markanläggningar	19	72 140	79 724
Inventarier	21	40 959	8 997
Pågående ny- och ombyggnad	22	280 515	117 767
<b>SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 251 280</b>	<b>3 137 712</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		160	160
Andra långfristiga fordringar	23	213	1 910
<b>SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>373</b>	<b>2 070</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 251 653</b>	<b>3 139 782</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Varulager m.m.</b>			
Förnödenheter		1 423	1 318
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och hyresfordringar		2 423	2 021
Fordringar hos koncernföretag		14 977	618
Övriga fordringar	24	2 684	656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	4 627	4 893
<b>SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		<b>24 711</b>	<b>8 188</b>
Kassa och bank	26	0	439
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>26 134</b>	<b>9 945</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 277 787</b>	<b>3 149 727</b>

# Balansräkning

## Eget kapital och skulder

BELOPP I TKR	NOT	14-12-31	13-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (2 801 aktier)		140 050	50
Nyemission under registrering		0	140 000
		<b>140 050</b>	<b>140 050</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		277 175	218 824
Årets resultat		37 247	48 601
		<b>314 422</b>	<b>267 425</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>27, 28</b>	<b>454 472</b>	<b>407 475</b>
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>	<b>29</b>	<b>275 301</b>	<b>266 194</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Avsatt till pensioner		929	1 044
Uppskjuten skatteskuld		1 151	1 151
<b>SUMMA AVSÄTTNINGAR</b>		<b>2 080</b>	<b>2 195</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skuld till koncernföretag	30, 31	2 288 500	2 250 500
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>2 288 500</b>	<b>2 250 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Checkräkningskredit		31 095	56 949
Leverantörsskulder		73 314	52 569
Skuld till koncernföretag		83 396	43 733
Övriga skulder	32	22 006	6 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	47 623	64 071
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>257 434</b>	<b>223 363</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 277 787</b>	<b>3 149 727</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		493 153	534 989
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Fastigo AB		671	985



# Kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	NOT	2014
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>34-36</b>	
Resultat efter finansiella poster		70 854
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar och nedskrivningar		111 310
Realisationsresultat		1
Förändringar ränteskuld		20 153
Förändringar i avsättningar		-115
Erlagd skatt		-1 022
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>		<b>201 181</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>		
Ökning/minskning av varulager		-105
Ökning/minskning av fordringar		-6 773
Ökning/minskning av kortfristiga skulder		16 295
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>210 598</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av dotterbolag		0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-224 880
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		1 697
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0
<b>Kassaflöde från investeringverksamheten</b>		<b>-223 183</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring koncernkonto		-25 854
Förändring finansiella anläggningstillgångar		0
Amortering/upptagna lån		38 000
Lämnat koncernbidrag		0
Erhållna aktieägartillskott		0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>12 146</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-439</b>
Likvida medel vid årets början		439
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>		<b>0</b>





# Tilläggsupplysningar

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för första året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till nya redovisningsprinciper har inte medfört någon effekt på eget kapital vid årets början (2014).

## 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 bruttoreultatet, samt centrala administrationskostnader som ingår i rörelseresultatet.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

## Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

## Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

## Nyttjandeperiod

Byggnader	20-100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	3-10 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

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

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

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade avskrivningar utöver plan, vilka ingår i obeskattade reserver.



## Nedskrivningar – materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

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

## Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

### *Redovisning i och borttagande från balansräkningen*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

### *Värdering av finansiella tillgångar*

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

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

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

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

### *Värdering av finansiella skulder*

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

## Skatt

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

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

## Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningen omprövas varje balansdag.

## Ansvarsförbindelser

En ansvarsförbindelse redovisas inom linjen när det finns:

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

## Koncernuppgifter

Växjöbostäder AB är ett helägt dotterbolag till Växjö Kommunföretag AB, organisationsnummer 556602-4641, med säte i Växjö. Moderbolaget är ett av Växjö kommun helägt bolag.

## Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas direkt i eget kapital.



# Noter

	2014	2013
<b>NOT 1 HYRESINTÄKTER</b>		
Bostäder	625 010	615 577
Lokaler	38 984	40 800
Övrigt	11 979	8 643
<b>Summa hyresintäkter brutto</b>	<b>675 973</b>	<b>665 020</b>
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-750	-646
Lokaler	-452	-677
Övrigt	-597	-473
<b>Summa hyresbortfall</b>	<b>-1 799</b>	<b>-1 796</b>
<b>SUMMA HYRESINTÄKTER NETTO</b>	<b>674 174</b>	<b>663 224</b>
<b>NOT 2 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER</b>		
Tjänster till hyresgäster	362	459
Besiktning och tidigarelagt underhåll	1 660	1 276
Övriga förvaltningsintäkter	7 283	8 837
<b>Summa</b>	<b>9 305</b>	<b>10 572</b>
<b>NOT 3 DRIFTKOSTNADER</b>		
Fastighetsskötsel & städ	49 336	54 358
Reparationer	48 875	46 779
Taxebundna kostnader	71 549	73 179
Uppvärmning	65 047	69 665
Fastighetsanknuten administration	39 603	38 031
Övriga driftkostnader	18 038	16 954
<b>Summa</b>	<b>292 448</b>	<b>298 966</b>
<b>NOT 4 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR PER FUNKTION</b>		
<b>Fastighetskostnader – byggnader och mark</b>		
Byggnader	91 045	66 376
Markanläggningar	9 134	9 127
<b>Summa</b>	<b>100 179</b>	<b>75 503</b>
<b>Fastighetskostnader – maskiner och inventarier</b>		
Maskiner och inventarier	10 937	3 182
Byggnadsinventarier	194	253
<b>Summa</b>	<b>11 131</b>	<b>3 435</b>
<b>Summa avskrivningar tillhörande fastighetskostnader</b>	<b>111 310</b>	<b>78 938</b>
<b>Centrala administrations- och försäljningskostnader</b>		
Maskiner, inventarier och byggnader	0	45
<b>Summa avskrivningar tillhörande centrala administrations- och försäljningskostnader</b>	<b>0</b>	<b>45</b>
<b>NOT 5 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Vinst vid avyttring anläggningstillgångar	584	23 581
Intäkter vindkraft	2 000	2 255
Ombyggnadsarbeten lokalhyresgäst	0	1 258
Intäkt av engångskaraktär	0	100
<b>Summa</b>	<b>2 584</b>	<b>27 194</b>

	2014	2013
<b>NOT 6 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Förlust vid avyttring anläggningstillgångar	-1	-3 611
Övriga rörelsekostnader	-1 117	-2 079
	<b>-1 118</b>	<b>-5 690</b>

#### NOT 7 UPPLYSNING OM FRAMTIDA HYRESKONTRAKT

Lokaler (kontraktsfallostruktur):	Antal kontrakt	Kontraktsvärde 2015
Inom ett år	91	8 153
Mellan ett till fem år	51	20 971
Senare än fem år	23	8 452
<b>Bostadskontrakt:</b>	<b>10 730</b>	<b>645 239</b>
<b>Övrigt (parkering, förråd etc):</b>	<b>3 909</b>	<b>9 810</b>

#### NOT 8 PERSONAL

<b>Medelantalet anställda med fördelning på kvinnor/män</b>		
Män	87	91
Kvinnor	34	36
<b>Totalt</b>	<b>121</b>	<b>127</b>
<b>Könsfördelning i företagsledning</b>		
<i>Styrelseledamöter</i>		
Män	3	3
Kvinnor	4	4
<i>VD och övriga ledande befattningshavare</i>		
Män	3	3
Kvinnor	3	2

#### NOT 9 LÖNER, ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Löner och andra ersättningar	49 555	50 027
Sociala kostnader	19 050	19 188
- varav pensionskostnader	4 272	4 477
Av bolagets pensionskostnader avser 465 (499) tkr VD och styrelse		
Löner fördelat mellan ledning och övriga anställda:		
styrelse och VD	1 402	2 265
övriga anställda	48 153	47 762
<b>Summa</b>	<b>49 555</b>	<b>50 027</b>

#### NOT 10 KONCERNINTERNA MELLANHAVANDEN

Inköp från andra koncernföretag	85 665	77 721
Försäljning till andra koncernföretag	493	903

#### NOT 11 ERSÄTTNING TILL REVISORER

Revisionsuppdrag	111	69
Skatterådgivning	20	28
Övriga tjänster	15	89
<b>Summa</b>	<b>146</b>	<b>186</b>

Revisor: Michael Johansson, KPMG AB

## NOT 12 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2014	2013
Utdelningar	0	4
Räntor	1 684	137
<b>Summa</b>	<b>1 684</b>	<b>141</b>

## NOT 13 RÄNTEINTÄKTER

Kundfordringar	244	233
Övriga finansiella intäkter	239	422
<b>Summa</b>	<b>483</b>	<b>655</b>

## NOT 14 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Fastighetslån, moderbolag	81 996	66 294
Bank, koncernkonto m.m.	828	1 750
Borgensavgifter	6 089	5 793
<b>Summa</b>	<b>88 913</b>	<b>73 837</b>

## NOT 15 BOKSLUTSDISPOSITIONER

Koncernbidrag, lämnade	-12 500	0
Periodiseringsfond	-18 179	-9 792
Avskrivningar utöver plan	9 071	-9 129
<b>Summa</b>	<b>-21 608</b>	<b>-18 921</b>

## NOT 16 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2014	2013
Aktuell skattekostnad	-11 999	-6 463
Uppskjuten skatt	0	-1 504
<b>Summa</b>	<b>-11 999</b>	<b>-7 967</b>

### Avstämning av effektiv skatt

		2014		2013
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		49 246		56 568
Skatt enligt gällande skattesats	22,0 %	10 834	22,0 %	12 445
Ej avdragsgilla kostnader	0,4 %	197	0,7 %	399
Ej skattepliktiga intäkter	-0,1 %	-30	-9,0 %	-5 093
Ej avdragsgill nedskrivning	2,7 %	1 320	0,1 %	48
Skattepliktig men ej i perioden redovisad intäkt	0,0 %	-13	0,3 %	153
Övrigt	-0,6 %	-309	0,0 %	15
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>24,4 %</b>	<b>11 999</b>	<b>14,1 %</b>	<b>7 967</b>





	2014	2013
<b>NOT 17 BYGGNADER</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden enligt plan	3 749 814	0
Avgår; ingående investeringsbidrag	0	0
Årets anskaffningar	0	3 749 814
Omklassificering från pågående ny- och ombyggnad	59 503	0
Omklassificering till inventarier	-52 130	0
Försäljning och utrangering	-69	0
Avgår; investeringsbidrag på nyanskaffningar under året	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 757 118</b>	<b>3 749 814</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 042 954	0
Ack avskrivningar på nyanskaffningar	0	-976 352
Ack avskrivningar på omklassificeringar	2 176	0
Försäljning och utrangering	69	0
Årets avskrivningar enligt plan	-91 045	-66 602
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 131 754</b>	<b>-1 042 954</b>
<b>REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 625 364</b>	<b>2 706 860</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar utöver plan	-247 550	0
Ack avskrivningar utöver plan på nyanskaffningar	0	-229 738
Årets förändring av avskrivningar utöver plan	15 989	-17 812
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar utöver plan</b>	<b>-231 561</b>	<b>-247 550</b>
<b>REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 393 803</b>	<b>2 459 310</b>
<b>NOT 18 MARK</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	224 364	0
Årets anskaffningar	7 938	224 364
Försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>232 302</b>	<b>224 364</b>
<b>NOT 19 MARKANLÄGGNINGAR</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	179 958	0
Årets anskaffningar	1 550	179 958
Omklassificering från pågående ny- och ombyggnad	0	0
Försäljning och utrangering	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>181 508</b>	<b>179 958</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-100 234	0
Ack avskrivningar på nyanskaffningar	0	-91 106
Försäljning och utrangering	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-9 134	-9 128
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-109 368</b>	<b>-100 234</b>
<b>REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>72 140</b>	<b>79 724</b>



**NOT 20 UPPLYSNING OM VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Verkliga värdet har fastställts utifrån en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden består i en evighetskapitalisering av bedömt marknadsmässigt driftnetto vilket dividerats med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav varefter korrektion sker för avvikelser när det föreligger skillnad mellan värderingsobjektet och vad som kan anses normalt på marknaden, exempelvis skillnader mellan marknadsmässig hyra och kontrakterad hyra, när den aktuella vakansen för värderingsobjektet avviker från en långsiktig bedömd normaliserad vakansgrad samt om det aktuella värderingsobjektets tekniska skick avviker från vad som är normalt för jämförelseobjekten på marknaden. Korrektionen kan vara såväl tilläggsposter som avdragsposter beroende på om skillnaderna bedöms vara till fördel eller nackdel för värderingsobjektet i jämförelse med vad som anses normalt på marknaden. Driftnettot har beräknats som hyresvärde (marknadsmässig hyra/ bruksvärdeshyra vid full uthyrning) med avdrag för marknadsmässig vakans minus normaliserade utbetalningar för drift, underhåll, fastighetsskatt och administration. Driftnettot divideras med direktavkastningskravet för fastigheten.

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

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

Direktavkastningskrav	%	Driftnetton kr/m <sup>2</sup>
För bostäder:	5,81	547,65
För lokaler:	6,85	383,6

Av tabellen nedan framgår beräknade verkliga värden:

**Accumulerade verkliga värden**

Bostäder	6 354 884
Lokaler	30 968
	<b>6 385 852</b>

**Redovisade värden enligt not 17-18 ovan**

Bostäder	2 839 669
Lokaler	17 997
	<b>2 857 666</b>

**NOT 21 INVENTARIER**

	2014	2013
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>61 232</b>	<b>0</b>
Årets anskaffningar	1 280	61 232
Momsavlyft på vindkraftverk	-8 141	0
Omklassificeringar från byggnader	52 130	0
Försäljning och utrangering	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>106 501</b>	<b>61 232</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-52 235</b>	<b>0</b>
Ack avskrivningar på omklassificeringar	-2 176	
Ack avskrivningar på nyanskaffningar	0	-48 981
Försäljning och utrangering	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-5 131	-3 254
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-59 542</b>	<b>-52 235</b>
<b>Ingående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Årets nedskrivningar	-6 000	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-6 000</b>	<b>0</b>
<b>BOKFÖRT VÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>40 959</b>	<b>8 997</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar utöver plan</b>	<b>-1 431</b>	<b>-1 148</b>
Årets förändring av avskrivningar utöver plan	-6 917	-283
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar utöver plan</b>	<b>-8 348</b>	<b>-1 431</b>
<b>REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>32 611</b>	<b>7 566</b>

	2014	2013
<b>NOT 22 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD</b>		
Ingående anskaffningsvärde	117 767	0
Årets anskaffningar	222 251	117 767
Omklassificeringar	-59 503	0
Försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>280 515</b>	<b>117 767</b>
<b>NOT 23 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Fordringar HBV	0	1 625
Övriga långfristiga fordringar	213	285
<b>Summa</b>	<b>213</b>	<b>1 910</b>
<b>NOT 24 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>		
Skattefordringar	0	0
Mervärdesskatt	0	0
Fordringar HBV	2 588	0
Övriga fordringar	96	656
<b>Summa</b>	<b>2 684</b>	<b>656</b>
<b>NOT 25 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Fordran HBV	0	947
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 627	3 946
<b>Summa</b>	<b>4 627</b>	<b>4 893</b>
<b>NOT 26 KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank, varav koncernkonto 0 tkr (0).	0	439

Företagets koncernkonto utgör en del av Växjö kommuns och VKAB-koncernens gemensamma koncernkonto. Växjö kommun står som avtalspart gentemot banken. Beviljad internkredit uppgick till 100 mkr (60).

		Balanserad vinst inkl årets resultat
Enligt fastställd balansräkning	<b>12-12-31</b>	218 824
<i>Effekter av byte av redovisningsprincip (BR)</i>		0
Justerad balans efter byte av redovisningsprincip	<b>13-01-01</b>	218 824
<i>Enligt beslut på årsstämma</i>		
Koncernbidrag		-6 144
Skatteeffekt på koncernbidrag		1 352
Aktieägartillskott		4 792
Årets resultat enligt fastställd resultaträkning		48 601
<i>Effekter av byte av redovisningsprincip (RR)</i>		0
<b>Eget kapital</b>	<b>13-12-31</b>	<b>267 425</b>

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång enl fastställd balansräkning	140 050	0	267 425
Aktieägartillskott			9 750
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>140 050</b>	<b>0</b>	<b>277 175</b>
<b>Årets resultat</b>			<b>37 247</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>			<b>454 472</b>

	2014	2013
<b>NOT 29 OBESKATTADE RESERVER</b>		
Periodiseringsfond	35 393	17 213
Avsatt Tax 2012	5 283	5 283
Avsatt Tax 2013	2 138	2 138
Avsatt Tax 2014	9 792	9 792
Avsatt Tax 2015	18 180	0
Akkumulerade avskrivningar utöver plan, byggnader	231 560	247 550
Akkumulerade avskrivningar utöver plan, inventarier	8 348	1 431
<b>Summa</b>	<b>275 301</b>	<b>266 194</b>
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver 22 %	60 566	58 563

**NOT 30 SKULDER TILL KREDITINSTITUT OCH KONCERNFÖRETAG**

Redovisning av förfallotider på fastighetslån

Skulder till moderbolag

Rörliga lån	Skulder som förfaller 2015	Skulder som förfaller 2016-2019	Skulder som förfaller 2020-2024	Skulder som förfaller efter 2024	Totalt
195 000	424 000	1 515 500	154 000		2 288 500

**NOT 31 SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID**

Räntebindning till:	Lånebelopp	Genomsnittsränta (%)	Andel av lån
lån med rörlig ränta	195 000	0,70	8,52%
2015	424 000	3,14	18,53%
2016	220 000	4,49	9,61%
2017	288 000	3,63	12,58%
2018	143 000	4,49	6,25%
2019	689 000	3,84	30,11%
efter 2020	175 500	3,24	7,67%
efter 2024	154 000	3,70	6,73%
	<b>2 288 500</b>	<b>3,46</b>	<b>100,00%</b>

**NOT 32 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

	2014	2013
Mervärdesskatteskuld	3 194	2 094
Skatteskuld	12 594	1 617
Övriga skulder	6 218	2 330
<b>Summa</b>	<b>22 006</b>	<b>6 041</b>

**NOT 33 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och semesterlöneskulder	5 375	6 150
Upplupna sociala kostnader	1 758	3 187
Förutbetalda hyresintäkter	38 471	44 340
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 019	10 394
<b>Summa</b>	<b>47 623</b>	<b>64 071</b>



	2014	
<b>NOT 34 BETALDA RÄNTOR OCH ERHÅLLEN UTDELNING</b>		
Erhållen utdelning	0	
Erhållen ränta	0	
Erlagd ränta	20 153	
<b>NOT 35 LIKVIDA MEDEL</b>		
	<b>14-12-31</b>	<b>13-12-31</b>
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassamedel	0	0
Banktillgodohavanden	0	439
Tillgodo på koncernkonto	0	0
Kortfristiga placeringar, jämförbara med likvida medel	0	0
	<b>0</b>	<b>439</b>
<b>NOT 36 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN</b>		
	2014	
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	105 310	
Nedskrivningar	6 000	
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	1	
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	-115	
	<b>111 196</b>	

Växjö den 11 mars 2015

Jan Pyrell  
Ordförande

Ola Palmgren  
Vice ordförande

Maria Säterdal  
Verkställande direktör

Robert Nordmark

Torgny Klasson

Lars Edqvist

Eva Kjellberg

Susanna Lif

*Min revisionsberättelse har lämnats den 23 mars 2015.*

Michael Johansson  
Auktoriserad revisor

# Flerårsöversikt

## Resultat- och balansräkning

	2014	2013
<b>RESULTATRÄKNING (TKR)</b>		
Hysesintäkter	674 174	663 224
Övriga förvaltningsintäkter	9 305	10 572
Underhåll	-94 144	-136 414
Driftkostnader	-292 448	-298 966
Fastighetsskatt	-15 028	-14 817
Avskrivningar	-111 310	-78 938
<b>Bruttoresultat</b>	<b>170 549</b>	<b>144 661</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-14 415	-17 635
Övriga rörelseintäkter	2 584	27 194
Övriga rörelsekostnader	-1 118	-5 690
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	1 684	141
Ränteintäkter	483	655
Räntebidrag	0	0
Räntekostnader och liknande poster	-88 913	-73 837
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>70 854</b>	<b>75 489</b>
Bokslutsdispositioner	-21 608	-18 921
Skatt	-11 999	-7 967
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>37 247</b>	<b>48 601</b>
<b>BALANSRÄKNING (TKR)</b>		
Materiella anläggningstillgångar	3 251 280	3 137 712
Finansiella anläggningstillgångar	373	2 070
Varulager	1 423	1 318
Kortfristiga fordringar	24 711	8 188
Kassa och bank	0	439
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 277 787</b>	<b>3 149 727</b>
Eget kapital	454 472	407 475
Obeskattade reserver	275 301	266 194
Avsättningar	2 080	2 195
Långfristiga skulder	2 288 500	2 250 500
Kortfristiga skulder	257 434	223 363
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 277 787</b>	<b>3 149 727</b>

# Flerårsöversikt

## Nyckeltal

	2014	2013
<b>NYCKELTAL</b>		
<b>Lönsamhet</b>		
Avkastning eget kapital (%)	10,6	12,3
Avkastning totalt kapital (%)	4,9	4,7
Fastigheternas direktavkastning (%)	5,3	4,6
<b>Finansiering</b>		
Soliditet (%)	20,4	19,6
Genomsnittlig skuldränta, netto (%)	3,4	2,9
Genomsnittlig skuldränta, brutto (%)	3,4	2,9
Räntebidragsberoende (%)	0,0	0,0
Belåningsgrad bokfört värde (%)	78,8	76,8
Räntetäckningsgrad (%)	177,3	201,2
<b>Förvaltning</b>		
Antal bostäder (st)	10 555	10 464
Yta bostäder (kvm)	651 239	648 060
Hyra bostäder (kr/kvm)	958,6	948,9
Antal lokaler (st)	550	500
Yta lokaler (kvm)	53 243	52 419
Hyra lokaler (kr/kvm)	924,5	970,8
Underhållskostnader (kr/kvm)	133,6	194,7
Driftkostnader (kr/kvm)	415,1	426,8
Centrala administrations- och försäljningskostnader (kr/kvm)	20,5	25,2
<b>Marknad</b>		
Vakansgrad, bostäder (%)	0,1	0,1
Omflyttningsfrekvens, bostäder (%)	22,3	23,0
Vakansgrad, lokaler (%)	1,2	1,7
<b>Miljö</b>		
Fjärrvärmeförbrukning, normalårskorrigerad (kWh/kvm)	158,4	157,6
Fastighetsel (kWh/kvm)	19,0	20,5
Andel förnyelsebar el (%)	100,0	100,0
Vattenförbrukning (kvm/kvm)	1,3	1,2

### Definitioner

Avkastning eget kapital	Resultat efter finansiella poster / (eget kapital + obeskr.reserver * (1-skatt))
Avkastning totalt kapital	(Resultat efter finansiella poster + räntekostnader - räntebidrag) / balansomsf.
Fastigheternas direktavkastning	(Bruttoresultat - övriga intäkter) / fastigheternas bokförda värde
Soliditet	(Eget kapital + obeskr.reserver * (1-skatt)) / balansomsf.
Genomsnittlig skuldränta, netto	(Räntekostnader - räntebidrag) / (totala skulder + (obeskr.reserver * skatt))
Genomsnittlig skuldränta, brutto	Räntekostnader / (totala skulder + (obeskr.reserver * skatt))
Räntebidragsberoende	Räntebidrag / (räntebidrag + hyra bostäder - outhyrt)
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

# Revisionsberättelse

## Till årsstämman i Växjöbostäder Aktiebolag, org. nr 556935-3534

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Växjöbostäder Aktiebolag för år 2014. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 4-24.

### Styrelsens och verkställande

#### direktörens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Växjöbostäder Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om andra krav

#### enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Växjöbostäder Aktiebolag för år 2014.

### Styrelsens och

#### verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Växjö den 23 mars 2015

Michael Johansson  
Auktoriserad revisor



# Granskningsrapport

## Till bolagsstämman i Växjöbostäder AB, orgnr 556935-3534 Till fullmäktige i Växjö kommun

### Granskningsrapport för år 2014

Vi, av fullmäktige i Växjö kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat verksamheten i Växjöbostäder AB.

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 internkontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen samt 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 att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Växjö den 150309

Sven Pehrson  
lekmannarevisor

Peter Bengtsson  
lekmannarevisor







**Växjobostäder**

MÖJLIGHETERNAS BOENDE

Box 241, 351 05 Växjö, Tel: 0470-59 90 00  
E-post: [info@vaxjobostader.se](mailto:info@vaxjobostader.se), Hemsida: [vaxjobostader.se](http://vaxjobostader.se)