20230522214

Årsredovisning och Koncernredovisning
Växjö Kommunföretag AB
Org nr 556602–4641

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Växjö Kommunföretag AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma **den 28 april 2023**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag om att dels fastställa resultat- och balansräkning, dels att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition och dels att bevilja styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Växjö 2 maj 2023
Ort och datum

Underskrift

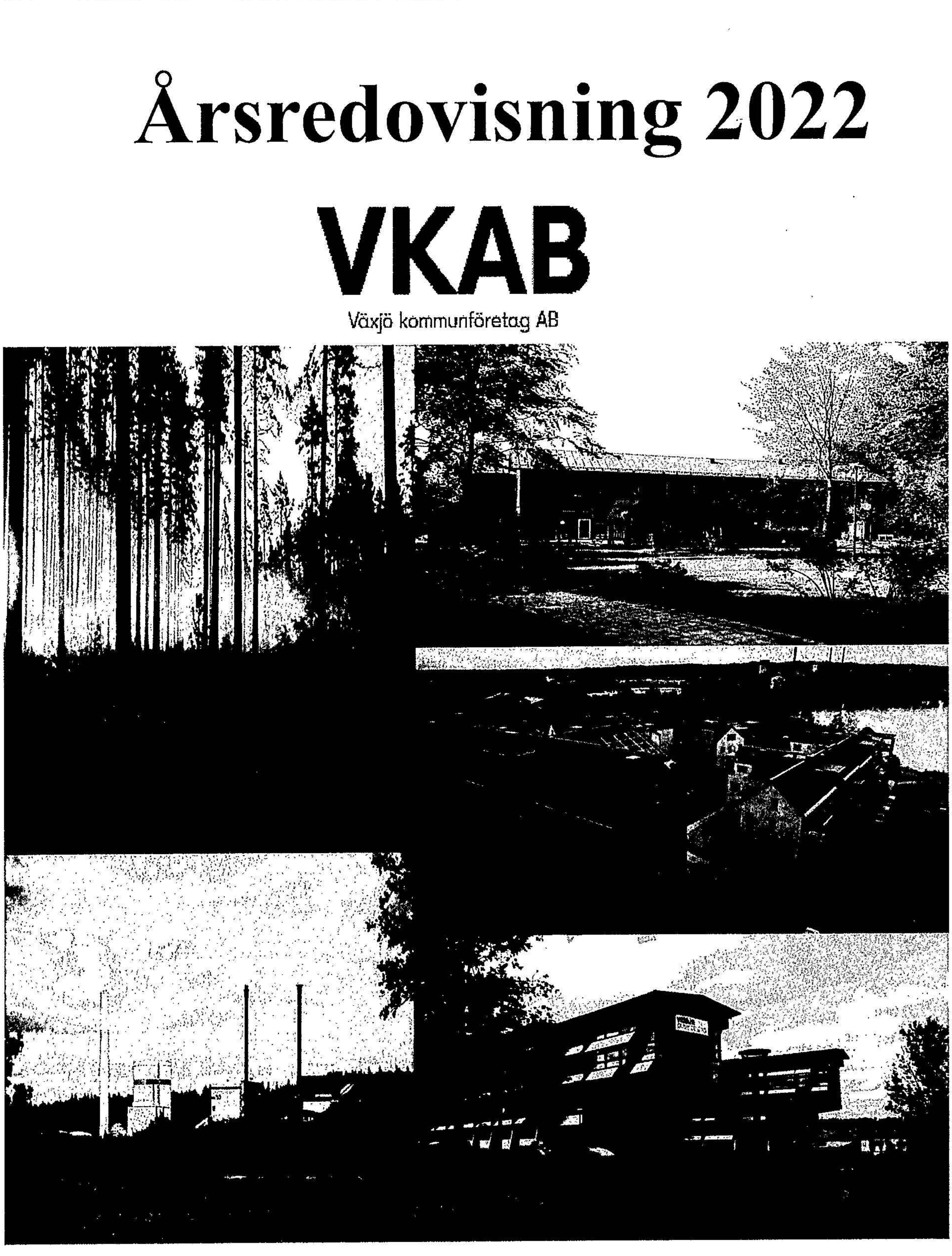
Catharina Rydberg-Lilja
Namnförtydligande

20230522222215

Årsredovisning 2022

VKAB

Växjö kommunföretag AB



20230525222216

Innehållsförteckning

VKABs ordförande 3
VD har ordet 4
Förvaltningsberättelse 5
Året i korthet 7
Koncernen 17
Moderföretaget 22
Noter 27

20230525222217

VKABs ordförande

Växjö kommunföretag AB (VKAB) är, tillsammans med dotterbolagen och övriga verksamheter, en del i säkerställandet av att Växjö är en fantastisk plats att bo, verka och leva i för våra invånare, företag och besökare såväl nu som i framtiden. Växjö växer, välståndet ökar och vi följer ägarens direktiv: välfärden först.

Resultatet för 2022 är starkt, koncernens resultat efter finansiella poster är 441 miljoner kronor, där majoriteten av bolagen inom koncernen lever upp till förväntat resultat. Investeringstakten är fortsatt hög och den sammantagna investeringsvolymen under 2022 uppgick till närmare 850 miljoner kronor. Till följd av de goda resultaten och ett starkt kassaflöde har bolagen inom koncernen i hög grad finansierat investeringarna med egna medel. Efter flera år med fallande räntor har utvecklingen vänt uppåt från låga nivåer och koncernen hanterar finansiella risker och säkrar räntor löpande för att begränsa effekten på resultatet kommande år när räntekostnaderna stiger. Soliditeten i koncernen stärks ytterligare och uppgår till 25,4 procent.

Under 2022 har arbetet med att förändra bolagsstrukturen för VKAB:s dotterbolag fortgått. En delning av Vidingehem har genomförts, där verksamhetslokalerna har övertagits av Vöfab och bostadsdelen har övergått i ett nytt bolag, samt en försäljning av VKABs dotterbolag Vidingehem och Videum till de övriga dotterbolagen Växjöbostäder respektive Vöfab skedde den 1 september. Från och med 1 januari 2023 kommer verksamheterna bedrivas i ett bostadsbolag och ett fastighetsbolag. Förändringen från fyra bolag till två ger en starkare ekonomisk stabilitet och effektivitet samt en tydlighet mot bland annat hyresgäster.

VKAB har ägarens uppdrag att leda och samordna arbetet. Det ansvaret har uppfyllts under 2022 och en kraftfull och effektiv bolagskoncern med en klok och hållbar investeringsstrategi bidrar till arbetet att sätta Växjöbornas välfärd och välstånd först.

Martin Edberg

Styrelseordförande VKAB

20230525222218

VD har ordet

Växjö kommunföretag AB (VKAB) med dess dotterbolag har en viktig roll för att nå vår vision om att Växjö Kommun är en fantastisk plats att bo, leva och verka i för våra invånare, företag och besökare nu och i framtiden. Hållbar infrastruktur, bostäder och verksamhetslokaler bidrar till kommunens starka tillväxt. Dessa kärnuppdrag blir också tydligare genom arbetet med den nya bolagsstrukturen som slutförts under 2022 där fyra bolag blir ett bostadsbolag och ett lokalbolag.

Genom Växjö Energi har vi en framtidssäkrad fossilfri energiförsörjning i kommunen som inte bara är en viktig aspekt i vårt hållbarhetsarbete utan även en stark bidragande faktor till Växjös attraktivitet.

I en växande kommun ökar även behovet av verksamhetslokaler och exempel på vad Vöfab levererar är pågående om- och tillbyggnader av Lammhults skola och Ulriksbergsskolan.

Under året har VKAB fortsatt varit en viktig aktör i att stärka samverkan, öka kunskapen och vara en katalysator för fortsatt utveckling av bland annat hållbart byggande och olika bostadsformer. Växjöbostäder har under året färdigställt 70 lägenheter i kvarteret Tunnlandet i Bredvik samt genomför en totalrenovering av 220 lägenheter på Öster.

Med bolaget Växjö Linnæus Science Park AB kommer VKAB ytterligare att bidra till att stärka vårt näringsliv och därigenom hela samhället genom ett tydligt fokus på innovationsutveckling för näringslivet med stöd av näringsliv, akademi och offentliga.

Jag ser tillbaka på ett spännande och utmanande år där en hög investeringstakt funnits och där VKAB med dess bolag återigen varit bidragande till en växande och utvecklande kommun.

Catharina Rydberg Lilja, VD

20230523222219

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Växjö Kommunföretag AB, VKAB organisationsnummer 556602-4641, med säte i Växjö avger årsredovisning för koncernen och moderbolagets verksamhet 2022.

VKAB är moderbolag med följande helägda dotterbolag:

- Växjöbostäder AB
- Växjö Energi AB (VEAB)
- Vöfab, Växjö fastighetsförvaltning AB (Vöfab)
- Växjö Linnæus Science Park AB

Växjö kommun, organisationsnummer 212000-0662, är ensam aktieägare i VKAB.

Allmänt om verksamheten

VKAB ska enligt bolagsordningen samordna verksamheten av bolaget direkt eller indirekt ägda bolag i syfte att uppnå ett optimalt resursutnyttjande med beaktande av möjligheter till effektivisering och rationalisering.

Detta arbete utförs genom att samordna VKAB-koncernens finansiering och godkänna dotterbolagens investeringar över 10 miljoner kronor om inte annat beslutas. Samordning sker också av fastighetsförsäljningar, kostnadsjämförelser och kvalitetsmätningar. VKAB är också delaktiga i att föreslå olika typer av resultatkrav, koncerngemensamma arbetsträffar, presidieträffar och genom att tillhandahålla olika typer av spetskompetens.

Syftet med bolagets verksamhet bedöms väl ha uppnåtts under 2022.

Styrelsen och verkställande direktör

Styrelsen är utsedd av kommunfullmäktige och är för 2023 följande:

- Martin Edberg, ordförande
- Magnus Wåhlin, vice ordförande
- Anton Olsson, andre vice ordförande
- Denice Brewer
- Jon Malmqvist
- Julia Berg
- Tomas Thornell

Ersättare i styrelsen

- Andreas Olsson
- Christina Rosén
- Maria Garmer
- Pernilla Tornéus

Verkställande direktör är Catharina Rydberg Lilja.

20230525222220

Revisorer

Lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige:

Ordinarie:

- Örjan Mossberg
- Göran Kannerby

Ersättare:

- Benny Johansson
- Kaj Lindholm

Auktoriserade revisorer utsedda av bolagsstämman:

Personvald revisor:

- Mattias Johansson, från Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ersättare:

- Martin Troedsson, från Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Firmatecknare

Firman tecknas av verkställande direktör Catharina Rydberg Lilja i förening med en av Martin Edberg, Magnus Wåhlin eller Anton Olsson.

Fem år i sammandrag

KONCERNEN, mkr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, mkr	2 289	2 159	2 198	2 186	2 103
Resultat efter finansiella poster, mkr	441	372	229	275	500
Balansomslutning, mkr	13 638	13 165	12 749	12 083	11 597
Medeltalet anställda	470	461	454	444	437
Investeringsvolym, mnkr	850	736	1 050	992	910
Soliditet, %	25,4	24,1	23,2	24,2	24,1
MODERBOLAGET, mkr	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning, mkr	3	3	3	3	3
Resultat efter finansiella poster, mkr	530	95	95	112	175
Balansomslutning, mkr	88 885	8 273	8 175	7 528	7 249
Medeltalet anställda	0	0	0	0	1
Soliditet, %	7,6	2,7	2,6	2,7	4,4

20230523222221

Året i korthet

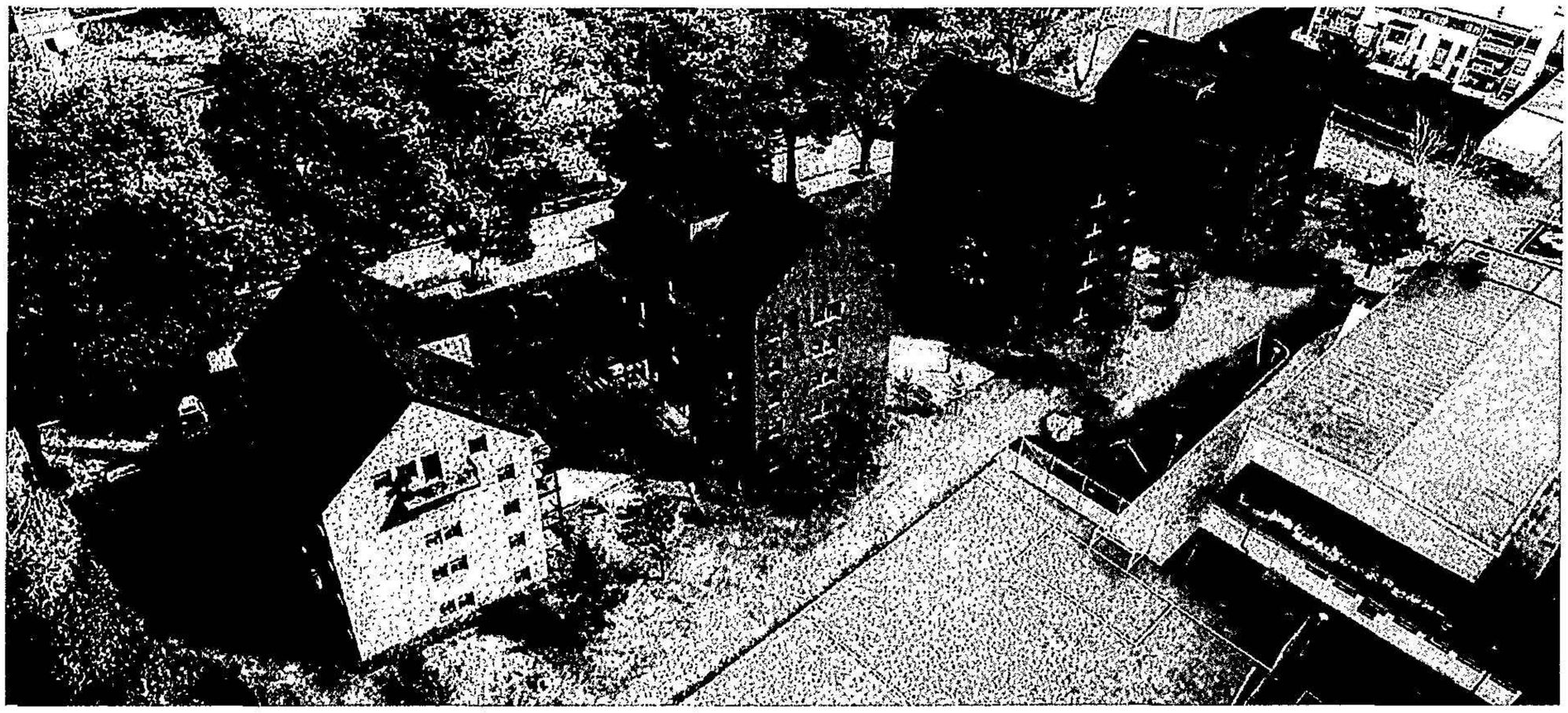


Bild: Saturnus, Väster, Växjöbostäder (Fotograf 3dVision, Johan Bournonville)

VKAB-koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 441 miljoner kronor (372 miljoner kronor). Koncernen visar ett högre resultat än föregående år, dels på grund av försäljning av fastighet samt höga elintäkter för energibolaget. Det är främst Veab, Vöfab och Videum som visar ett högre resultat än 2021.

Upplåning och finansiering

All upplåning i VKAB-koncernen hanteras via moderbolaget och kommunen och som säkerhet används i princip alltid kommunal proprieborgen. Nyttjandet av koncernkontot har under året minskat. Dotterbolagen utnyttjar koncernkontot som byggkreditiv för större investeringsprojekt som i ett senare skede omplaceras till lån. Nyupplåningsbehovet minskade under året och uppgick till 145 miljoner kronor. Dotterbolagen finansierade i hög utsträckning årets investeringar om 850 miljoner kronor med egna medel.

Skillnaden mellan våra dotterbolag är stor vilket speglas i deras olika typer av verksamhet, soliditet och intäkter. Dotterbolagen uppdaterar årligen sina finanspolicyer utifrån sina specifika förutsättningar.

Till följd av reglerna om ränteavdragsbegränsningar från 2013 begärde VKAB förhandsbesked med fråga till Skatterättsnämnden om den ränta som betalas på lån direkt från kommunen är avdragsgill. Skatterättsnämnden har meddelat beslut och funnit att räntan inte är avdragsgill, beslutet har VKAB överklagat till Högsta förvaltningsdomstolen. Högsta förvaltningsdomstolen har i beslut den 23 februari 2015 undanröjt förhandsbeskedet och avvisat ansökan. Skatteverket har i flera omprövningsbeslut nekat VKAB avdrag för räntor på lån från Växjö kommun avseende inkomståren 2014-2019. Detta berör räntekostnader till en summa om 94,2 miljoner kronor och en total skattekostnad på 20,7 miljoner kronor. VKAB har överklagat Skatteverkets beslut till Förvaltningsrätten och även senare till Kammarrätten då Förvaltningsrätten dömt till Skatteverkets fördel.

20230522222

Samma utslag kom från Kammarrätten men de nya ränteavdragsbegränsningsreglerna från år 2019 har inneburit att Skatteverket har lämnat ett omprövningsbeslut gällande inkomståret 2019 och betalar tillbaka skatt på tidigare nekat ränteavdrag med beloppet 1,3 miljoner kronor.

Ekonomisk stabilitet

VKAB-koncernens låneskuld på 8,9 miljarder kronor (8,8 miljarder kronor) gör att VKAB-koncernens förmåga att stå emot sämre tider är av avgörande vikt. En av moderföretagets viktigaste uppgifter är därför att i nära samarbete med dotterbolagen hålla ihop VKAB-koncernens ekonomi och att bevaka att VKAB-koncernens årliga omfattande investeringar genomförs på ett ekonomiskt hållbart sätt. Detta arbete har lagt grunden till den ekonomiska stabilitet som kännetecknat VKAB-koncernen under lång tid.

Soliditeten i VKAB-koncernen som helhet är 25,4 procent (24,1 procent).

Bolagen inom VKAB-koncernen bidrar till utdelning om 245,9 miljoner kronor (111,3 miljoner kronor) till Växjö kommuns budget 2023 för finansiering av bostadssociala åtgärder samt övriga välfärdsuppdrag. Utdelningen motsvarar 45% (103%) av koncernens resultat.

Bild: Uranusvägen, Östra lugnet, Vidingehem

20230525222223

Investeringar

VKAB-koncernens investeringar har under lång tid varit på en hög nivå och förväntas fortsätta så. En orsak till detta är att det råder en fortsatt efterfrågan på verksamhetslokaler och bostäder. Dock har befolkningen i kommunen inte ökat i den takt som väntats de senaste åren och bostadsbolagen märker ett minskat söktryck på nyproducerade lägenheter. Totalt har det under 2022 genomförts investeringar i VKAB-koncernen för 850 miljoner kronor (736 miljoner kronor).

Under 2022 har det i VKAB-koncernen färdigställts totalt 70 (76) bostäder, alla i kvarteret Tunnlandet i Bredvik i regi av Växjöbostäder. Växjöbostäder har 122 lägenheter under byggnation på Araby, både bostadsrätter och ägarlägenheter där inflyttning beräknas till 2023/2024. På Öster genomförs en totalrenovering av 220 lägenheter varav 82 stycken är klara och återinflytt har skett.

Vöfab genomför stora om- och tillbyggnader av Ulriksbergsskolan, som pågår fram till år 2024, samt av Lammhults skola. Här invigdes i slutet av året biblioteket, sporthallen och ett storkök. Under 2022 påbörjades även byggnation av Hagaviksskolan som ska bli en högstadieskola som förväntas kunna ta emot 650 elever.

Växjö Energi utvecklar kontinuerligt sin produktion och nät i syfte att öka nyttjandegraden av bolagets investeringar. Investeringar pågår i nyanslutningar för nät och förstärkning av nät och fjärrkyla. Inom Wexnet pågår utbyggnad av infrastrukturen på landsbygden.

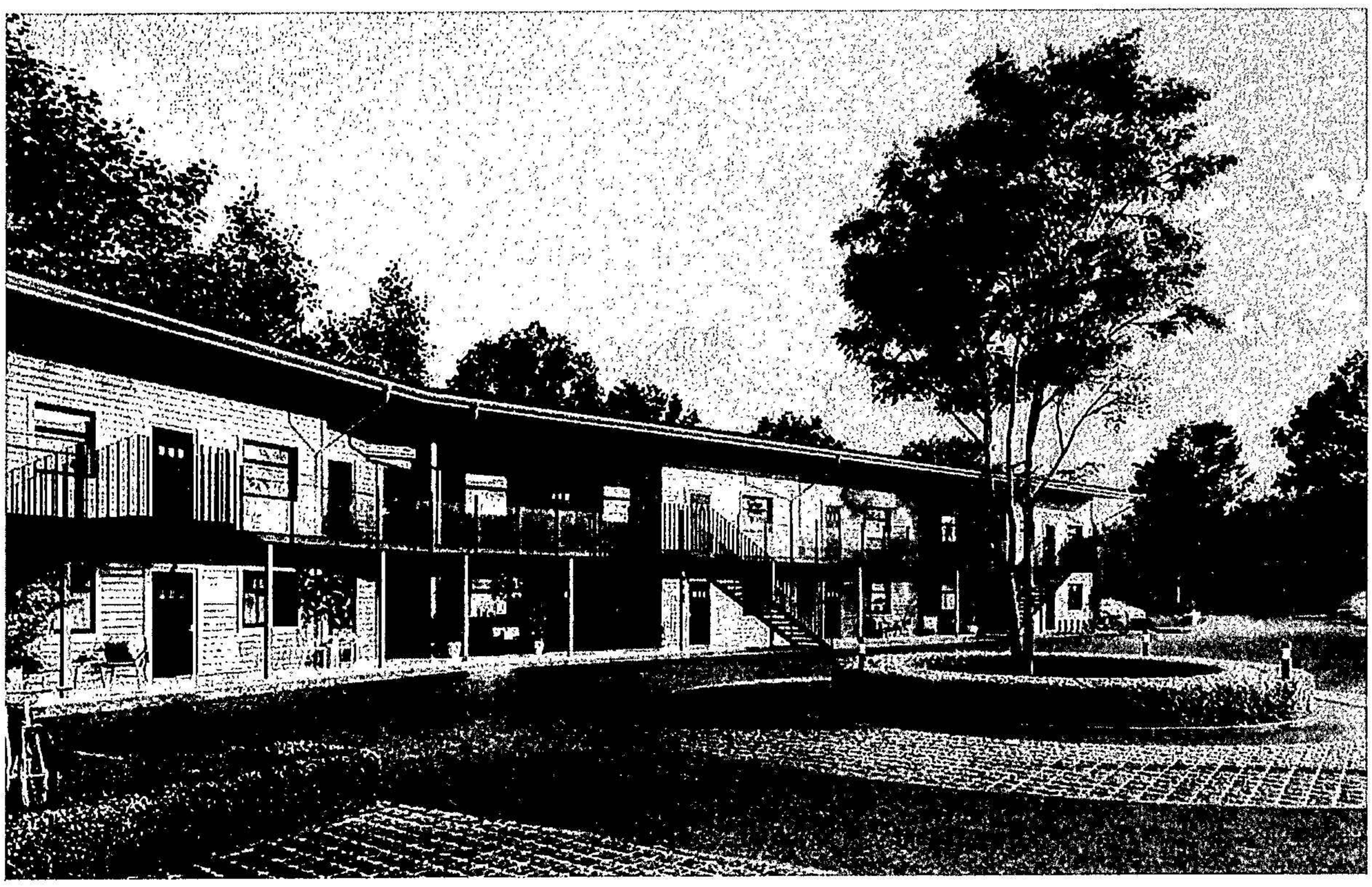


Bild: Skansvägen, Rottne, Vidingehem

20230522222224

Nedskrivningar

Nedskrivningsprövning år 2022 av bokförda värden har genomförts utan att identifiera behov av nedskrivning av VKAB-koncernens tillgångar.

Försäljningar-förvärv

Totalt har VKAB-koncernen sedan 2005 sålt 4 019 bostäder till förvaltare av hyresrätter samt 343 bostäder till bostadsrättsföreningar för ombildande. Under 2022 har Växjöbostäder sålt 3 stycken nyproducerade ägarlägenheter och Vöfab sålde i september fastigheten Solvändan på Högstorp i Växjö till GBJ Bygg för framtida byggnation av bostäder.

Den 1 september 2022 sålde moderbolaget VKAB sitt dotterbolag Vidingehem till sitt dotterbolag Växjöbostäder samt dotterbolaget Videum till sitt dotterbolag Vöfab. Denna försäljning är ett led i den förändring i bolagsstrukturen som beslutades av Växjö kommunfullmäktige den 31 augusti 2021 och inleddes under 2022 för att bilda ett bostadsbolag och ett lokalbolag samt en förberedelse för den fusion som sker den 10 januari 2023 mellan Vidingehem och Växjöbostäder samt mellan Videum och Vöfab.

Användande av finansiella instrument

I syfte att minska fluktuationer i resultat och kassaflöden till följd av förändringar i elpris, valutakurser och räntenivåer används finansiella instrument i energi-, ränte- och valutamarknaden. Den övergripande målsättningen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering respektive säkring av elpriser och att minska marknadsfluktuationernas effekter på bolagskoncernens resultat.

Framtida utveckling, väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Växjö växer och har satt upp mål för ett fossilbränslefritt Växjö och år 2020 var VEABs första hela år som helt fossilbränslefri och bolaget har fortsatt på den vägen. VEABs produktion är baserad på 100% förnyelsebara råvaror och under 2022 har bolaget strävat hårt för att hjälpa till med att hålla det svenska elsystemet i balans genom att utnyttja anläggningen för Kraft och Värme till att producera förnybar el.

Våra bostads- och lokalbolag skall upprätthålla en produktion av bostäder och lokaler enligt målsättningarna för en växande kommun. Förväntad konjunkturnedgång 2023, samt hög inflation och stigande bygg- och entreprenadkostnader sedan 2022 får dock en kraftig negativ påverkan på framförallt bostadsmarknaden.

Wexnet ska bibehålla och utveckla ett bra samarbete med respektive ägarkommun och de allmännyttiga bolagen. Det öppna stadsnätet har stärkt förutsättningarna för att skapa en stark utveckling både ekonomiskt och utbyggnadsmässigt. En viktig del i arbetet att bidra till samhällsutvecklingen är Wexnets utbyggnad av fiber i regionen. Samtidigt ska vi se till att alla har tillgång till en framtidssäkrad kapacitet om 1000 Mbit/s. Insatserna är avgörande för att Växjöregionen ska fortsätta att utvecklas på ett hållbart sätt och för att invånarna fullt ut ska kunna ta del av framtida datasamhällsservice.

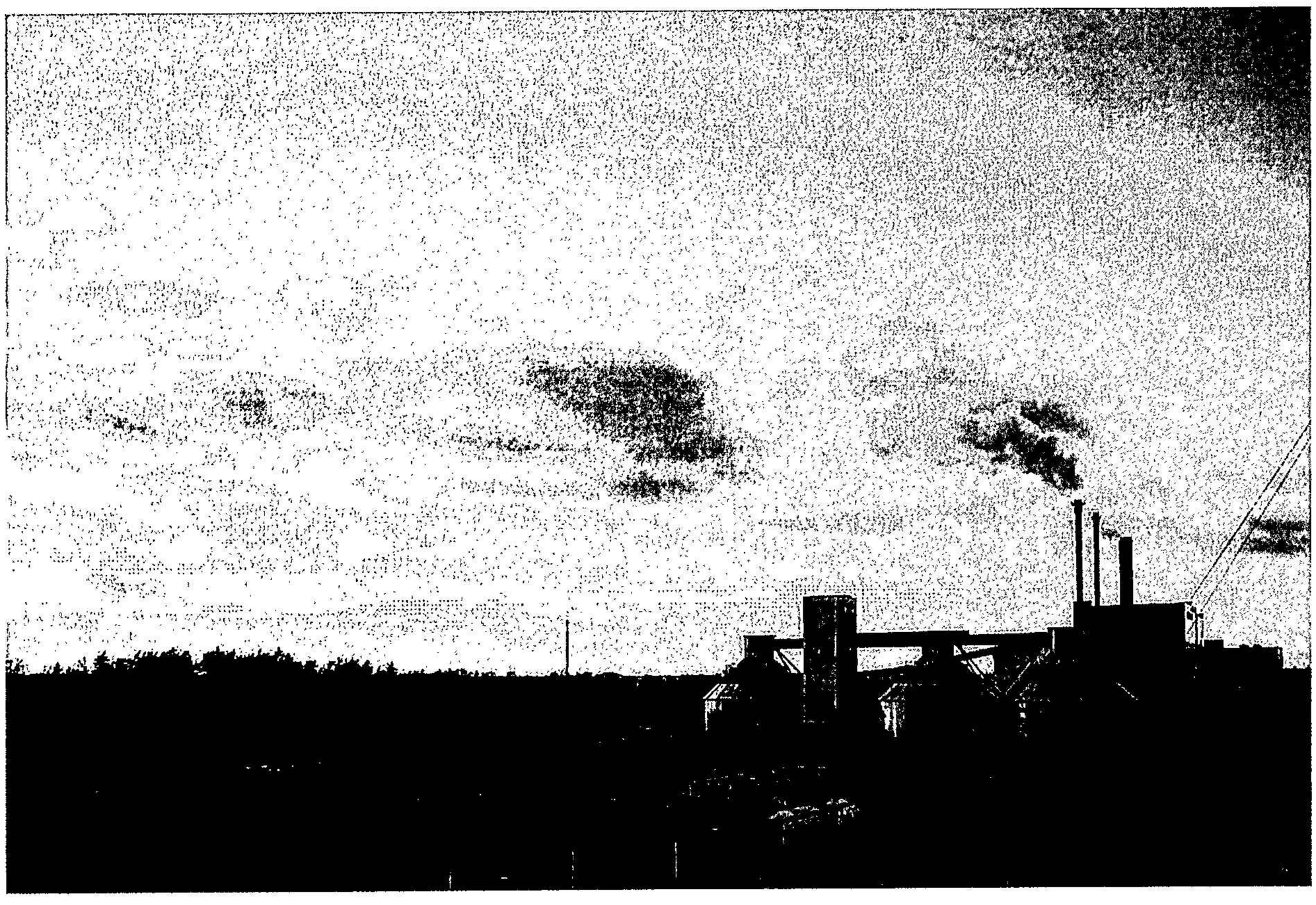
20230522222

VKAB är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i resultat och kassaflöden till följd av förändringar i elpris, valutakurser och räntenivåer, refinansierings- och kreditrisker. De största osäkerhetsfaktorerna ligger fortsatt framöver i prisnivåer på el och höjda räntenivåer.

Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Den verksamhet som bedrivs vid Sandviksverket är tillståndspliktigt enligt miljöbalken. Verksamheten har under 2022 bedrivits i överensstämmelse med befintliga tillstånd och inga anmärkningar av vikt har inkommit från myndigheter och kontrollorgan som påverkar verksamheten.

Verksamheterna vid närvärmecentralerna i Ingelstad, Rottne och Braås har bedrivits i överensstämmelse med befintliga tillstånd.



Förvaltning

Totalt äger och förvaltar koncernen 1 253 623 kvm (1 376 577 kvm) bostads- och lokalyta, VEAB:s olika produktions- och administrationslokaler tillkommer.

20230525222226

Utvecklingsprojekt och nyföretagande

VKAB har ett brett engagemang kring samhällsbyggnad och stadsutveckling i bredare format. Genom medverkan i CBBT, Centrum för byggande och boende i trä, är vi i främsta rummet när det gäller innovation och utveckling av träbyggnadssystem och komponenter direkt kopplat till byggande och boende.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 723 miljoner kronor (827 miljoner kronor). Årets investeringar uppgick till 850 miljoner kronor och koncernens låneskuld inklusive utnyttjande av koncernkonto har ökat med 145 miljoner kronor.

Underhåll

Underhållet i fastighetsförvaltningen uppgick till 173 miljoner kronor (184 miljoner kronor) och i energikoncernen till 70 miljoner kronor (61 miljoner kronor). Växjöbostäder har en underhållskostnad på 167 kr/m2 (175 kr/m2), Vidingehem på 141 kr/m2 (139 kr/m2) och Vöfab 132 kr/m2 (111 kr/m2).

Hållbarhetsredovisning

Vår strävan

VKAB-koncernen strävar efter att främja långsiktig hållbar utveckling, såväl ekonomiskt, socialt som ekologiskt. Som kommunägt bolag följer VKAB med dotterbolagen de riktlinjer och målsättningar som sätts upp inom ramen för Växjö Kommun. VKAB:s styrelse har god insyn i dotterbolagens verksamheter genom bland annat kontinuerliga presidieträffar, ordförandeträffar och träffar med verkställande direktörer och ordföranden från samtliga bolag. Vi värdesätter transparens och strävar efter att alla våra intressenter ska känna sig trygga med hur bolagen i VKAB-koncernen drivs.

Vår personal

Personal som trivs, mår bra och känner sig delaktiga i arbetet och som ständigt utvecklas med verksamheten och verkligheten är något vi strävar efter. Vi har tillsammans med övrig kommunkoncern de senaste åren jobbat med en förbättrings- och utvecklingsresa med målet att få ihop en stark kommunkoncern, skapa bättre förutsättning att fokusera på allas kärnuppdrag och bli starkare gemensamt och på så sätt för dem vi är till för, våra invånare, företag och besökare.

Den här utvecklingsresan, visualiserad som en triangel där dess hörn visar *kultur*, *riktning* och *struktur*. *Kulturen* som vi börjat få genom en gemensam värdegrund, *riktningen* som ger oss en styrning mot gemensamma mål och *struktur* för ett nytt arbetssätt.

För dryga fem år sedan lanserade vi vår värdegrund inklusive ett förtydligande kring vad för ansvar och förväntningar vi har som medarbetare och de medarbetare som har ett chefsuppdrag. Arbetet vi nu intensifierar är på *strukturen* i vår triangel och som är kopplad till vårt arbetssätt. Vi har börjat med en förflyttning från ett arbetssätt som fokuserat på hur vi är organiserade till ett

20230522227

nytt arbetssätt där vi systematiskt utvecklar verksamheten tillsammans över förvaltnings- och organisationsgränserna. Målet för denna förflyttning är att det ska bli lättare att göra rätt. Vi ska inte behöva uppfinna allt på nytt, lägga tid på onödiga saker, dubbelarbeta eller göra en och samma sak på flera ställen eller en och samma sak på flera olika sätt. Det innebär också att vi genom ett förändrat arbetssätt hushållar med våra resurser samtidigt som vi blir bättre för våra målgrupper.

Vi jobbar även med uppföljning av vår arbetsmiljö genom vår Temperaturmätare och arbetar aktivt kring förbättrat arbete med en gemensam process kopplat till Systematisk arbetsmiljöuppföljning.

Våra kunder

VKAB-koncernen är till för alla invånare, företag och besökare. Dialogen med alla dessa målgrupper är extra viktig för oss. Kontinuerliga företagsbesök och möten med olika intressegrupper genomförs. Dotterbolagen genomför kontinuerliga kundnöjdhetsundersökningar för att upptäcka brister och förbättringsbehov. Våra bolag arbetar aktivt för att hålla en hög tillgänglighet genom sin personal, vara transparenta, upprätthålla god kommunikation och förmedla tydlig information.

Vårt energibolag VEAB bidrar till samhällsutvecklingen genom att tillhandahålla trygg infrastruktur som underlättar människors vardag och företags möjligheter att driva sina verksamheter på ett hållbart sätt. En viktig del i arbetet att bidra till samhällsutvecklingen är också Wexnets utbyggnad av fiber i regionen. Insatserna är avgörande för att Växjöregionen ska fortsätta att utvecklas på ett hållbart sätt och för att invånarna fullt ut ska kunna ta del av framtida digital samhällsservice.

För att öka trygghetskänslan hos våra hyresgäster genomför flera av våra bolag trygghetsvandringar med syftet att upptäcka och åtgärda de platser som kan upplevas som otrygga och för att visa sin närvaro på plats. Att skapa en trygg boendemiljö som passar alla i kommunen med en målsättning att öka mångfalden är en utmaning. En äldre kundgrupp ställer mer krav på tillgänglighet och en stor tillgänglighetsinventering pågår av den yttre miljön i bostadsbolagens bestånd och en likvärdig inventering inom lägenheterna har genomförts. Boende för unga, studenter och nyanlända innebär att vi, med många andra aktörer, behöver bygga mer och ekonomiskt till alla målgrupper. Boende för alla familjesammansättningar, exempelvis stora familjer, är också en utmaning. Med en växande befolkning ställs krav på att förse utbildningsförvaltningen med anpassade lokaler för den växande verksamheten, att bidra till integrationen av de nya medborgare som anvisats kommunen och tillgodose tillgång till parkering och marknadsmässiga hyror på parkeringsplatser samtidigt som vi vill bidra till kommunens mål om minskad biltrafik i staden.

20230525222228

Hållbarhet i fokus

Att säkerställa att Växjö är en fantastisk plats att bo, verka och leva i för våra invånare, företag och besökare såväl nu som i framtiden är en del av vårt uppdrag. VKAB-koncernens ambition är att ligga i framkant vad gäller miljövänliga energikällor, tekniska system och att arbeta med resursmedvetenhet på alla nivåer för att minska belastning på miljö och klimat. Bland annat följer vi kommunens miljöprogram, kemikalieplan, energiplan, avfallsplan, transportplan samt mångfaldsprogram. Av Växjös hållbarhetsprogram och klimatkontrakt framgår att Växjö ska vara såväl fossilbränslefritt som klimatneutralt år 2030. Omställningen till ett energisystem som bygger på förnybara energikällor har bidragit till att utsläppen av fossil koldioxid i Växjö kommun har minskat med 68 procent per invånare mellan 1993 och 2021. Bredbandsnätet bidrar också till miljövinster i regionen genom att minska behovet av resandet i och med att mycket blir tillgängligt hemifrån.

Bostads- och fastighetsbolagens största miljöpåverkan är genom det äldre befintliga bostadsbeståndet. Bostadsbolagen lägger därför stort fokus på miljömål och på hur man når ett hållbart boende för alla hyresgäster långsiktigt. Samtliga dotterbolag satsar mycket på att optimera investeringar, drift och underhåll på fastigheter och anläggningar för att hålla nere energiförbrukningen och få en hållbar långsiktighet i fastighetsskötseln. Likaså satsar man på såväl träbyggnation som byggnation av lågenergihus.

Arbetet med utfasning av farliga kemikalier och riskbedömning av kemiska produkter pågår hos samtliga bolag och VKAB-koncernen ställer tydliga miljökrav vid upphandling och inköp. Vid ny- och ombyggnationer sorterar och deponerar även leverantörer/entreprenörer byggmaterial och

20230522229

man strävar efter att minska användandet av material, produkter och ämnen som kan innebära miljö eller hälsostörande effekter vid byggnation, underhåll och renoveringar.

VKAB-koncernen följer de miljölagar, tillhörande förordningar och lokala krav som vi omfattas av och satsar på att skapa tydliga rutiner för att möjliggöra kontroll, uppföljning och ständiga förbättringar av verksamheten. Vi verkar för en grön och hållbar utveckling vid nyproduktion och i vårt befintliga fastighetsbestånd genom att följa Växjö kommuns träbyggnadsstrategi, energiplan samt projektera efter miljöklassade byggnader och skriva gröna hyresavtal som klargör vad fastighetsägare och hyresgäst ska göra för att minimera klimatpåverkan och bygga energieffektiva hus. Enligt den av kommunfullmäktige antagna träbyggnadsstrategin ska 50 procent av all nybyggnation vara träbaserad från år 2020 och ska även inkludera någon form av redovisning av klimatpåverkan.

VKAB sålde år 2000 fastigheten Pressaren 12. En oljeskada upptäcktes på fastigheten 2008. Miljö och hälsoskyddsnämnden har utpekat VKAB som verksamhetsansvarig och därmed ansvarig för att sanera skadan. Sedan maj 2013 har sanering utförts med s.k. multifasextraktion, MFE. Detta innebär att flera smala brunnar har borrats i marken. Brunnarna sätts under vakuum och oljeföroreningarna sugs upp ur marken. Fortfarande sugs oljeföroreningar upp, om än i avtagande mängd. Totalt har saneringsåtagandet hittills kostat VKAB 24,9 miljoner kronor.

De närmaste åren

Växjö kommunfullmäktige beslutade 2021-08-31 att omstrukturera den helägda bolagskoncernen Växjö kommunföretag AB för att skapa ett renodlat allmännyttigt bostadsbolag och ett renodlat fastighetsbolag för verksamhetslokaler. Sista delen i denna omstrukturering sker den 10 januari 2023 då Videum fusioneras till Vöfab samt Vidingehem fusioneras till Växjöbostäder och bolaget byter namn från Växjöbostäder till Vidingehem.

Budgeterat resultat 2022

Budgeterat resultat efter finansiella poster avseende 2022 för VKAB-koncernen uppgår till 280,6 miljoner kronor varav energikoncernen 146 miljoner kronor, bostadsbolaget 111 miljoner kronor, lokalbolaget 32,4 miljoner kronor och moderbolaget -9,1 miljoner kronor.

Moderbolagets verksamhet

Moderbolagets verksamhet omfattar koncernledning och vissa koncerngemensamma funktioner. Nettoomsättningen uppgick till 2,83 miljoner kronor (2,95 mnkr) med ett resultat före skatt på 544,4 miljoner kronor (109,4 mnkr). Resultatet i moderbolaget består i huvudsak av utdelning från dotterföretagen samt koncerninterna vinster från försäljningen av Videum AB och Vidingehem AB. Likvida medel inklusive outnyttjade checkkrediter, uppgick den 31 december 2022 till 16,0 miljoner kronor (8,0 mnkr).

20230525222230

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst: 109 899 132 kronor

Årets vinst: 544 145 895 kronor

Summa: 654 045 027 kronor

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Till ägarna utdelas: 245 900 000 kronor

Balanseras i ny räkning: 408 145 027 kronor

Summa: 654 045 027 kronor

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Såväl soliditet som likviditet påverkas inte på ett sådant sätt att det skadar bolaget. Utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

20230522231

Koncernen

Resultaträkning - koncernen

Belopp i tkr (tusentals kronor)	Not	2022	2021
Nettoomsättning	2	2 289 053	2 158 796
Kostnad för sålda varor	2	-1 669 377	-1 578 455
Bruttoresultat		**619 676**	**580 341**
Försäljningsomkostnader		-14 054	-13 624
Administrationskostnader		-156 976	-132 300
Övriga rörelseintäkter		36 166	32 461
Övriga rörelsekostnader		-11 465	-10 679
Rörelseresultat	3,4,5,6	**473 347**	**456 199**
Resultat efter finansiella poster			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	43 258	-7 694
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	59 509	54 267
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-134 660	-130 492
Resultat efter finansiella poster	10	**441 454**	372 280
Resultat före skatt		**441 454**	372 280
Årets skatt	11	-70 471	-72 912
Årets resultat		**370 983**	**299 368**
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		364 312	287 618
Innehav utan bestämmande inflytande		6 671	11 750

20230525222332

Balansräkning - koncernen

TILLGÅNGAR Belopp i tkr (tusentals kronor)	Not	2022	2021
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12,13	6 215 830	5 989 818
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	2 165 104	2 109 101
Tekniska anläggningar finansiell leasing	15	580 051	598 930
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	804 008	655 819
Summa materiella anläggningstillgångar		**9 764 993**	9 353 668
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	19	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	1 287	684
Finansiell lease	21	3 044 129	3 091 292
Andra långfristiga fordringar	22	19 634	46 608
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 065 050**	3 138 584
Summa anläggningstillgångar		**12 830 043**	12 492 252
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m.m.			
Råvaror och förnödenheter		107 452	69 339
Summa varulager m.m.		**107 452**	69 339
Kortfristiga fordringar			
Hyres- kundfordringar		265 419	210 384
Elcertifikat och utsläppsrätter		9 888	151
Aktuell skattefordran		33 397	9 871
Övriga fordringar		38 708	34 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	175 363	194 775
Summa kortfristiga fordringar		**522 775**	449 713
Kassa och bank			
Kassa och bank	24	177 721	153 968
Summa kassa och bank		**177 721**	153 968
Summa omsättningstillgångar		**807 948**	673 020
SUMMA TILLGÅNGAR		**13 637 991**	13 165 272

20230522233

Balansräkning - koncernen

EGET KAPITAL OCH SKULDER Belopp i tkr (tusentals kronor)	Not	2022	2021
Eget kapital			
Aktiekapital	25,26	21 700	21 700
Övrigt tillskjutet kapital inkl årets resultat		3 355 850	3 081 854
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**3 377 550**	**3 103 554**
Innehav utan bestämmande inflytande		81 219	74 548
Summa eget kapital		**3 458 769**	**3 178 102**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		21 574	23 435
Avsättningar för skatter	27	430 740	411 300
Övriga avsättningar		44 646	15 704
Summa avsättningar		**496 960**	**450 439**
Långfristiga skulder	28		
Skulder till kreditinstitut		6 339 490	6 512 710
Skulder till Växjö kommun		280 000	430 000
Finansiell lease		686 744	714 806
Övriga skulder		51 071	51 071
Summa långfristiga skulder		**7 357 305**	**7 708 587**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		272 679	261 426
Finansiell lease		28 061	27 514
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	28	1 386 500	1 068 000
Kortfristig del av långfristig skuld till Växjö kommun	28	150 000	-
Koncernkonto	29	-	-
Övriga skulder		116 325	131 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	371 392	339 270
Summa kortfristiga skulder		**2 324 957**	**1 828 144**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**13 637 991**	**13 165 272**

20230522234

Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen

Belopp i tkr (tusentals kronor)	Aktiekapital	Uppskrivnings-fond	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans	21 700	32 423	3 049 431	74 548	3 178 102
Årets resultat			364 311	6 671	370 982
Uppskrivning					
Nedskrivning					
Justering			-2 015		-2 015
Transaktioner med ägare					
Utdelning			-111 300		-111 300
Aktieägartillskott erhållna			23 000		23 000
Vid årets utgång	**21 700**	**32 423**	**3 323 427**	**81 219**	**3 458 769**

Samtliga erhållna aktieägartillskott är ovillkorade.

20230522235

Kassaflödesanalys - koncernen

Belopp i tkr (tusentals kronor)	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Förändring av rörelsekapital	31,32	857 861	846 088
		857 861	**846 088**
Betald inkomstskatt		-66 656	-39 173
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**791 205**	**806 915**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/ Minskning (+) av varulager		-38 113	-15 719
Ökning (-)/ Minskning (+) av rörelsefordringar		-49 536	-55 777
Ökning (+)/ Minskning (-) av rörelseskulder		19 693	91 652
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**723 249**	**827 071**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-752 169	88 841
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	-
Ökning av finansiella tillgångar		-	-
Avyttring av finansiella tillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-752 169**	**88 841**
Erhållna aktieägartillskott		23 000	32 300
Amortering av lånefordringar		-343 988	-117 812
Upptagna lånefordringar		461 208	408 000
Nettoförändring koncernkonto		23 753	-987 619
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-111 300	-123 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**52 673**	**-788 431**
Årets kassaflöde		**23 753**	**127 481**
Likvida medel vid årets början		**153 968**	**26 487**
Likvida medel vid årets slut		**177 721**	**153 968**

20230525222236

Moderföretaget

Resultaträkning - moderföretaget

Belopp i tkr (tusentals kronor)	Not	2022	2021
Nettoomsättning	2	2 825	2 954
Bruttoresultat		**2 825**	**2 954**
Administrationskostnader		-17 904	-19 035
Övriga rörelseintäkter		-	-
Övriga rörelsekostnader		-	-
Rörelseresultat	3,4	**-15 079**	**-16 081**
Resultat efter finansiella poster			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		546 315	111 300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	122 865	114 844
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-123 885	-115 085
Resultat efter finansiella poster		**530 216**	**94 978**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		14 200	14 408
Resultat före skatt		**544 416**	**109 386**
Årets skatt	11	-270	-1 527
Årets resultat		**544 146**	**107 859**

20230525222237

Balansräkning - moderföretaget

TILLGÅNGAR Belopp i tkr (tusentals kronor)	Not	2022	2021
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	12	12
Summa materiella anläggningstillgångar		**12**	12
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	709 871	803 818
Fordringar hos koncernföretag	18	7 871 352	7 295 710
Summa finansiella anläggningstillgångar		**8 581 223**	8 099 528
Summa anläggningstillgångar		**8 581 235**	8 099 540
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		303 089	172 268
Aktuell skattefordran		-	-
Övriga fordringar		411	534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	458	317
Summa kortfristiga fordringar		**303 958**	173 119
Kassa och bank			
Kassa och bank	24	-	-
Summa kassa och bank			
Summa omsättningstillgångar		**303 958**	173 119
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 885 193**	8 272 659

20230523222238

Balansräkning - moderföretaget

EGET KAPITAL OCH SKULDER Belopp i tkr (tusentals kronor)	Not	2022	2021
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	25,26	21 700	21 700
Summa bundet eget kapital		**21 700**	**21 700**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		109 899	93 340
Årets resultat		544 146	107 859
Summa fritt eget kapital		**654 045**	**201 199**
Summa eget kapital		**675 745**	**222 899**
Långfristiga skulder	28		
Skulder till kreditinstitut		6 339 490	6 512 710
Skulder till Växjö kommun		280 000	430 000
Summa långfristiga skulder		**6 619 490**	**6 942 710**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 909	2 227
Koncernkonto	29	18 736	9 660
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	28	1 386 500	1 068 000
Kortfristig del av långfristig skuld till Växjö kommun	28	150 000	-
Övriga skulder		48	355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	32 765	26 808
Summa kortfristiga skulder		**1 589 958**	**1 107 050**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 885 193**	**8 272 659**

20230522222239

Rapport över förändringar i eget kapital - moderföretaget

Belopp i tkr (tusentals kronor)	Aktiekapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	21 700	201 199	222 899
Årets resultat		544 146	544 146
Transaktioner med ägare			
Utdelning		-111 300	-111 300
Erhållna aktieägartillskott		20 000	20 000
Vid årets utgång	**21 700**	**654 045**	**675 745**

Samtliga erhållna aktieägartillskott är ovillkorade.

20230525222240

Kassaflödesanalys - moderföretaget

Belopp i tkr (tusentals kronor)	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Förändring av rörelsekapital	31,32	220 953	87 479
		220 953	**87 479**
Betald inkomstskatt		-265	-1 527
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**220 688**	**85 952**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/ Minskning (+) av varulager		-	-
Ökning (-)/ Minskning (+) av rörelsefordringar		-130 845	4 485
Ökning (+)/ Minskning (-) av rörelseskulder		-1 819	2 381
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**88 024**	**92 818**
Investeringsverksamheten			
Lämnat aktieägartillskott		-20 000	-28 600
Ökade finansiella tillgångar		445 926	309 290
Minskade finansiella tillgångar		-591 206	-383 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-165 280**	**-102 310**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av långfristiga skulder		-315 926	-309 290
Upptagna lånefordringar		461 206	408 000
Nettoförändring koncernkonto		9 076	-7 326
Erhållet aktieägartillskott		20 000	27 000
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-111 300	-123 300
Erhållet koncernbidrag		14 200	14 408
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**77 256**	**9 492**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel vid årets början		**0**	**0**
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

20230525222241

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Redovisningsprinciper i moderföretaget".

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till upplupet anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Nyttjandeperiod

- Byggnader: 20-125 år
- Maskiner och andra tekniska anl.: 3-20 år
- Inventarier och installationer: 3-20 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 inkl. grund och fasad: 30-125 år
- Stomkompl., innerväggar mm.: 30-50 år
- Yttertak: 25-50 år
- VVS: 20-50 år
- El: 20-50 år
- Ventilation: 15-40 år
- Övrigt inkl. invändiga ytskikt: 20-60 år

20230525222242

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

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.

Leasing

Alla leasingavtal har klassificerats som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

Finansiella leasingavtal

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till ett annat företag klassificeras i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal. Finansiella leasingavtal medför att leasegivaren redovisar en fordran på leasetagaren i balansräkningen. Tillgången värderas initialt till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Principen är oförändrad förutom att bedömning gjorts att ett antal leasingkontrakt är finansiell leasing med retroaktiv omräkning från 1 januari 2020 (se not 12 och 21).

Operationella leasingavtal

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

Utländsk valuta

För poster som ingår i en säkringsrelation - se under rubriken "Säkringsredovisning".

Poster i utländsk valuta

Monetära poster i utländsk valuta räknas om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster räknas inte om utan redovisas till kursen vid anskaffningstillfället.

Valutakursdifferenser som uppkommer vid reglering eller omräkning av monetära poster redovisas i resultaträkningen det räkenskapsår de uppkommer.

20230525222243

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- och först utprincipen och vägda genomsnittspriser. I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapital 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR:2012:01.

Redovisning och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång och 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 överförts till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärdet, 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.

Vid värdering av lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehas för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

Värdering av finansiella skulder

Lång- och kortfristiga finansiella skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under en period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

20230525222244

Ersättning till anställda

Ersättning till anställda efter avslutad anställning

Klassificering

Planer för ersättning efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättning efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnader. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer

Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande 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 inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. 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 per balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

20230525222245

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när det anses föreligga 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. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som 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 kräva för att reglera förpliktelsen eller att förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

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

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Försäljning av varor

Vid försäljning av varor redovisas en intäkt när följande kriterier är uppfyllda:

- Företaget har överfört de väsentliga riskerna och fördelarna som är förknippade med varornas ägande till köparen,

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal - löpande räkning

Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal - fast pris

Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt och

20230522246

kostnad med utgångspunkt från färdigställandegraden på balansdagen.

Ränta och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som en intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts.

Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att får bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen av det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Intresseföretag

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20 procent och högst 50 procent av

20230522224?

rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktier i intresseföretag motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital, eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden, inklusive goodwill och negativ goodwill reducerat med eventuella internvinster. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretagets resultat" koncernens andel i intresseföretagens resultat efter skatt justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden, inklusive avskrivning på goodwill/upplösning av negativ goodwill. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar redovisat värde. Vinstandelar upparbetade efter förvärven av intresseföretagen som ännu inte realiserats genom utdelning, avsätts till kapitalandelsfonden.

Redovisningsprinciper i moderföretaget

Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen utom i nedanstående fall.

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar.

I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Anteciperad utdelning

Eftersom moderföretaget innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar i dotterföretagen redovisas utdelning när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkning. Det erhållna koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

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

20230525222248

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2022	2021
KONCERNEN		
Nettoomsättning per rörelsegren		
Hyresintäkter (maximalt)	1 295 733	1 251 248
Outhyrt	-37 965	-29 828
Förvaltningsintäkter	48 108	33 444
Extern försäljning	983 178	903 932
Summa	**2 289 054**	**2 158 796**
Nettoomsättning per geografisk marknad		
Sverige	2 289 054	2 158 796
	2 289 054	**2 158 796**
MODERFÖRETAGET		
Nettoomsättning per rörelsegren		
Förvaltningsintäkter	2 825	2 954
Summa	**2 825**	**2 954**
Nettoomsättning per geografisk marknad		
Sverige	2 825	2 954
	2 825	**2 954**

20230525222249

Redovisning av rörelsegrenar

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2022 Fastighetsförvaltning	2022 Energikoncernen	2022 Moderbolaget	2022 Koncernintern	2022 Summa
Nettoomsättning					
Hyresintäkter (maximalt)	1 528 335	-	-	-232 602	1 295 733
Outhyrt	-37 965	-	-	-	-37 965
Förvaltningsintäkter	49 322	-	-	-1 214	48 108
Extern försäljning	19 829	1 071 491	2 582	-110 724	983 178
Summa	1 559 521	1 071 491	2 582	-344 540	2 289 054
Kostnader för sålda varor					
Råvaror och förnödenheter	-	-192 328	-	-	-192 328
Driftskostnader	-671 430	-244 328	-	117 031	-798 727
Underhåll	-188 300	-58 709	-	2	-247 007
Övriga kostnader	-16 130	-37 506	-	1 038	-52 598
Av- och nedskrivningar	-363 689	-179 832	-	164 804	-378 717
Summa	-1 239 549	-712 703		282 875	-1 669 377
Bruttoresultat	319 972	358 788	2 582	-61 665	619 677
Försäljningskostnader	-598	-13 456	-	-	-14 054
Administrationskostnader	-62 442	-83 461	-17 904	6 860	-156 947
Övriga rörelseintäkter	28 269	7 720	244	-67	36 166
Övriga rörelsekostnader	-10 494	-971	-	-	-11 465
Rörelseresultat	274 707	268 620	-15 078	-54 872	473 377

20230525222250

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2021 Fastighetsför-valtning	2021 Energikon-cernen	2021 Moderbolaget	2021 Koncernin-ternt	2021 Summa
Nettoomsättning					
Hyresintäkter (maximalt)	1 475 893	-	-	-224 645	1 251 248
Outhyrt	-29 828	-	-	-	-29 828
Förvaltningsintäkter	33 444	-	-	-	33 444
Extern försäljning	14 010	999 272	2 581	-111 931	903 932
Summa	**1 493 519**	**999 272**	**2 581**	**-336 576**	**2 158 796**
Kostnader för sålda varor					
Råvaror och förnödenheter	-	-203 762	-	-	-203 762
Driftskostnader	-627 627	-217 683	-	115 289	-730 021
Underhåll	-184 075	-61 453	-	-	-245 528
Övriga kostnader	-6 974	-27 708	-	664	-34 018
Av- och nedskrivningar	-351 470	-178 460	-	164 804	-365 126
Summa	**-1 170 146**	**-689 066**		**280 757**	**-1 578 455**
Bruttoresultat	**323 373**	**310 206**	**2 581**	**-55 819**	**580 341**
Försäljningskostnader	-685	-12 939	-	-	-13 624
Administrationskostnader	-35 264	-78 891	-19 064	919	-132 300
Övriga rörelseintäkter	16 873	15 215	373	-	32 461
Övriga rörelsekostnader	-10 344	-336	-	-	-10 680
Rörelseresultat	**293 953**	**233 255**	**-16 110**	**-54 900**	**456 198**

20230525222531

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2022	2021
KONCERNEN	PwC	PwC
Revisionsuppdrag	-450	-812
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-1 982	-282
Skatterådgivning	76	-10
Andra uppdrag	-218	-1 166
Summa	**-2 574**	**-2 270**
MODERFÖRETAGET	PwC	PwC
Revisionsuppdrag	-70	-91
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-1 601	-
Skatterådgivning	-	-
Andra uppdrag	-	-698
Summa	**-1 671**	**-789**

Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medeltalet anställda	2022	andel män	andel kvinnor	2021	andel män	andel kvinnor
MODERFÖRETAGET						
Sverige	0	0 %	0 %	0	0 %	0 %
Totalt i moderföretaget	**0**	**0 %**	**0 %**	**0**	**0 %**	**0 %**
DOTTERFÖRETAG						
Sverige	470	72 %	28 %	461	69 %	31 %
Totalt i dotterföretag	**470**	**72 %**	**28 %**	**461**	**69 %**	**31 %**
Koncernen totalt	**470**	**72 %**	**28 %**	**461**	**69 %**	**31 %**

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar	2022	andel män	andel kvinnor	2021	andel män	andel kvinnor
MODERFÖRETAGET						
Styrelsen	11	64 %	36 %	11	64 %	36 %
Övriga ledande befattningshavare	1	0 %	100 %	1	0 %	100 %
KONCERNEN TOTALT						
Styrelsen	56	71 %	29 %	64	66 %	34 %
Övriga ledande befattningshavare	23	48 %	52 %	24	54 %	46 %

20230525222252

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnad	2022		2021	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget (varav pensionskostnad)	-814	-239 (-40)	-734	-197 (-24)
Dotterföretag (varav pensionskostnad)	-230 122	-95 409 (-21774)	-228 910	-91 602 (-22304)
Koncernen totalt (varav pensionskostnad)	**-230 936**	**-95 648 (-21814)**	-229 644	-91 799 (-22328)

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda	2022		2021	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget (varav tantiem o.d)	-814	-	-734	-
Dotterföretag (varav tantiem o.d)	-8 381 (-)	-221 741 (-)	-8 127 (-)	-220 783 (-)
Koncernen totalt (varav tantiem o.d.)	**-9 195 (-)**	**-221 741 (-)**	-8 861 (-)	-220 783 (-)

20230522253

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2022	2021
KONCERNEN		
Av- och nedskrivningar fördelade per funktion/tillgång		
Kostnad för sålda varor		
Byggnader	-73 403	-131 154
Markanläggningar	-23 958	-31 211
Maskiner, inventarier och tekniska anläggningar	-202 899	-202 905
Summa	**-300 260**	**-365 270**
Försäljningskostnader		
Byggnader	-	-
Markanläggningar	-	-
Summa		
Administrationskostnader		
Byggnader	-	-
Markanläggningar	-	-
Maskiner och inventarier	-43	-113
Summa	-43	-113
Total summa	-300 303	-365 383

Not 6 Operationell leasing

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2022	2021
Leasingavtal där koncernen är leasetagare		
KONCERNEN		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	-15 974	-7 161
Mellan ett och fem år	-26 837	-4 902
Senare än fem år	-10 743	-4 700
Summa	**-53 554**	-16 763

20230522254

Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2022	2021
KONCERNEN		
Resultat från övriga finansiella tillgångar	43 248	-7 694
Försäljning aktier	-	-
Summa	**43 248**	**-7 694**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2022	2021
KONCERNEN		
Ränteintäkter, bank och koncernkonto	59 509	46 495
Övrigt	-	18
Summa	**59 509**	**46 513**
MODERFÖRETAGET		
Ränteintäkter, koncernföretag	120 336	114 814
Ränteintäkter, bank och koncernkonto	2 529	390
Summa	**122 865**	**115 204**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2022	2021
KONCERNEN		
Räntekostnader, övriga	-59 710	-65 753
Räntekostnader, Växjö kommun	-74 949	-64 738
Summa	**-134 659**	**-130 491**
MODERFÖRETAGET		
Räntekostnader, övriga	-55 715	-56 412
Räntekostnader, Växjö kommun	-68 170	-58 673
Summa	**-123 885**	**-115 085**

20230525222255

Not 10 Finansiella instrument och riskhantering

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2022 Nominellt belopp	2022 Verkligt värde	2021 Nominellt belopp	2021 Verkligt värde
KONCERNEN				
Säkring av ränterisk				
Ränteswappar	600 000	51 715	600 000	-9 366
Totala ränteswappar	**600 000**	**51 715**	**600 000**	**-9 366**
Övriga säkringar				
Elterminer sälj	238 037	478 654	152 116	382 068
Elterminer köp	-19 742	-17 453	9 150	24 999
Valutaterminer	26 055	26 167	-	-
Total övriga säkringar	**244 350**	**487 368**	161 266	407 067
Totalt	**844 350**	**539 083**	**761 266**	**397 701**

Elterminer används för att säkra priset på främst försäljning men även inköp av el. Valutaterminer används för att säkra kontraktsbelopp vid köp av utländsk valuta. Verkligt värde på samtliga instrument baseras på marknadsnoteringen på balansdagen. Säkringsredovisning har tillämpats på samtliga instrument.

20230522222256

Not 11 Skatt på årets resultat

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2022	2021
KONCERNEN		
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-30 853	-43 964
Skatt hänförlig till tidigare år	-432	-3 376
Uppskjuten skatt	-39 186	-25 572
Totalt redovisad skatt	**-70 471**	**-72 912**
MODERFÖRETAGET		
Årets skatt		
Aktuell skatt	-4	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-266	-1 527
Totalt redovisad skatt	**-270**	**-1527**

	2022		2021	
Avstämning av effektiv skatt	**Procent**	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
KONCERNEN				
Resultat före skatt		**441 454**		**372 280**
Skatt enligt gällande skattesats	20,6 %	-90 940	20,6 %	-76 690
Icke avdragsgilla kostnader	0,8 %	-3 467	1,4 %	-4 797
Ej skattepliktiga intäkter	-3,9 %	17 197	-3,9 %	24 639
Skatt hänförlig till tidigare år	0,1 %	-432	0,9 %	-3 376
Nedskrivning näringsbetingade andelar	-	-	-	-
Komponentbyte	-6,8 %	30 043	-3,3 %	12201
Uppskjuten skatt	10,2 %	-39 186	8,6 %	-25572
Nedskrivning materiella tillgångar	-	-	0,4 %	-1 597
Effekt av ändrad skattesats på uppskjuten skatt	-3,3 %	14 457	-2,1 %	7 914
Övrigt	0 %	1 857	0 %	-5 634
Redovisad effektiv skatt		**-70 471**		**-72 912**
MODERFÖRETAGET				
Resultat före skatt		**544 416**		**109 386**
Skatt enligt gällande skattesats	20,6 %	-112 150	20,6 %	-22 534
Icke avdragsgilla kostnader	-	-395	-	-
Ej skattepliktiga intäkter	-20,6 %	112 541	-20,6 %	22 534
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-266	-	-1 527
Redovisad effektiv skatt	**0 %**	**-270**	**0 %**	**-1 527**

20230525222257

Not 12 Byggnader och mark

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2022	2021
KONCERNEN		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	**9 921 451**	9 847 893
Nyanskaffningar	601 327	15 279
Avyttringar och utrangeringar	-26 747	-109 833
Omklassificeringar	-27 666	168 112
Anskaffningsvärden vid årets slut	**10 468 365**	9 921 451
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	**-3 843 037**	-3 703 600
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	13 264	23 948
Omklassificeringar	-251 383	-
Årets avskrivning	-70 203	-163 385
Ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-4 151 359**	-3 843 037
Ackumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	40 466	40 466
Årets uppskrivningar	-1 708	-
Ackumulerade uppskrivningar vid årets slut	**38 758**	40 466
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	**-129 062**	-155 666
Omklassificeringar	-7 672	-
Årets nedskrivningar	-3 200	-
Återförda nedskrivningar på avyttring och utrangeringar	-	26 604
Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut	**-139 934**	-129 062
Redovisat värde vid årets slut	**6 215 830**	5 989 818
Varav mark		
KONCERNEN		
Ackumulerade anskaffningsvärden	306 926	294 550
Ackumulerade uppskrivningar	-	-
Redovisat värde vid årets slut	**306 926**	294 550

20230525222258

Not 13 Upplysningar om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2022	2021
KONCERNEN		
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	19 592 916	17 057 886
Vid årets slut	20 064 875	19 592 916

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 långsiktigt 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 med avdrag för marknadsmässig vakans minskat med 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 allmän tillgänglig statistik för motsvarande fastighetsbestånd.

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/förbättring i slutligt marknadsvärde.

Vid dessa analyser beaktas såväl direkta fastighetstransaktioner samt transaktioner där fastigheter överlåts i form av bolagstransaktioner. Vid värdering har följande direktavkastningskrav och beräknade normaliserade driftnetton använts.

20230522259

Driftnetto och direktavkastningskrav

	2022		2021	
	Driftnetto	Direktavkastningskrav	Driftnetto	Direktavkastningskrav
KONCERNEN				
Rörelsegren				
Bostäder	494 - 528 kr/m2	3,86 % - 6,90 %	492 -502 kr/m2	4,04 %-6,90%
Lokaler	600 - 691 kr/m2	6,00 % - 8,25 %	577 -645 kr/m2	6,03 %-9,25%

Not 14 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2022	2021
KONCERNEN		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	**4 489 072**	**4 188 770**
Avgår: Investeringsbidrag	-	-
Nyanskaffningar	129 744	98 126
Avyttringar och utrangeringar	-47 546	-20 106
Omklassificeringar	108 248	222 282
Vid årets slut	**4 679 518**	**4 489 072**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	**-2 269 916**	**-2 111 477**
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	68 500	19 345
Ackumulerade avskrivningar på omklassificering	-	-
Årets avskrivning	-202 942	-177 784
Vid årets slut	**-2 404 358**	**-2 269 916**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	**-110 055**	**-110 055**
Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	-
Ackumulerade nedskrivningar på omklassificering	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
Vid årets slut	**-110 055**	**-110 055**
Redovisat värde vid årets slut	**2 165 105**	**2 109 101**

20230523222260

MODERFÖRETAGET		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	718	718
Vid årets slut	**718**	**718**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-706	-706
Vid årets slut	**-706**	**-706**
Redovisat värde vid årets slut	**12**	**12**

Not 15 Tekniska anläggningar, finansiell leasing

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2022	2021
KONCERNEN		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	920 451	920 451
Nyanskaffningar	5 952	-
Avyttringar och utrangeringar	-1 000	-
Vid årets slut	**925 403**	**920 451**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	**-186 384**	**-162 170**
Årets avskrivning	-23 958	-24 214
Vid årets slut	**-210 342**	**-186 384**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	**-135 137**	**-135 137**
Årets nedskrivningar	127	-
Vid årets slut	**-135 010**	**-135 137**
Redovisat värde vid årets slut	**580 051**	**598 930**

20230522261

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2022	2021
KONCERNEN		
Vid årets början	655 819	1 292 243
Årets investeringar	968 861	734 607
Försäljning	-	-17 180
Nedskrivning	-	-
Omklassificering	-820 672	-1 353 851
Redovisat värde vid årets slut	**804 008**	**655 819**

Tidigare räkenskapsår har ingående moms ingått i årets anskaffningar. Detta har påverkat värdet på balansposten pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella tillgångar och Andra långfristiga fordringar (not 22). Omklassificering av ingående moms har inte påverkat resultaträkningen och har inte heller haft någon effekt på flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen.

Not 17 Andelar i koncernföretag

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2022	2021
MODERFÖRETAGET		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	803 817	775 217
Avyttringar	-113 946	-
Tillskott	20 000	28 600
Redovisat värde vid årets slut	**709 871**	**803 817**

Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag			2022	2021
Dotterföretag/Organisationsnummer/Säte	Antal andelar	Andel i procent	Redovisat värde	Redovisat värde
Växjö Energi AB, 556187-5203, Växjö	1 500	100	488 286	488 286
Videum AB, 556292-3366, Växjö			-	37 794
Vidingehem AB, 556404-7677, Växjö			-	84 558
Växjöbostäder AB, 556935-3534, Växjö	2 801	100	154 753	154 753
Växjö Fastighetsförvaltning AB, 556087-6038, Växjö	773	100	60 282	31 826
Växjö Linnæus Science Park AB, 559329-4605, Växjö	1 000	100	6 550	6 550
Klientbolag Växjö 2 AB, 559199-5120, Växjö			-	50
Totalt redovisat värde			**709 871**	**803 817**

20230523222262

Not 18 Fordringar hos koncernföretag

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2022	2021
MODERFÖRETAGET		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	7 295 710	7 222 000
Nyupplåning	2 112 362	383 000
Amortering	-1 536 720	-309 290
Vid årets slut	**7 871 352**	**7 295 710**
Redovisat värde vid årets slut	**7 871 352**	**7 295 710**
Fordran avser utlåning till dotterföretag		

Not 19 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2022	2021
KONCERNEN		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	0	0
Avyttringar	-	-
Vid årets slut	**0**	**0**
Redovisat värde vid årets slut	**0**	**0**

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2022	2021
KONCERNEN		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	684	684
Avyttring	-	-
Anskaffning	603	-
Vid årets slut	**1 287**	**684**
Redovisat värde vid årets slut	**1 287**	**684**
HBV	200	200
Övriga	1 087	484
Totalt	**1 287**	**684**

20230522263

Not 21 Finansiell leasing

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2022	2021
KONCERNEN		
Vid årets början	3 091 292	2 308 221
Amortering	-166 815	-164 804
Omklassificering	119 652	947 875
Redovisat värde vid årets slut	**3 044 129**	**3 091 292**

I koncernens finansiella leasingfordran ingår fastigheter som klassificerats som finansiell lease.

Not 22 Andra långfristiga fordringar

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2022	2021
KONCERNEN		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	46 528	60 542
Förändring	-26 894	-14 014
Omklassificering	-	-
Redovisat värde vid årets slut	**19 634**	**46 528**

Tidigare räkenskapsår har ingående moms ingått i posten Pågående nyanläggningar och förskott angående materiella tillgångar (not 16). Denna post har omklassificerats till Andra långfristiga fordringar.

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2022	2021
KONCERNEN		
Upplupna försäljningsintäkter	73 429	86 381
Upplupna intäkter derivatkontrakt	23 874	50 966
Upplupen beräknad försäkringsersättning	-	-
Övriga poster	78 060	57 428
Vid årets slut	**175 363**	**194 775**
MODERFÖRETAGET		
Övriga poster	458	316
Vid årets slut	**458**	**316**

20230525222643

Not 24 Likvida medel

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2022	2021
KONCERNEN		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Banktillgodohavande	177 721	153 775
Totalt	177 721	153 775
MODERFÖRETAGET		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Banktillgodohavande	0	0
Totalt	**0**	**0**

Not 25 Disposition av vinst eller förlust

	2022
Förslag av disposition av företagets vinst eller förlust	
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 654 045 027 kronor, disponeras enligt följande:	
*Utdelning (1 000 aktier * 245 900 kronor per aktie)*	245 900 000
Balanseras i ny räkning	408 145 027
Summa	**654 045 027**

Not 26 Antal aktier och kvotvärde (kronor)

	2022	2021
Antal A-aktier	1 000	1 000
Kvotvärde	21 700	21 700

20230522265

Not 27 Uppskjuten skatt

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2022		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Maskiner, tekniska anläggningar och inventarier	-	-88 155	-88 155
Byggnader	540	-166 717	-166 177
Elcertifikat	-	-15	-15
Periodiseringsfond	-	-14 797	-14 797
Temporära skillnader finansiell lease	25 720	-	25 720
Överavskrivningar	-	-178 385	-178 385
Övriga temporära skillnader	341	-9 272	-8 931
Uppskjuten skattefordran/skatteskuld	**26 601**	**-457 341**	**-430 740**

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2021		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Maskiner, tekniska anläggningar och inventarier	-	-68 935	-68 935
Byggnader	748	-178 704	-177 956
Elcertifikat	-	-20	-20
Periodiseringsfond	-	-7 171	-7 171
Temporära skillnader finansiell lease	26 415	-	26 415
Överavskrivningar	-	-174 514	-174 514
Övriga temporära skillnader	3 993	-13 112	-9 119
Uppskjuten skattefordran/skatteskuld	**31 156**	**-442 456**	**-411 300**

20230525222666

Not 28 Långfristiga skulder och kortfristig del av långfristig skuld

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2022	2021
KONCERNEN		
Skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	1 386 500	1 068 000
Skulder till Växjö kommun	150 000	-
Finansiell lease	28 061	27 514
Skulder som förfaller senare än ett år men senast fem år från balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	5 312 500	3 937 500
Skulder till Växjö kommun	280 000	330 000
Finansiell lease	112 244	110 056
Övriga skulder	51 071	51 071
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	1 026 990	2 575 210
Skulder till Växjö kommun	-	100 000
Finansiell lease	574 500	604 750
Övriga skulder	-	-
Totalt	**8 921 866**	**8 804 101**
MODERFÖRETAGET		
Skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	1 386 500	1 068 000
Skulder till Växjö kommun	150 000	-
Skulder som förfaller senare än ett år men senast fem år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	5 312 500	3 937 500
Skulder till Växjö kommun	280 000	330 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	1 026 990	2 575 210
Skulder till Växjö kommun	-	100 000
Totalt	**8 155 990**	**8 010 710**

20230522267

Not 29 Checkräkningskredit

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2022	2021
KONCERNEN		
Beviljad kreditlimit	801 000	746 000
Outnyttjad del	-728 804	-746 000
Utnyttjat kreditbelopp	**72 196**	**0**
MODERFÖRETAGET		
Beviljad kreditlimit	35 000	25 000
Outnyttjad del	-15 516	-15 340
Utnyttjat kreditbelopp	**19 484**	**9 660**

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2022	2021
KONCERNEN		
Upplupna personalkostnader	28 065	32 154
Upplupna räntekostnader	35 872	27 799
Förskottsbetalda hyror	212 534	205 452
Upplupna energikostnader	25 644	25 186
Förutbetalda bredbandsintäkter	8 515	7 838
Förutbetalda statsbidrag	21 817	10 826
Övriga poster	38 945	30 015
Totalt	**371 392**	**339 270**
MODERFÖRETAGET		
Upplupna räntekostnader	32 234	25 083
Övriga poster	531	1 725
Totalt	**32 765**	**26 808**

20230525222268

Not 31 Betalda räntor och erhållen utdelning

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2022	2021
KONCERNEN		
Erhållen ränta	102 767	169 111
Erlagd ränta	-126 587	-135 274
MODERFÖRETAGET		
Erhållen ränta	122 865	114 843
Erlagd ränta	-116 735	-122 583

Not 32 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen, justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2022	2021
KONCERNEN		
Rörelseresultat före finansiella poster	473 347	456 199
Avskrivningar	300 303	365 383
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-	-
Anteciperad utdelning	-229 900	-111 300
Avsättningar för pensioner och andra kostnader	-1 862	-3 592
Övrigt	339 793	105 561
Summa	**881 681**	812 251
MODERFÖRETAGET		
Rörelseresultat före finansiella poster	-15 079	-16 081
Anteciperad utdelning	229 900	111 300
Summa	**214 821**	95 219

20230522269

Not 33 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2022	2021
KONCERNEN		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	652 030	652 030
Företagsinteckningar	15 000	15 000
Totalt	**667 030**	**667 030**
Eventualförpliktelser		
Övriga ställda panter och säkerheter		
Borgensförbindelser, övriga	-	-
Övriga	815	815
Totalt	**815**	**815**
MODERFÖRETAGET		
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	Inga	Inga

Not 34 Väsentliga händelser efter balansdagen

Den 10 januari 2023 fusioneras dotterdotterbolaget Vidingehem till dotterbolaget Växjöbostäder och byter namn till Vidingehem. Samma datum fusioneras dotterdotterbolaget Videum till dotterbolaget Vöfab, Växjö Fastighetsförvaltning AB. Fusionerna är i enlighet med Växjö kommunfullmäktiges beslut 2021-08-31 att omstrukturera den helägda bolagskoncernen Växjö kommunföretag AB och skapa ett renodlat allmännyttigt bostadsbolag med namnet Vidingehem AB och ett renodlat bolag för verksamhetslokaler, Vöfab, Växjö Fastighetsförvaltning AB.

20230522270

Not 35 Koncernuppgifter

Företaget är ett av Växjö kommun (212000-0662) helägt aktiebolag med säte i Växjö. Bolaget är moderbolag i en koncern med de dotterbolag som framgår av not 16.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av moderbolagets totala inköp och försäljningar avser 0 tkr (40) inköp och 0 tkr (0) försäljning inom koncernen. Fordringar och skulder till Växjö kommun eller av kommunen ägda bolag har i denna årsredovisning ej beaktats som koncernmellanhavanden eller koncerntransaktioner.

Underskrifter

Växjö den 21 mars 2023

Martin Edberg
Ordförande

Magnus Wåhlin
1:e vice ordförande

Anton Olsson
2:e vice ordförande

Denice Brewer

Jon Malmqvist

Julia Berg

Thomas Thornell

Catharina Rydberg Lilja
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023-03-31

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Vidimeras:
Jessica Sager

20230525222711

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Växjö Kommunföretag AB, org.nr 556602-4641

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Växjö Kommunföretag AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

20230525222272

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Växjö Kommunföretag AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kristianstad 2023-03-31

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Vidimeras:
Jessica Sager