20250520103029

Fastställelseintyg, org.nr. 556087-6038
Undertecknad VD i Vöfab, Växjö Fastighetsförvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 7 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

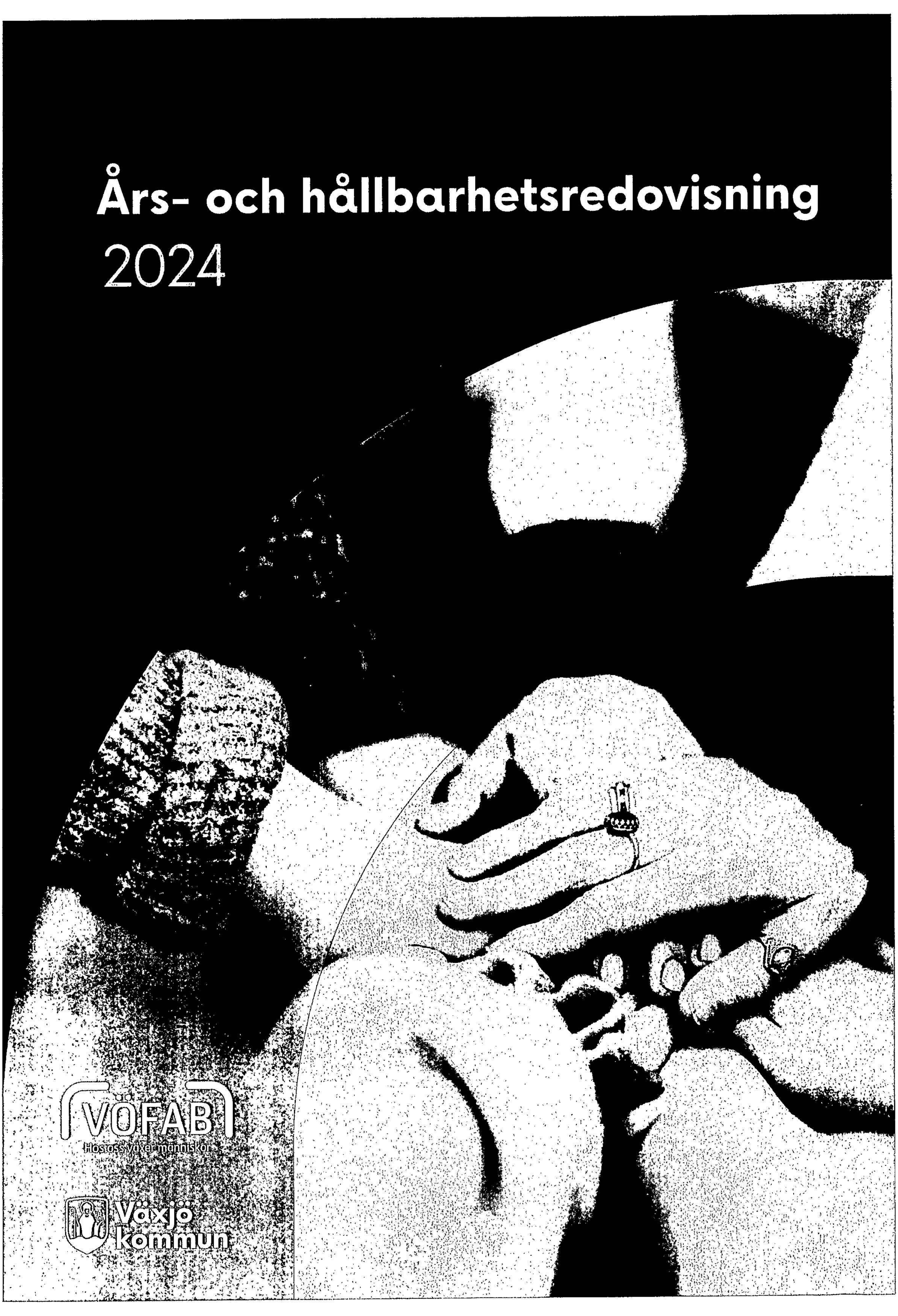
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Växjö den 7 maj 2025

Niclas Ramström

Års- och hållbarhetsredovisning

2024



20250320083031

Innehåll

VD har ordet 4
Om års- och hållbarhetsredovisningen 6
Vöfab i korthet 2024 7
Organisation och styrning för verksamhetsåret 2024 8
Ägardirektiv och mål 10
Vår styrning av hållbarhetsarbetet 14
Väsentlighetsanalys 15
Värdekedja 16
Att hållbart utveckla och förvalta i en växande stad 19
Trygga och inbjudande verksamhetsmiljöer 25
Hos oss växer människor 29
Ekonomi i balans 33
Risk och kontroll för en trygg och hållbar verksamhet 35
Årsredovisning och koncernredovisning 39

VD har ordet

2024 har varit ett riktigt spännande år. Inte för att vi har haft fler spännande projekt än föregående år eller att vi har förvaltat våra fastigheter på ett annat sätt än tidigare, utan för att 2024 har varit året då Vöfabs fantastiska medarbetare börjat jobba tillsammans. Vi hjälps åt och tar ett gemensamt ansvar för att våra hyresgäster (våra kunder) ska få det de förväntar sig. Jag ser hur vi börjar ge det där lilla extra för att kunden ska bli nöjd – och hur vi gör det med glädje. Under vår förändringsresa pratade jag om tåget som sakta skulle lämna stationen, med en hel del medarbetare kvar på perrongen. Det tåget har nu lämnat stationen med de allra flesta ombord.

Under året har vi även arbetat med att få till en komplett ledningsgrupp, vilket vi har lyckats med. Jag ser fram emot att arbeta och utvecklas tillsammans för att bli den professionella ledningsgrupp våra medarbetare förväntar sig. Vi ska komma ihåg att vi i bolagssammanslagningen för ett par år sedan hade strategin att bereda plats åt alla, vilket vi också gjorde. Många av oss hade då ingen eller ringa erfarenhet av att sitta i ledningsgrupp i ett större bolag eller av att vara chef. Nu tar vi vårt ansvar och medarbetarna likaså – och vi utvecklas tillsammans.

Vi har under året påbörjat arbetet med att projektleda Växjös nya simhall. En fantastisk möjlighet att visa vad vi går för. Det är spännande att vara med och stärka Växjö, att göra det till en ännu mer fantastisk stad att leva, bo och verka i. Projektet kommer att sträcka sig över flera år och när det är klart ska vi även ta hand om den nuvarande simhallen. En byggnad som alla Växjöbor har en relation till och där det finns många värden som ska beaktas. Här har vi redan börjat projektplanera, så det är full fart framåt!

För att kunna vara så kostnadseffektiva som möjligt och samtidigt leverera med hög kvalitet har vi, sedan några månader, börjat arbeta med nyckeltal. Detta arbetssätt är helt nytt för Vöfab och för min egen del, som är van att mäta verksamheten, var det inte en dag för tidigt att även vi skulle göra detta. Under 2025 kommer vi att få på plats de verktyg som ger själva mätetalen. Genom att aktivt använda oss av mätbara mål förenklar vi vardagen för hela organisationen.

Som en del av Växjö kommunföretag AB (VKAB) förbereder sig Vöfab för implementering av det nya hållbarhetsrapporteringsdirektivet CSRD. Att jobba aktivt med hållbarhet är något vi eftersträvar och vi ser att kraven kommer hjälpa oss att utvecklas i rätt riktning. Därför har vi under året förstärkt organisationen med hållbarhetskompetenser på strategisk nivå inom energi och miljö.

En annan viktig resa för Vöfab under 2024 har varit att ta större plats i Växjö kommunkoncern. Vi vill att det ska vara självklart att vi är den naturliga samarbetspartnern i fastighetsrelaterade frågor. Ett exempel där vi fått större förtroende är projektet Rätt lokal, där vi tittar på lokalförsörjningsprocessens utvecklingsbehov. Arbetet fortskrider och ska vara klart i mitten av 2025.

Jag vill avsluta med att tacka alla fantastiska medarbetare. Tillsammans tar vi oss nu an ett nytt år med nya möjligheter!

Niclas Ramström, VD



Om års- och hållbarhetsredovisningen

Det här är en kombinerad års- och hållbarhetsredovisning för Vöfab-koncernen, som består av moderbolaget Växjö Fastighetsförvaltning AB samt de två helägda dotterbolagen Vöfab Parkering AB och Vöfab Fastigheter AB. Redovisningen avser räkenskapsåret 1 januari–31 december 2024 och är upprättad i enlighet med bestämmelserna i årsredovisningslagens sjätte kapitel. I samband med att årsredovisningen godkändes av styrelsen godkändes även hållbarhetsredovisningen.

Redovisningen beskriver bolagets bidrag till en hållbar utveckling ekonomiskt, miljömässigt och socialt. Förvaltningsberättelsen börjar på sidan 40.

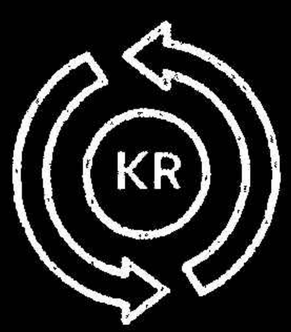
Som ett kommunalt bolag ska vi agera långsiktigt hållbart och skapa ett värde för Växjös kommuninvånare. Genom Växjö kommuns styrande dokument Hållbara Växjö 2030 är hållbarhetsarbetet – miljömässigt, socialt och ekonomiskt – integrerat i styrningen av Vöfab, från projektering och byggnation till drift och förvaltning. På så sätt tar vi ansvar både för dem som vistas i våra fastigheter nu och för kommande generationer.

Vöfab i korthet 2024

ANTAL ÄGDA FASTIGHETER



127 st



OMSÄTTNING

797,3
mnkr



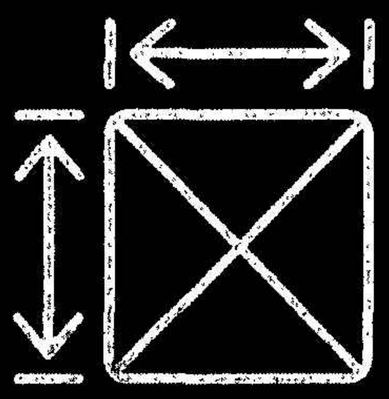
RESULTAT
EFTER FINANSIELLA POSTER

46,7
mnkr



UNDERHÅLL

55,7
mnkr



ÄGD & FÖRVALTAD YTA

564 989 kvm

ÄGARE

Växjö Kommunföretag AB
/ Växjö kommun

Organisation och styrning för verksamhetsåret 2024

Styrelsearbete

Vöfab har en politisk tillsatt styrelse, utsedd av kommunfullmäktige i Växjö. Vöfabs styrelse är också styrelse i Vöfabs båda dotterbolag. Under verksamhetsåret har styrelsen bestått av följande ledamöter:

Lennart Adell Kind (MP), ordförande

Håkan Frizén (V), 1:e vice ordförande

Gunnar Nordmark (L), 2:e vice ordförande

Tony Lundstedt (S)

Emelie Petersen (S)

Patrik Åkesson (KD)

Christer Wånehed (M)

Ersättare:

Anders Westin (S)

Rose-Marie Holmqvist (S)

Dan Boson (M)

Monica Lindfors (M)

Under 2024 hade styrelsen 10 protokollförda möten.

Revisorer

Ordinarie

Mattias Johansson, auktoriserad revisor, PwC

Suppleant

Martin Troedsson, auktoriserad revisor, PwC

Lekmannarevisorer

Ordinarie

Göran Kannerby

Anna Fransson

Ersättare

Fredrik Åberg

Anders Franzén

20250520003034

Bolagets organisation och ledning

Vöfabs vd, som har utsetts av styrelsen, är Niclas Ramström. Vd:s uppgift är att leda bolagets löpande verksamhet enligt vd-instruktionen samt ansvara för att bolagets bokföring utförs enligt lag och att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt.

Bolagets firma tecknas av styrelsen i sin helhet eller av ordförande, vice ordförande eller andre vice ordförande, i förening med vd. Dessutom har vd rätt att teckna firma som gäller löpande förvaltningsåtgärder.

Vöfabs organisation består av de tre avdelningarna *projektavdelning*, *fastighetsförvaltning* och *specialprojekt* samt *stödfunktionerna utveckling* och *affärsstöd*. *Projektavdelningen* ansvarar för ny- och större ombyggnationer samt analys och utveckling av fastighetsbeståndet. Man har även ansvar för ritningshandlingar och dokumentation kring våra fastigheter, att myndighetskrav följs samt att projektekonomin löper enligt plan.

Fastighetsförvaltning ansvarar för teknisk tillsyn, reparationer, yttre skötsel, hyresavtal, akut och planerat underhåll samt vaktmästartjänster till *utbildningsförvaltningen* och *kultur- och fritidsförvaltningen.*

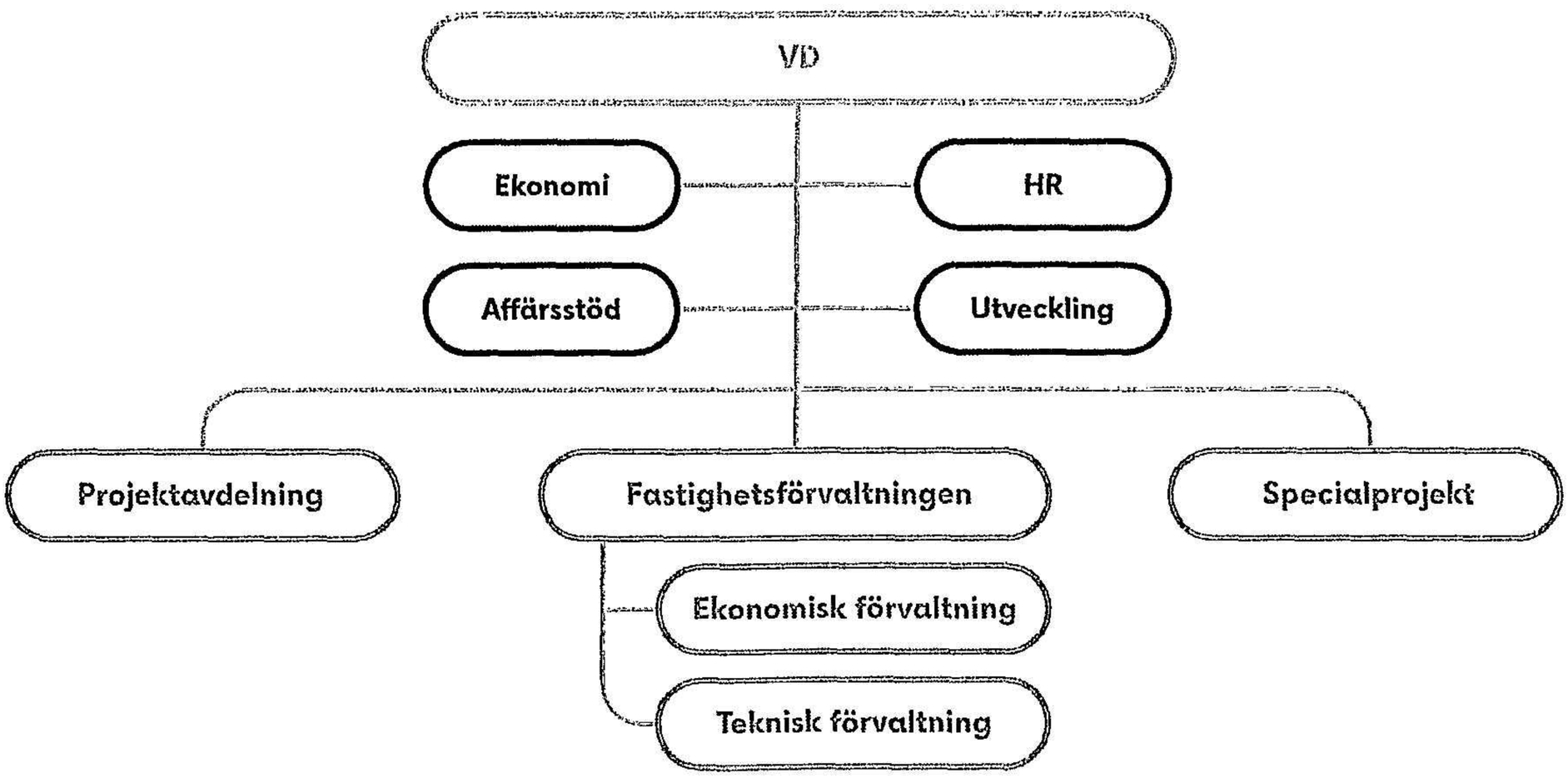
Specialprojektavdelningen ansvarar för simhallsprojektet.

Utvecklingsavdelningens uppdrag är att stötta bolagets interna hållbarhetsarbete samt dess utvecklings- och förbättringsarbete.

Affärsstöd ansvarar för stödjande funktioner inom bland annat arkiv, diarier, säkerhetsfrågor, it-stöd, kvalitetssamordning, rapportering, reception, konferens och kontorsansvar.

Vöfab köper in följande tjänster av Växjö Kommun: ekonomi, HR, kommunikation, inköp, upphandling, it, digitalisering samt juridik.

Vöfabs ledningsgrupp har under året bestått av vd, projektchef, utvecklingschef, fastighetschef, chef affärsstöd, fastighetsstrateg, ekonomichef, senior controller samt företagets enhetschef HR. Sammanlagt åtta personer – fyra män och fyra kvinnor. Ledningsgruppen sammanträder kontinuerligt för att behandla strategiska frågor.



Ägardirektiv och mål

Vöfab arbetar efter Växjö kommunfullmäktiges fastställda styrdokument, budget samt mål och uppdrag. Utöver det har bolaget styrelse- och ledningsgruppsuppdrag samt interna styrdokument. Från och med 1 januari 2023 finns nya ägardirektiv för Vöfab.

Mål	Målet uppnått	Utfall
Ägardirektiv		
Bolagets verksamhet ska vila på en affärsmässig och långsiktigt hållbar grund.	Ja	Vöfabs verksamhet bedrivs ansvarsfullt och med fokus på god ekonomi och hållbarhet. Bolagssammanslagningen är en del i detta arbete.
Bolaget har som huvuduppgift att tillhandahålla lokaler till Växjö kommun och till Linnéuniversitetet.	Ja	Vöfab har ett nära samarbete med sina kunder för att snabbt och med hög kvalité kunna möta deras behov.
Vid nyproduktion av kommunala lokaler ska bolaget på eget initiativ alltid överväga om det ska bygga själv eller om det är lämpligare att upphandla ett hyreskontrakt där extern part står för ägandet.	–	Har inte varit aktuellt under det gångna året.
Bolaget ska självmant och aktivt bidra till effektiva investeringar och låga driftkostnader för kommunkoncernen.	Ja	Vi har sett över hyresmodeller, arbetat med energieffektiva åtgärder samt hjälpt till vid hyresförhandling med externa parter.
Bolaget ska bidra till och arbeta aktivt med kommunens mål inom Hållbara Växjö 2030.	Ja	Frågorna finns integrerade i vår verksamhetsplan.
Bolaget får inte bedriva annan verksamhet än sådan som är förenlig med bolagsordningen och ägardirektivet. Verksamheten ska även vara förenlig med den kommunala kompetensen.	Ja	Verksamheten bedrivs i enlighet med bolagsordning och politiska beslut.
Finansiella mål		
Bolaget ska under varje given treårsperiod redovisa en nettomarginal som i genomsnitt lägst uppgår till 3,0 procent.	Ja	Nettomarginalen uppgick till 5,9 procent 2024 och i snitt till 5,7 procent de senaste tre åren.
Bolaget ska vid varje givet bokslutstillfälle redovisa en soliditet som uppgår till lägst 3,0 procent. Bolaget ska sträva efter en soliditet på 10,0 procent.	Ja	Soliditeten uppgick till 5,4 procent. Då beslutad utdelning är högre än resultat efter skatt kommer soliditeten att minska något under början av 2025.
Bolaget ska varje år disponeras så att den fastställda värdeöverföringen (utdelningskrav) i form av koncernbidrag eller utdelning till ägaren kan uppfyllas. Härvid ska Bolaget möjliggöra en årlig utdelning på 20 miljoner till Växjö kommun.	Ja	Kommunen kan i budgeten besluta om andra nivåer för enskilda år. I budget för 2025 anges att bolaget ska möjliggöra en utdelning på 37 miljoner till Växjö kommun.

20250520003035

Mål	Målet uppnått	Utfall
Kommunal budget - process, riktningsmål och uppdrag 2024		
Skapa förutsättningar för ett växande näringsliv och en fungerande arbetsmarknad		
I Växjö kommun gäller full sysselsättning		
Öka antalet praktikplatser inom Växjö kommun och i näringslivet.	Ja	Under 2024 har Vöfab erbjudit praktikmöjligheter.
Fler jobb och växande företag bygger Växjö starkt		
Öka service för kommunens företagare och invånare genom tidsatta handläggningstider.	Nej	Implementering av av nya fastighetssystemets *Mina sidor* kommer att ske under våren 2025.
Utbilda för ett livslångt lärande		
Skolan ska bidra till barn och elevers välbefinnande		
Skapa hälsofrämjande lärmiljöer.	Ja	Det har genomförts ett arbete med fokus på det sociala perspektivet vid planering av grönytor på en av kommunens skolor. Personalen har utbildats i konceptet Plugga Tryggt och det har skapats checklistor som ska läggas in i byggprocessen.
Kartlägga kunder och intressenters behov.	Nej	Under 2025 kommer NKI-mätningar att genomföras.
Utveckla och förvalta en växande och trygg stad, tätort och landsbygd		
Bättre fungerande och mer miljösmart samhällsplanering		
Främja grönområde som bidrar till biologisk mångfald och bättre mikroklimat.	Ja	En ny samordnare för yttre miljö har anställts. Den tidigare utförda trädkarteringen ligger till grund för utveckling av grönområden. Nya ängsmarksytor har tillkommit under året.
Minska effekttoppar.	Ja	Det har skett en kartläggning av abonnemang för nedsäkring. Vi har tillhandahållit fastighet för förstudie/ projekt kring effektbegränsningar och lastbalansering.
Energioptimera byggnader.	Ja	Ventilationsutbyte i Hus D samt övergång från konstanta luftflöden till behovsstyrd ventilation.
Utöka vår egentillverkade energiproduktion.	Nej	Affärsmodell som möjliggör investeringar med eget kapital kvarstår.
Öka materialåtervinning och minimera byggavfall.	Nej	Arbetet har påbörjat med att identifiera vad vi ska återbruka och hur vi hanterar logistiken. Detta gör vi tillsammans med kommunkoncernen.

Mål	Målet uppnått	Utfall
Samhällsplaneringen ska bidra till en ökad trygghet		
Främja för anpassade och trygga miljöer.	Ja	Utbildat personal och tagit fram checklistor enligt konceptet Plugga Tryggt.
Våra kunder ska uppleva att vi är tillgängliga och levererar god service.	Nej	Vi har utvecklat nya processer som ännu inte är fullt implementerade. Vissa aktiviteter har skjutits fram pga. organisationsjusteringar och kommer att slutföras 2025.
Personalpolitisk inriktning		
Växjö kommun säkrar kompetensförsörjningen genom att vara en attraktiv arbetsgivare som erbjuder goda arbetsvillkor	Ja	Under året har vi stärkt organisationen med hållbarhetskompetenser inom energi och miljö.
Utveckla våra huvudprocesser.	Nej	Arbete görs tillsammans med Samhällsbyggnadsförvaltningen under mars 2025.
Planera kompetensförsörjning ur ett strategiskt- och långsiktigt perspektiv.	Ja	Det har genomförts uppföljning och revision av den strategiska kompetensförsörjningsplanen för att säkerställa att vi har rätt kompetens för att möta framtida utmaningar och möjligheter. Nya kompetenser har inrättats för att vidga den interna kompetensbasen.
Vidareutveckla vår internkommunikation.	Nej	En del aktiviteter har genomförts, bl.a. en vd-film med information vad som är på gång i bolaget. Arbetet fortsätter under 2025.
Utveckla varumärket.	Nej	Varumärkesarbetet kommer att fördjupas 2025. Under året har vi satt upp loggor på strategiska platser för att synliggöra Vöfabs ägandeskap av fastigheten.
Växjö kommun har friska medarbetare		
Främja för en hållbar organisation.	Nej	Inom ramen för de genomförda organisationsförbättringarna har ett tydligt successionstänk varit en viktig komponent, både för medarbetarna och för organisationen som helhet.
Stärk företagskulturen med värdegrunden som utgångspunkt.	Nej	Arbetet med att stärka företagskulturen utgår från värdegrunden och innebär att skapa en mer sammanhållen och effektiv arbetsmiljö. Arbetet kommer fortsätta under 2025.
Stärka och trygga ledarskapet.	Ja	Koncerngemensamt arbete med fokus på psykologisk trygghet. Samarbete med Psykologstudenter vid Linnéuniversitetet. Ny chefstjänst som bland annat har ansvar att stärka ledarskapet för Vöfabs chefer.

Mål	Målet uppnått	Utfall
Styra och stödja för en hållbar utveckling		
Barn och ungas välbefinnande ska vara gott		
Kartläggning och kraftsamling för barn och ungas hälsa.	Ja	Bolaget ingår i en koncerngemensam arbetsgrupp kopplat till att Växjö kommun har blivit en Pep-kommun. För bolaget handlar det till stor del om att börja tänka och planera för att skapa bättre förutsättningar för barn och unga att leva ett aktivt och hälsosamt liv. Kartlagt nya lekmiljöer i den yttre miljön.
Kommunen har en effektiv och långsiktig ekonomistyrning som präglas av en god ekonomisk hushållning av gemensamma resurser		
Utökad digitalisering.	Nej	Ett nytt fastighetssystem har upphandlats. Systemet bidrar till att i större utsträckning kunna automatisera ineffektiva och tidskrävande, manuella arbetsflöden.
Renodla och effektivisera lokalutnyttjande.	Nej	Bolaget leder ett projekt där det sker en bred översyn inom lokalförsörjningsområdet. Arbetet kommer att fortsätta under 2025. Bolaget har även deltagit i ett koncernövergripande arbete med att se över samutnyttjandet av lokaler och förråd.
Tydliggöra ägandeskap av fastigheter kring förvaltning och ansvar.	Nej	Kartläggning av Vöfabs fastigheter avseende status, skick, ålder och potentiella möjligheter har sammanställts och bifogats till en koncerngemensam lista. Inom ramen för detta uppdrag kommer ytterligare arbete att ske under 2025.
Fortsatt utveckling och implementering av hyresmodellerna.	Nej	Nya hyresmodeller har arbetats fram och ett utkast med information om affärsmodellerna har kommunicerats med berörda. Dialog pågår och kommer att fortsätta under 2025. Effektivisering av hyresberäkningar. Processer för inflyttningavflyttning, inhyrning, uthyrning och fakturering har skapats.
Säkerställa en hållbar inköpsprocess.	Ja	Det sker en helhetsöversyn av processen och det kommer att göras en utredning kring inträde i marknadsplatsen.
Utveckla Mötesplats framtidsvägen.	Ja	Översyn av digitala skärmar. Inventering av tekniken i konferensrummen har genomförts. Ny prissättning är framtagen.

Vår styrning av hållbarhetsarbetet

Vöfabs hållbarhetsarbete grundar sig i Växjö kommuns styrande dokument Hållbara Växjö 2030, som är den lokala tolkningen av Agenda 2030. Hållbara Växjö 2030 kräver att vi tar ansvar för det vi själva har rådighet över som bolag och fungerar som ett paraply över de beslut, planer och riktlinjer etc. som styr vår affärsplan och verksamhet.

Vårt strategiska arbete bygger på fyra fokusområden: *Nöjda kunder*, *Affärsmässighet*, *Engagerade medarbetare* och *Hållbarhet*. Målsättningen är att hållbarhetsfrågorna arbetas in i alla delar av verksamheten och ligger till grund för allt vi gör på Vöfab – från hur vi bygger nya fastigheter till hur vi skapar vår gemensamma kultur.

Hållbarhetsrapporteringen kommer i framtiden att utgå från CSRD-direktivet (Corporate Sustainability Reporting Directive), vilket innebär att fastighetsbolag måste rapportera sin klimatpåverkan, energi- och vattenförbrukning samt byggnaders miljöavtryck. Hållbarhetsfrågorna – och framför allt hållbarhetsriskerna – kommer inom kort att behöva integreras i företagets riskhantering och affärsstrategi.

Vår vision	**Vöfab ska bidra till att Växjö är en fantastisk plats att bo, leva och verka på för invånare, företag och besökare – idag och i framtiden. Vi ska göra det genom att bli Europas grönaste fastighetsbolag och vara ledande inom hållbarhet och innovation i bygg- och fastighetsbranschen.**			
Vårt uppdrag	**Vöfabs huvudsakliga uppdrag är att tillhandahålla lokaler åt Växjö kommun och Linnéuniversitetet. Bolaget är ett strategiskt instrument för effektivt nyttjande av lokaler men även vara en tydlig samhällsutvecklare som vågar pröva och utmana nya lösningar. Vöfab ska även bidra och arbeta aktivt med att uppnå målen inom hållbara Växjö 2030.**			
Våra fokusområden	**Nöjda kunder**	**Affärsmässighet**	**Engagerade medarbetare**	**Hållbarhet**
Målbild för 2030	Genom att vara tillgängliga och erbjuda service av högsta kvalitet med ett personligt och omtänksamt bemötande får vi nöjda kunder. Vi är den självklara samarbetspartnern genom att vi erbjuder attraktiva verksamhetslokaler och lärmiljöer som överträffar förväntningar.	Vi ska vara kostnadsmedvetna samtidigt som vi är innovativa och vågar investera i framtiden. Genom att agera ansvarsfullt och tryggt i alla våra åtaganden, skapar vi en professionell kultur som genomsyrar vår organisation.	Vi på Vöfab strävar efter att bygga en kultur där våra medarbetare är innovativa, målinriktade och känner sig trygga i sin arbetsmiljö. Genom att främja samverkan och självledarskap strävar vi efter att utveckla hållbara medarbetare som tar aktivt ansvar för sin egen utveckling och bidrar till vår gemensamma framgång.	Genom att vara en drivande kraft och ledande inom hållbarhetsfrågor, ser Vöfab till att vara en aktiv samhällsutvecklare. Vi strävar efter att skapa och förvalta byggnader med minimal miljöpåverkan och lång livslängd, vilket bidrar till en mer hållbar och trygg framtid.
Mål 2025	• 2 gånger om året mäter vi NKI I 2 nivåer & agerar på resultatet	• Leverera projekt på budget	• Mätbara och tydliga mål både för avdelning & medarbetare	• Minska energianvändningen med 3% årligen • Utöka livslängden för våra fastigheter
KPI	NKI-värde	Tid/kostnad/resultat	NMI – Nöjdmedarbetarindex	KWh/m2/år Underhållningsåtgärder (kr/kvm)
Värdegrunden	**Jag möter alla med respekt**	**Jag gör verksamheten bättre**	**Jag kan jobbet**	**Jag skapar en hållbar framtid**

20250520030357



Väsentlighetsanalys

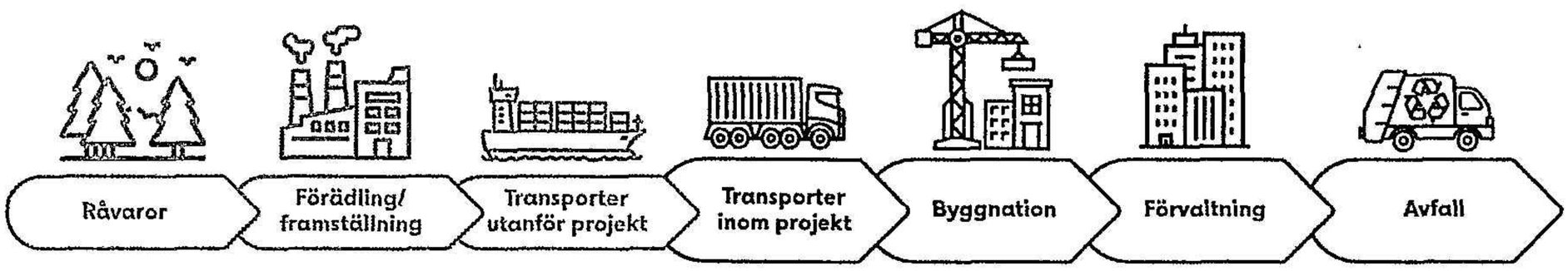
Vi har fångat upp våra viktigaste hållbarhetsfrågor genom politiska beslut, möten och andra kontakter med intressenterna. Tills vi ser över vår påverkan utifrån de nya direktiven bedöms de väsentliga hållbarhetsområden som lyftes fram 2019 fortfarande som aktuella för Vöfab.

Det kommande hållbarhetsarbetet, som styrs av EU-direktivet CSRD, utgår från den dubbla väsentlighetsanalysen. Det innebär att hållbarhetsarbetet styrs både av vad vi påverkar och vad vi påverkas av.

Under hösten har Vöfab haft utbildning med workshops inom den dubbla väsentlighetsanalysen. Detta som en förberedelse inför implementeringen det nya arbetssättet. För att förstå vad vi påverkar och påverkas av krävs bland annat att vi vet hur vår leverantörskedja ser ut, från råvara till avfall. Vi har även arbetat med att se över våra intressenter; vilka som påverkas respektive påverkar oss mest som en del i den dubbla väsentligheten.

Värdekedja

Värdekedjan beskriver de aktiviteter som skapar ett värde för oss, våra kunder och kommuninvånarna. Under hösten 2024 analyserades Vöfabs värdekedja, primärt för att kunna fokusera på de delar där vi har en stor ekonomisk påverkan, men även för att se vår miljömässiga påverkan. Byggnation och underhåll kräver mycket råvaror, resurser och långa leveranskedjor vilket gör värdekedjorna väldigt komplexa.



En förenklad bild visar de delar som ingår i vår värdekedja, från råvara till avfall. Utöver att identifiera de delar med stor negativ risk inom miljö, social eller ekonomisk hållbarhet så finns en stor vinst i det återbruksarbete som pågått under året, där man sparat in på samtliga dessa områden.

Det framtida arbetet består av att i större utsträckning utreda våra värdekedjor. De delar som arbetas fram kommer att utgöra grunden till det framtida hållbarhetsarbetet inom CSRD. Det är därför viktigt att innehållet – i möjligaste mån – stämmer överens med verkligheten.

Värdeskapande aktiviteter

Fastighetsutveckling

- Anpassa behovet efter våra kunders behov.
- Följa regelverk och lagar som styr fastighetsutveckling.
- Optimera uthyrningen av fastigheter och hantera hyresgästrelationer.
- Utveckla och genomföra försäljningsstrategier för att avyttra fastigheter.
- Analysera potentiella områden för nybyggnation eller förvärv av befintliga fastigheter.

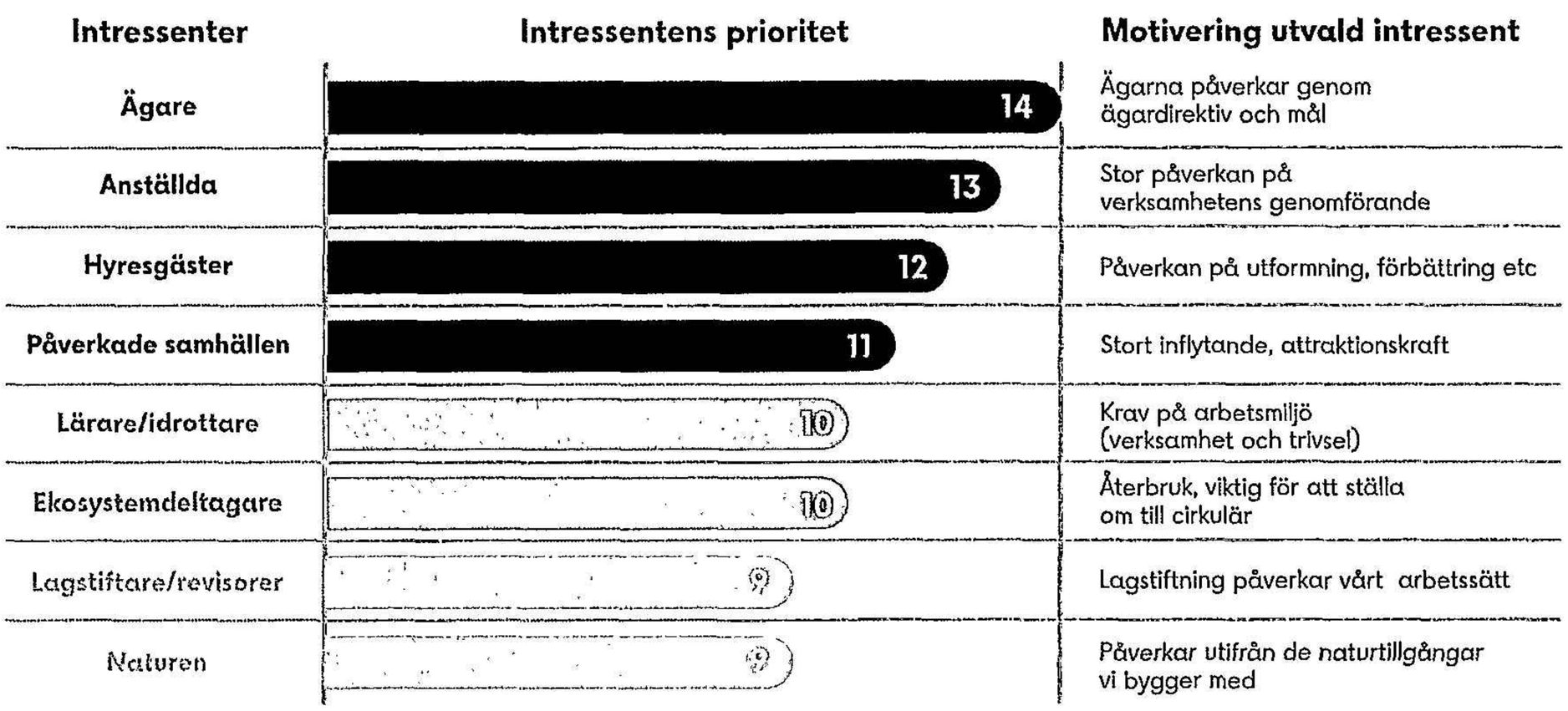
Förvärv fastighet

- Söka och förvärva lämpliga markområden eller befintliga fastigheter.
- Utveckla och genomföra byggprojekt för att öka fastighetens värde.
- Optimera fastighetsportföljen genom förbättringar och anpassningar.

Byggnation

- Anlita entreprenörer och övervaka byggprocessen.
- Se till att projektet genomförs enligt tidsplan och budget.
- Säkerställ kvalitet och överensstämmelse med lagar, policys och byggregler

20250520003033



Förvaltning

- Genom service, möten och samtal skapa attraktiva miljöer att arbeta och vistas i.
- Genom daglig drift och skötsel skapa framgångsrika miljöer.
- Långsiktigt planerat underhåll för att möta kundens behov, fastighetens slitage och effektivisera varje insatt skattekrona.

Cirkuläritet

- Implementera hållbarhetsprinciper i fastighetsutveckling och förvaltning.
- Utforska återbrukade byggmaterial och energieffektiva lösningar samt hållbarhetsprestanda.

Affärsutveckling

- Vöfabs tre hyresmodeller ska skapa en tydlighet för våra kunder.
- Hyresmodellerna ska göra så att det blir mer effektivt och hållbart för medarbetaren.
- Skapa mervärde för kunden.

Intressenter

Under hösten har Vöfab gjort en utökad intressentanalys för att dels se över våra intressenter, dels ranka dem efter väsentlighet. Bilden nedan redovisar de högst prioriterade intressenterna baserat på inflytande, betydelse och involvering. För att kunna jämföra resultaten poängsattes de olika delarna mellan 0 och 5.

Vöfab har flertalet intressenter i leverantörskedjan, både nedströms och uppströms, och dialogen med dessa kommer bli viktigare när nyckeltal ska samlas in för framtidens redovisning.

Ägare

Ägaren Växjö Kommun representeras vid bolagsstämman samt genom bolagsstyrelsen som utses av ägaren. Genom att arbeta enligt ägardirektivet skapar bolaget värde för kommunen, där bolaget äger och förvaltar fastigheterna långsiktigt.

Anställda

Medarbetarna har betydande inflytande på företagets framgång då deras prestationer och engagemang direkt påverkar produktivitet, innovation och företagskultur. Deras roll är avgörande för att säkerställa företa-

gets långsiktiga hållbarhet och för att uppnå sociala och ekonomiska mål. Medarbetarnas involvering i genomförandet av strategier och hållbarhetsinitiativ gör dem till kritiska aktörer för att realisera företagets mål, ur affärsperspektiv såväl som samhällsperspektiv.

Kund/Hyresgäster

Våra kunder är alla de som hyr eller vistas i våra fastigheter. Kunden är i centrum för allt vi gör och vi har kundperspektivet i varje del av värdekedjan. Genom att leverera kundnytta levererar vi också värde till oss själva och våra intressenter. Våra kunder bidrar till samhällsservice genom den verksamhet de förser samhället med. Vi hjälper våra kunder genom att erbjuda tillgängliga, energieffektiva lokaler som gör att de kan utföra sin verksamhet på ett bra och funktionellt sätt.

Påverkade samhällen

Samhället påverkas av vårt arbete och det är av stor vikt att vi kan bidra med en säker och hållbar miljö. Det är viktigt att se över de risker som finns och hur vi kan skapa säkrare områden att vistas i – inte minst avseende skolmiljöer, som har en mycket viktig funktion i samhället.

Slutanvändare

Slutanvändare riktar sig till de som nyttjar våra lokaler på daglig basis, exempelvis lärare, studenter, forskare och idrottsutövare. Dessa har stort inflytande på lokalernas utformning och anpassning. För att kunna bedriva verksamheter krävs lokaler med bra luft, behaglig temperatur och god belysning. Något som i sin tur påverkar energianvändningen och som därför kräver ett ständigt förbättringsarbete.

Ekosystemdeltagare

Ekosystemet fyller flera funktioner för Vöfabs verksamhet. Det fortsatta arbetet för att bli mer resilient mot klimatförändringar kräver att delar i ekosystemet inkluderas i vårt arbete. Naturliga barriärer mot kraftiga vindar och nederbörd samt tillgång till skuggiga platser vid varma dagar ger oss bättre förutsättningar att hantera kommande klimatförändringar.

Lagstiftare/revisorer

Vöfab är direkt berörda av nya lagar vilket bidrar till att arbetsrutiner kontinuerligt förändras. De senaste åren har mycket fokus lagts på avfallshantering inom bygg och rivning, vilket gör att det krävs en ny arbetsgång och kompetensutveckling av personalen inom frågan för att kunna klara ställda krav.

Naturen

Framför allt inom nybyggnation påverkas naturen negativt: Markförberedande åtgärder som schaktning och röjning har en direkt påverkan på närområdet. Under byggprocessen finns dessutom risk för damm och buller samt läckage från arbetsmaskiner. Den största delen av naturpåverkan ligger dock längre bort i värdekedjan, vid framställning av råmaterial.

20230520003039



Att hållbart utveckla och förvalta i en växande stad

Växjö är en växande stad och Vöfab medverkar till dess utveckling genom att bygga, underhålla och utveckla sina fastigheter att vara så hållbara som möjligt. Detta sker genom energi- och klimatsmarta lösningar och val av hållbara material och produkter.

Som samhällsaktör har vi en viktig roll att spela för att minska utsläppen av växthusgaser.

Byggbranschen har en stor klimatpåverkan och Vöfab måste som byggherre och förvaltare ta ansvar för sin del. Ett första steg i detta arbete är att minska energianvändningen genom optimering och effektivisering, både i befintliga fastigheter och vid nybyggnation.

Vi arbetar för att möta den Gröna given

2025 kommer delar av den Gröna given att konkretiseras i svensk lagstiftning, bland annat EED och EPBD. Det ställer tuffa krav på bland annat energieffektivisering (1,9 % årlig energibesparing). Under 2024 har Vöfab därför gjort en nulägesanalys och ett målbildsarbete för att identifiera eventuella behov, bland annat genom att se över processer och rutiner kopplade till Vöfabs energiarbete. Under 2024 har det även skett planering inför energikartläggningen av stora företag, där en ny rapporteringsperiod startar 2025.

Under 2025 kommer Vöfab att energikartlägga sju till tio av de sämst presterande fastigheterna. Detta för att långsiktigt kunna planera energiåtgärder. I början av 2025 kommer Vöfab att implementera ett nytt arbetssätt inom energiuppföljning samt se över arbetssätten inom driftoptimering, styrning och övervakning inom beståndet. En plan för utbyggnad av solceller är pågående och kommer att avslutas under 2025.

Energianvändning

Energianvändning Vöfab, köpt (MWh)	2023	2024
Total energianvändning	68 213	68 035
Elanvändning**	27 032	26 847
Fjärrvärmeanvändning	39 584	39 492
Fjärrkyleanvändning	1 553	1 664
RME***	44	32

Energianvändning Vöfab, klimatkorrigerad* (MWh)	2023	2024
Total energianvändning	69 672	70 434
Elanvändning**	27 414	26 945
Fjärrvärmeanvändning	40 800	42 091
Fjärrkyleanvändning	1 412	1 364
RME***	46	35

Energianvändning Vöfab, klimatkorrigerad* (kWh/m²)	2023	2024
Total energianvändning	140,0	138,4
Elanvändning**	55,1	52,9
Fjärrvärmeanvändning	82,0	82,7
Fjärrkyleanvändning	2,8	2,7
RME***	0,0001	0,0001
Atemp (m²)	497 698	509 005

**Klimatkorrigerad med energiindex **inkl. Verksamhetsel ***RME är ett förnybart dieselalternativ*

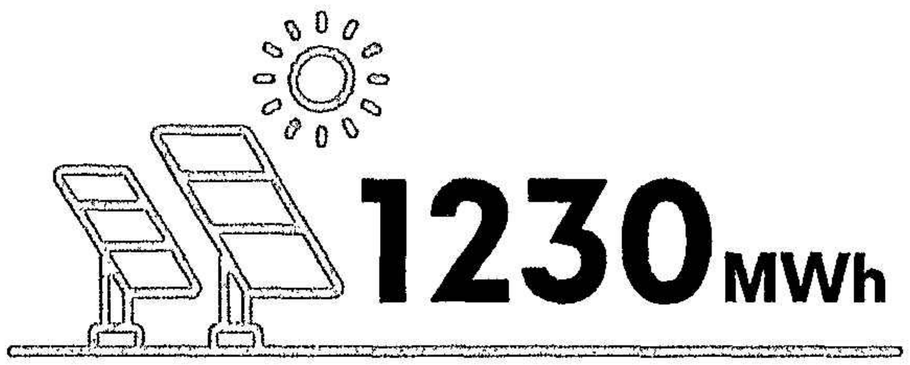
Elanvändningen har minskat under året, delvis beroende på åtgärder enligt nedan samt att nya, energieffektiva fastigheter har adderats till fastighetsbeståndet.

Det finns flera värdefulla lärdomar att dra från analysen av elanvändning och fjärrvärmebehov. En viktig insikt är att energieffektiva lösningar, som byte till LED-lampor och förbättrad energieffektivitet i fastigheterna, har lett till minskad elanvändning. Det visar hur stor skillnad modern teknik kan göra. Men samtidigt har det haft en oväntad bieffekt; eftersom LED-lampor avger mindre värme, har behovet av fjärrvärme ökat något. Det här är en bra påminnelse om att vi behöver tänka på helheten när vi jobbar med energibesparingar.

En annan sak som märks är att renoveringar och nya projekt kan ge tillfälliga ökningar i fjärrvärmeanvändningen. Som när Ulriksbergsskolan började användas igen. Det är viktigt att ha med sådana händelser i beräkningarna, så att statistiken inte misstolkas. Dessutom pekar analysen på att det ibland saknas tillräckligt detaljerade mätare, till exempel för att skilja på fastighetsel och verksamhetsel, och att en del beräkningar, som för varmvatten, baseras på schabloner. Här finns en chans att förbättra precisionen med bättre mätutrustning.

20250520030040

Elanvändningen har minskat under året, delvis beroende på åtgärder enligt nedan samt att nya, energieffektiva fastigheter har adderats till fastighetsbeståndet.



Elproduktion

Det senaste året har Vöfab producerat 1230 MWh lokal solel, vilket motsvarar hushållselen för 252 villor. Det är en ökning med ca 10 procent jämfört med föregående år och kan härledas till två nya anläggningar, en på Hagavikskolan och en på Lammhult nya förskola. Det innebär en nettominskning på 395 ton koldioxid jämfört med köpt el. I beståndet finns nu en total installerad effekt på 1658 kWp.



Nedsäkring av elnätsabonnemang

Under året har det gjort en översyn av elnätsabonnemangen, i syfte att kartlägga vilka anläggningar som är möjliga att säkra ned. Nedsäkring innebär sänkta kostnader samtidigt som det frigörs kapacitet i elnätet för VEAB. Den första omgången nedsäkring kommer medföra besparingar på cirka 1 miljon kronor per år.

Energirenovering

Under det gångna året har hus D på universitetsområdet genomgått en omfattande energirenovering. Hela ventilationssystemet har moderniserats, där fem äldre ventilationsaggregat ersatts med fyra FTX-aggregat med värmeåtervinning. Även de energikrävande kompressorer som värmer och kyler ventilationsluften har bytts ut mot betydligt mer hållbar fjärrvärme och fjärrkyla.

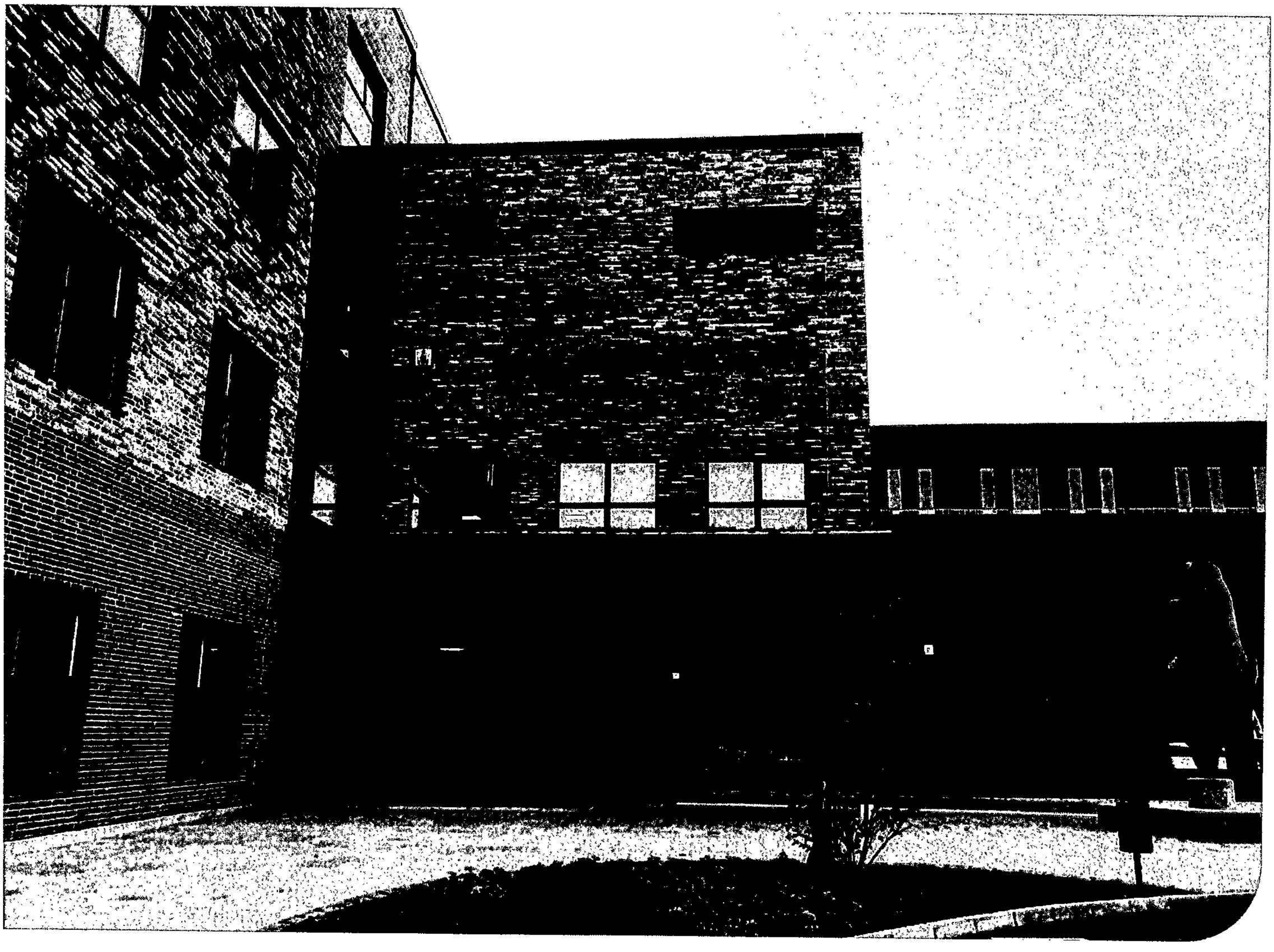
Huset har dessutom gått från att använda konstanta luftflöden till behovsstyrd ventilation, vilket anpassar luftflödet efter aktuella krav. De första resultaten från höstens drift är lovande: elanvändningen har halverats jämfört med föregående år, vilket visar på både energieffektivitet och minskad klimatpåverkan.

Kungsmadskolan

På gymnasieskolan Kungsmad har en av byggnadernas högvakuumanläggning moderniserats. Den gamla fläktenheten på 37 kW har ersatts med en ny, energieffektiv enhet med frekvensstyrd motor på 9 kW. Detta beräknas ge en energibesparing på 60–70 procent för vakuumanläggningen, vilket både sänker energikostnaderna och minskar skolans klimatavtryck.

Idrottshuset

Det äldre ventilationssystemet, som bestod av ett tilluftsaggregat och en separat frånluftsfläkt utan återvinning, har ersatts med ett modernt behovsstyrt från- och tilluftsaggregat med en roterande värmeväxlare. Det nya systemet medför ett betydligt bättre inomhusklimat, tack vare energieffektiv värmeåtervinning och behovsoptimerad ventilation.



SILVER
-CERTIFIERAD

Vi bygger långsiktigt hållbart

Hagavikskolan

Under 2024 uppfördes Hagavikskolan, Växjös nya högstadieskola. Byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver, vilket säkerställer hög standard för miljö och energieffektivitet. Smart teknik används för att optimera värme, ventilation, solskydd och belysning, baserat på rummens aktuella behov. På taken finns 455 m² solceller som bidrar till förnybar energiproduktion. Skolan har en reservkraftsbyggnad, som vid behov kan driva produktionsköket och fungera som värmestuga för krisberedskap, vilket stärker både hållbarhet och samhällsberedskap.

Lammhults nya förskola – en modern och hållbar ombyggnad

Sommaren 2024 färdigställdes förskolan i Lammhult, som nu rymmer elva avdelningar samt ett mottagningskök. Köket är även utformat för att fungera som tillagningskök under sommarens mindre aktiva verksamhetsperioder.

Projektet utgick från en äldre byggnad som tidigare inrymde högstadium och bibliotek. På grund av den låga takhöjden och behovet av ett modernt installationsskikt behövde huset höjas, vilket i sin tur krävde byte av taket. Efter en noggrann analys visade det sig vara mer kostnadseffektivt att riva markplanet (plan 2) och bygga nytt, medan suterrängplanet (plan 1) bevarades.

20230520030341

Omfattande åtgärder gjordes för att förbättra byggnadens hållbarhet och energiprestanda:

- Ny dränering och tätning: Den gamla, oisolerade plattan revs, vilket möjliggjorde en komplett dränering och tätning av källardelen.
- Ventilerat golv: Ett ventilerat golv installerades i suterrängplanet för att förbättra inomhusklimatet och förebygga fuktproblem.
- Solceller och solskydd: Hela det nya taket har maximerats med solceller. För att minska energiförbrukningen styrs solskyddet automatiskt efter solens position.
- Energieffektiv ventilation: I plan 2 används VAV-styrning som anpassar luftflödet efter behov i respektive rum.

Med dessa åtgärder har förskolan fått en modern, hållbar och energieffektiv utformning som både möter dagens krav och minskar klimatpåverkan.

Främjandet av biologisk mångfald – ängsmarken i slottsparken

Vid Teleborgs slott har en tidigare outnyttjad gräsyta förvandlats till en ängsmark på cirka 1800 m². Bänkar har placerats ut längs ängsmarkens stigar för att förstärka den lokala karaktären omgärdas området av en traditionell smålandsgärdsgård. Genom att plantera växtpluggar med ängsblommor och ettåriga ängsfröer har blomstringen kunnat påskyndas. Redan under första sommaren stod ängen i en färgsprakande blomsterprakt som både lockar till sig pollinatörer och främjar den biologiska mångfalden.

Ängen slås en gång på senhösten och kräver därefter minimal skötsel. Projektet förenar naturvård med hållbar markanvändning – samtidigt som det utgör en vacker plats för rekreation.

Utvecklat återbruksarbete

Under 2024 har vi fokuserat på kompetensutveckling och omvärldsbevakning i syfte att utveckla cirkulära och hållbara arbetssätt inom bygg- och fastighetssektorn. Vi strävar efter att:

- Minska miljöpåverkan genom att återanvända och återvinna material.
- Öka andelen återbrukat material i våra projekt.
- Utveckla metoder för att effektivt integrera cirkularitet i verksamheten.

Under året har vi gjort studiebesök hos olika fastighetsbolag som har kommit längre i sin återbruksresa. Dessa besök har gett oss insikter, inspiration och värdefull kunskap för att utforma vårt arbetssätt för återbruk inom Vöfab. Utifrån dessa erfarenheter har vi valt att fokusera på delar med stor miljöpåverkan i våra projekt, som undertak, golv och marksten. Här strävar vi efter att i första hand återanvända, bevara eller köpa återbrukat material.

Vi har även, tillsammans med flera kommunanställda, deltagit i förstudien för en återbrukshubb i Växjö, vilket resulterat i förslag som lämnats till kommunpolitiker. På våra skolor och universitet har dörrar och glaspartier återbrukats och vi har samlat material för det planerade Återhuset på Campus – ett flyttbart hus på cirka 30 kvadratmeter som ska främja återbruk av kläder och husgeråd bland studenter och boende i området. Ambitionen är att använda så mycket återbrukat material som möjligt.

För att minska vår miljöpåverkan har vi gjort en översyn kring hur materialet från bolagets bygg- och rivningsprojekt kan återanvändas. Primärt ska vi tänka mer cirkulärt och se hur vi kan minimera avfall, återbruka och återvinna material mer resurssmart. Vi vårdar kontinuerligt våra byggnader för att undvika rivning och förlänga deras livslängd. Exempelvis har vi arbetat med renovering av originalfönster på Teleborgs slott.

Engagemanget i cirkularitet omfattar inte bara möbler utan även byggmaterial, där vi aktivt sökt lösningar för att integrera återbruk i våra projekt. Vi har också samarbetat med olika nätverk för att samla inspiration och kunskap.

Framtida satsningar

Ambitionen är att under 2025 ytterligare öka andelen återbrukat material i våra projekt och fortsätta utveckla effektiva metoder för minskad miljöpåverkan. En viktig del i detta är att bredda perspektivet när vi bygger nytt; att redan vid designstadiet ha med tanken på återbruk. Även en övergång till mer cirkulära affärsmodeller behöver beaktas. Allt detta blir möjligt om vi samverkar och formar partnerskap med aktörer som finns i värdekedjan. Det övergripande målet är att minska vår miljöpåverkan – samtidigt som vi skapar ekonomiska och sociala värden.



20230520003042

Trygga och inbjudande verksamhetsmiljöer

I Vöfabs fastigheter rör sig varje dag tusentals besökare. Som fastighetsägare tar vi ett stort ansvar för att skapa miljöer som upplevs trygga, säkra och attraktiva. Det innefattar välplanerade och funktionella lokaler, inbjudande och tillgängliga utemiljöer samt en genomtänkt och hållbar fastighetsförvaltning. Målet är att våra byggnader inte bara ska möta dagens behov utan också vara hållbara och användbara för kommande generationer.

Plugga Tryggt

År 2024 tog Tryggare Sverige fram handboken Plugga Tryggt i samarbete med Växjö kommun, Hemsö Fastighets AB och Västerås stad. Syftet med handboken är att sprida kunskap om hur skolor kan planeras, programmeras, utformas och byggas för att öka både säkerhet och trygghet. Handboken bygger på konceptet *BoTryggt2030*, som baseras på åtta centrala principer: gestaltning, mix av funktioner, tydlighet, social kontroll, belysning, skalskydd, förvaltning och information.

Under hösten har Vöfab utbildat sina byggprojektledare i handbokens innehåll och utvecklat en checklista baserad på materialet. Checklistan ska användas som ett verktyg vid nybyggnation, ombyggnation och förvaltning av skolmiljöer. Den är också avsedd att fungera som underlag för trygghetsanalyser av skolgårdar, där fokus ligger på de åtta utgångspunkterna.

Målet med denna insats är att öka tryggheten för barn och unga i skolmiljöer samt att minska risken för skadegörelse.

Samverkan kring trygghet på campus

För att stärka tryggheten och skapa en mer inkluderande miljö på campus har en samverkans grupp etablerats mellan aktörer kopplade till området. Gruppen har utvecklat en handlingsplan som fokuserar på tre huvudområden: den fysiska miljön, informationsinsatser samt att stärka sammanhållningen och den kollektiva förmågan.

Under året har vi deltagit i samverkansmöten där potentiella förbättringar har diskuterats och prioriterats. Utöver dessa möten har vi även varit med i trygghetsvandringar på campusområdet och utvärderat faktorer som belysning, social närvaro och utformning av miljön.

I slutet av 2024 påbörjades planeringen för det kommande året. Respektive aktör kommer under året att presentera sina planerade insatser för att ytterligare bidra till en trygg och inkluderande campusmiljö.

Generation PEP – Pep kommun

Generation Pep är en ideell organisation som arbetar för att sprida kunskap och skapa engagemang kring barn och ungdomars hälsa. Organisationen grundades på initiativ av Kronprinsessparet i samarbete med olika samhällsaktörer. 2021 lanserades pilotprojektet Pep Kommun, där sex kommuner gemensamt utvecklar arbetssätt och delar lärdomar för att inspirera andra kommuner att förbättra förutsättningarna för barn och ungas hälsa och välmående.

Vöfab och Växjö kommun deltar i Pep Kommun, med fokus på att bidra till utvecklingen av skolmiljöer som stödjer barns och ungas hälsa och välbefinnande. Inom ramen för projektet har Vöfab aktivt deltagit i samverkansforum där erfarenheter och utmaningar identifierats och diskuterats. Utöver detta har konkreta åtgärdsförslag tagits fram med målet att skapa förbättringar som är både hållbara och långsiktiga.

Vöfab och Modellkoncept för jämställdhet

Vöfab är en del av kommunens satsning på Modellkoncept för jämställdhet, ett initiativ från Sveriges Kommuner och Regioner (SKR). Syftet med konceptet är att, genom specifika metoder och verktyg, stötta organisationer i att integrera jämställdhet i verksamheten.

Under året har vi fortsatt vårt engagemang inom ramen satsningen genom att delta i utbildningar och workshops. Fokus har legat på att fördjupa kunskaper inom jämställdhetsanalys och normkritisk kommunikation, vilket ger viktiga verktyg för att identifiera och åtgärda ojämställdheter i vår verksamhet.

Säkerhetsarbetet på våra byggarbetsplatser

Under hösten har vi gjort en grundlig genomlysning av säkerhetsarbetet på våra byggarbetsplatser. Fokus har legat på skyltning, tillträdeskontroll och säkerhetsutrustning. Genom att stärka dessa områden har vi arbetat för att skapa en tryggare miljö för både våra anställda och för allmänhet som vistas i närheten av våra projekt.

Vårt arbete i korthet

1. *Oannonserade platsbesök på våra byggarbetsplatser*

Syftet har varit att få en verklig bild av hur våra säkerhetsrutiner fungerar i praktiken.

Under dessa besök har vi:

- Tydliggjort rutiner för skyltning och tillträde.
- Fört konstruktiva dialoger med våra entreprenörer för att säkerställa att säkerhetskraven efterlevs.

2. *Förbättrat tillträdeskontroll*

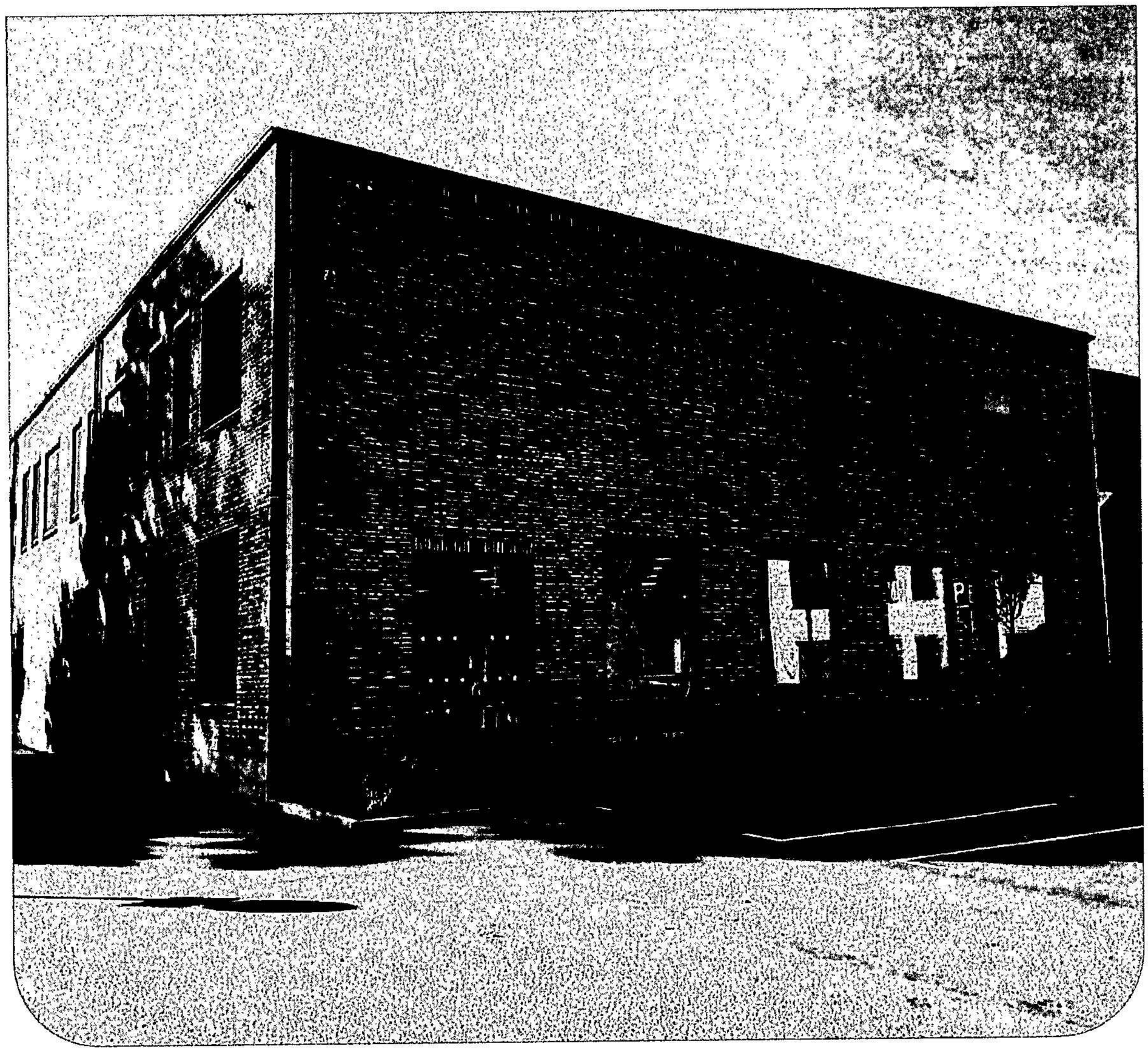
En av de mest påtagliga förbättringarna är att det nu är betydligt svårare för obehöriga att komma in på våra byggarbetsplatser. Detta har uppnåtts genom:

- Striktare kontroller vid in- och utgångar.
- Förstärkt och tydligare skyltning som informerar om tillträdesförbud och potentiella risker.

3. *Stickprovskontroller*

Vi har under året genomfört fortlöpande stickprovskontroller för att säkerställa att de nya säkerhetsrutinerna följs. Kontrollerna har bidragit till en markant höjning av säkerhetsnivån på samtliga byggarbetsplatser.

20230520030143



4. Utbildning och förberedelser för framtiden

För att ligga steget före har vi utbildat oss i de förändringar som påverkar rollerna

Byggherre, BAS-P och BAS-U. Detta stärker vårt säkerhetsarbete genom att vi är bättre rustade för att möta framtida krav och standarder.

Vår säkerhetsfilosofi

Säkerhet är en grundläggande prioritet för oss. Vi strävar efter att skapa en trygg miljö för alla:

- Anställda och entreprenörer ska ha tillgång till säker arbetsmiljö och korrekt utrustning.
- Barn och vuxna i närheten ska känna sig trygga och skyddade från risker kopplade till våra projekt.
- Vår devis "Tydligt att förstå och svårt att inträda" genomsyrar hela vårt säkerhetsarbete.

Framsteg och fortsatta mål

Åtgärderna har redan gett tydliga resultat:

- Ökad medvetenhet om säkerhet bland medarbetare och entreprenörer.
- Förbättrad tillträdeskontroll och tryggare omgivningar för allmänheten.

Vi kommer att fortsätta arbeta proaktivt för att säkerhet ska förbli en av våra högsta prioriteringar. Målet är att kontinuerligt förbättra våra processer och vara en förebild i branschen när det gäller säkerhet.

Utveckling av vår Kontinuitetsplan och säkerhetsarbete 2024

Under året har Vöfab reviderat och förstärkt vår Kontinuitetsplan för att säkerställa att vi är väl förberedda på att hantera allvarliga händelser och krissituationer. Vi har även genomfört omfattande övningar med fokus på krisledning och samarbete mellan olika nivåer i organisationen.

Ett viktigt tillskott i årets revidering är införandet av en specifik rutin för pågående dödligt våld (PDV). Denna rutin är utformad för att säkerställa snabb och effektiv hantering av allvarliga händelser som kan hota våra medarbetares säkerhet och verksamhetens stabilitet.

Övningar och praktisk tillämpning

1. *Träning med Krisledningsstaben*

Vi har genomfört fem övningstillfällen där vår Krisledningsstab fått praktisk träning i att hantera olika typer av krissituationer. Syftet har varit att stärka stabens samarbete, beslutsfattande och effektivitet under press.

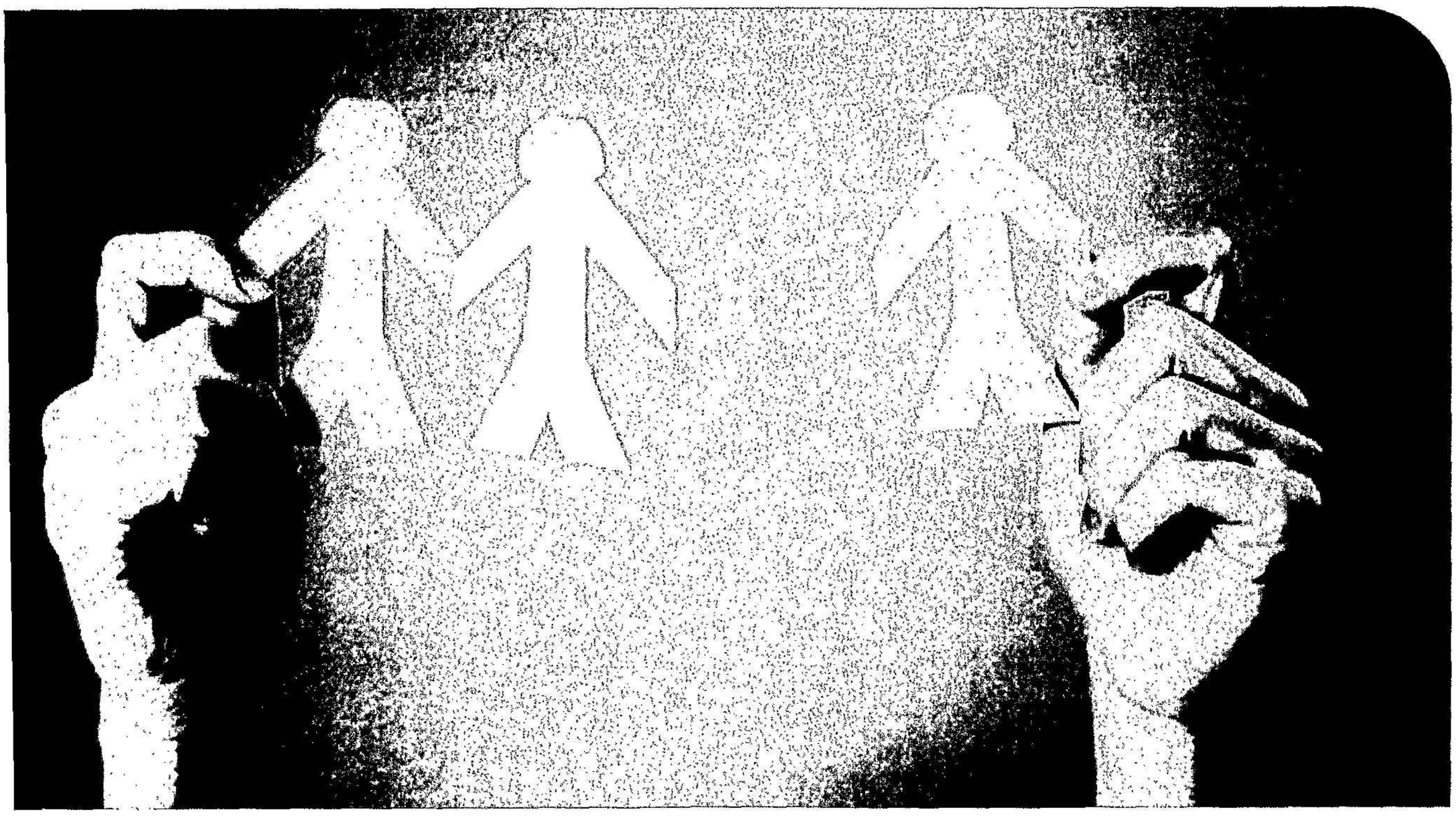
2. *Större övning för chefer*

Övningen involverade samtliga chefer och genomfördes i nära samarbete med kommunens säkerhetsavdelning. Denna övning övervakades för att säkerställa kvalitet och identifiera förbättringsområden. Den gav värdefulla insikter och stärkte vår förmåga att hantera komplexa scenarier.

Vårt säkerhetsfokus

Genom dessa insatser visar vi vårt engagemang för att skydda både vår verksamhet och våra medarbetare. Med ett förstärkt fokus på proaktiv krisberedskap kan vi:

- Minska risken för avbrott i verksamheten.
- Skydda vår personal och våra tillgångar.
- Stärka förtroendet hos våra samarbetspartners och samhället i stort.



20230520030044

Hos oss växer människor

Bygga en gemensam kultur för långsiktig framgång

På Vöfab arbetar vi målmedvetet för att skapa en stark gemensam kultur och etablera enhetliga arbetssätt grundade i vår värdegrund. Vår personalpolitik och arbetsmiljö är hörnstenar för att främja engagemang, trivsel och långsiktig framgång för hela organisationen.

Vikten av nöjda medarbetare och chefer

Vi är övertygade om att nöjda medarbetare och chefer inte bara bidrar till en positiv arbetsmiljö, utan också agerar som ambassadörer för Vöfab – internt och externt. Därför har vi under året samlat alla medarbetare för att rikta ljuset mot vår värdegrund och stärka den interna gemenskapen.

Nästa steg: Att leva våra värderingar

För att ytterligare förankra vår värdegrund i organisationen kommer en projektgrupp att tillsättas. Målet är att säkerställa att värderingarna genomsyrar allt vi gör – från ledarskap och arbetsmetoder till samverkan i vardagen.

Ökad mångfald

Jämställdhet kan handla om förutsättningar: om möjlighet att få ihop arbetslivet med övriga livet. Om möjligheten att de medarbetare som vill ska få kunna arbeta heltid. Andra aspekter på jämställdhet är löneskillnader och könsfördelning. 2024 hade 15,4 procent av Vöfabs medarbetare utrikesbakgrund. Motsvarande siffra 2023 var 14,4 procent. Förvaltnings- och fastighetsbranschen är ett mansdominerat område. Vi ser dock en positiv utveckling genom att fler kvinnor söker sig till branschen, även om det behövs fortsatta insatser för att locka tjejer till yrket, till exempel genom att erbjuda prao och praktik samt att delta på jobbmässor.

Ju större mångfald vi har desto mer framgång når vi, då alla bidrar med olika kompetens utifrån sin personlighet och bakgrund. Inom företaget finns dock grupper med snedfördelning i mångfalden sett till kön. Bland tjänstepersonerna är det relativt jämnt (48,3 procent kvinnor, 51,7 procent män), men inom våra andra yrkesroller – hantverkare, fastighetsskötare/tekniker och vaktmästare – återfinns endast 11,8 procent kvinnor (88,2 procent män).

Sedan några år pågår en generationsväxling inom bolaget. Medelåldern har sänkts, även om ålderskategorin 50 år eller äldre utgör majoritet, med 54,5 procent av medarbetarna. För att få in en bra variation av erfarenhet, mångfald och rätt kompetens i bolaget är rekryteringar vårt viktigaste verktyg.

Antal tjänster och personer	Totalt	Kvinnor	Män
Projekt	11	5	6
Utveckling	4	1	3
Fastighet	104	23	81
Affärsstöd	8	5	3
Specialprojekt	2	1	1
Tjänstepersoner	58	28	30
Ledningsgrupp	8	4	4
Chefer	12	5	7
Styrelse (inkl ersättare)	11	3	8

Vöfab – en attraktiv arbetsplats

Vöfab strävar efter en öppen, jämställd, hälsosam och trygg arbetsmiljö. Medarbetarna ska vilja och ha möjlighet att utvecklas, samtidigt som det finns en bra balans mellan arbete, privatliv och återhämtning.

Under 2024 genomförde Vöfab, tillsammans med övriga Växjö kommunkoncern, en utökad medarbetarundersökning. Syftet var att få en djupare inblick i medarbetarnas upplevelse av arbetsmiljö, engagemang och företagskultur, med fokus på välmående och engagemang – faktorer som är avgörande för vår långsiktiga framgång. Samtidigt ville vi identifiera konkreta förbättrings- och utvecklingsområden för att ytterligare stärka vår organisation.

Undersökningens resultat från kommer att vara en central utgångspunkt i vårt fortsatta arbete för att skapa en ännu mer positiv och inkluderande arbetsplats.

Omfattning och fokusområden

Medarbetarenkäten bygger på tre grundpelare:

- Organisatorisk och social arbetsmiljö.
- Hållbart medarbetarengagemang (HME).
- Psykologisk trygghet.

Engagemang och delaktighet i fokus

Deltagargraden i undersökningen var imponerande 98 procent, vilket speglar ett stort engagemang hos våra medarbetare. Engagemangsindex landade på 73 av 100 och används nu som ett verktyg för att identifiera och prioritera insatser som kan stärka våra arbetsgrupper ytterligare.

Strategiska justeringar för en starkare organisation och hållbar utveckling

Efter en intensiv period där vi har fått möjlighet att lära känna organisationen bättre och förstå de utmaningar våra medarbetare möter, liksom de krav och möjligheter som omger oss, har Vöfab beslutat att genomföra strategiska justeringar. Målet är att säkerställa att vi levererar ännu bättre för de vi finns till för och att vi möter framtiden med en stark och flexibel organisation.

Identifierade behov och förändringar

Under året har det blivit tydligt att vissa anställningar och tillhörande arbetsuppgifter inte helt mötte verksamhetens behov från start. Förändringar inom vår verksamhet – som uppdraget att bygga en ny simhall; tydligare hyresmodeller; skarpare lagkrav och ett förändrat säkerhetsläge samt behov av ersättningsrekryteringar och nya kompetenser – har lett till en översyn av organisationens struktur och resurser.

20250320030045



En organisation för framtiden

Genom dessa justeringar skapar vi en organisation som är bättre rustad att vara det ledande fastighetsbolag som inte bara driver samhällsutvecklingen utan också aktivt bidrar till en hållbar utveckling. Vi är fast beslutna att varje dag arbeta för att göra Växjö till en ännu mer attraktiv och hållbar plats att leva och verka i.

Strategisk kompetensförsörjning för framtidens utmaningar och möjligheter

Under 2024 har Vöfab genomfört en noggrann uppföljning och revidering av den strategiska kompetensförsörjningsplanen. Syftet har varit att säkerställa att vi har rätt kompetens för att möta framtidens krav och möjligheter. Som en del av denna process har vi stärkt organisationen genom att tillsätta nya specialistkompetenser och satsa på vidareutveckling av vår interna kompetensbas.

Fokus på långsiktig succession och ledarskap

Ett prioriterat område har varit att integrera ett successionstänk i vår strategi. Detta innebär att vi aktivt planerar för långsiktig kompetensförsörjning genom att identifiera och utveckla framtida ledare och nyckelpersoner inom organisationen.

Psykologisk trygghet: Grunden för en inkluderande kultur

Psykologisk trygghet har varit en central del av vårt arbete under året. Vi strävar efter att skapa en arbetsmiljö där medarbetare känner sig trygga att:

- Uttrycka sina idéer och åsikter.
- Ställa frågor utan att känna sig dömda.
- Lära sig av misstag utan rädsla för negativa konsekvenser.

Tillitsbaserat ledarskap: Styrkan i förtroende och öppenhet

Parallellt har vi haft ett särskilt fokus på att etablera en ledarskapskultur där ömsesidig respekt, förtroende och transparens är i centrum. Detta tillvägagångssätt bidrar till:

- Ökat engagemang och samarbete bland medarbetare.
- Förbättrad prestation och trivsel.
- En organisation väl rustad för förändring och tillväxt.

Fokus på hälsa och arbetsmiljö under 2024

Under 2024 låg sjukfrånvaron på 4,3 procent av den tillgängliga arbetstiden. Av detta utgjorde långtidssjukfrånvaron (sjukfrånvaro mer än 59 dagar) 19 procent. Det genomsnittliga antalet sjukdagar per anställd var 14,6 dagar. Dessa siffror följs noggrant, som en del av vårt arbete för att förbättra hälsa och välmående i organisationen.

Främjande av hälsa och välbefinnande

För att förebygga sjukfrånvaro och främja en god hälsa stöttar och uppmuntrar Vöfab sina medarbetare att ta ett aktivt ansvar för sitt välbefinnande. Ett centralt verktyg är friskvårdsbidraget, som 2024 uppgick till 2 000 kronor per anställd. Under 2024 nyttjade 69,87 procent av medarbetarna detta bidrag, vilket visar på ett positivt engagemang för hälsa och rörelse.

Systematiskt arbetsmiljöarbete för en trygg arbetsplats

Vöfab arbetar kontinuerligt enligt ett strukturerat systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM). En viktig del av detta är rapportering av tillbud och olycksfall, som utgör grunden för vårt förebyggande arbete. Vi använder IA-systemet (Informationssystem för Arbetsmiljö) för att effektivt hantera och dokumentera:

- Skyddsronder
- Tillbud
- Olycksfall
- Riskobservationer

Under 2024 rapporterades 24 arbetsmiljöhändelser i form av tillbud (8), olycksfall (4), färdolycksfall (1) och riskobservationer (11). Samtliga ärenden har hanterats enligt vårt arbetsmiljöprocess för att säkerställa att arbetsplatsen blir ännu tryggare och säkrare.

Hälsa och säkerhet – vår prioritet

Genom att kombinera stödjande hälsoinitiativ som friskvårdsbidrag med ett systematiskt arbete för att hantera arbetsmiljörisker skapar Vöfab förutsättningar för både välmående och prestation. Detta är en central del av vår strategi för att bygga en hållbar och framgångsrik organisation.

20250520103046

Ekonomi i balans

Vöfabs verksamhet ska bedrivas med fokus på att främja en långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling. Detta innebär att bolaget ska uppfylla de finansiella mål som ägarna, Växjö kommun, har satt upp. Samtidigt strävar Vöfab efter att erbjuda kommunala lokaler till lägsta möjliga kostnad, utan att kompromissa med fastigheternas långsiktiga värde eller kvalitet. Ekonomisk balans är därmed både ett resultat av ansvarsfull resursförvaltning och ett bidrag till kommunens effektivitet och utveckling.

En hållbar ekonomi

Vöfabs ägare ställer finansiella krav på bolaget och från 2024 gäller nya ägardirektiv. I det står att Vöfab under varje given treårsperiod ska ha en nettomarginal som i genomsnitt lägst uppgår till 3 procent. Vidare ska Vöfab vid varje bokslutstillfälle ha en soliditet som lägst uppgår till 3 procent.

För 2024 hade Vöfab en nettomarginal på 5,9 procent och ett genomsnitt de tre senaste åren på 5,7 procent. Därmed uppfyller bolaget kravet från ägaren. Soliditeten var vid bokslutstillfället 5,4 procent, vilket även det uppfyller ägarens krav.

Hyresgäster

Vöfabs kunder ska vara insatta och nöjda med de tjänster som levereras utifrån den hyra de betalar. Vår största hyresgäst är Växjö kommuns förvaltningar, vilka utgör cirka 71 procent (64 % 2023) av hyresintäkten. Därefter kommer Linnéuniversitetet (LNU) 14 procent (1 %). Resterande 15 procent (21 %) utgörs av Region, Värends räddningstjänst samt de hyresgäster som finns ute på Campusområdet.

Då nästan 50 procent av fastighetskostnaden är kapitalkostnad så har finansiering av bolagets lån en stor påverkan på hyresnivån.



Hyresmodeller

Under 2024 har arbetet fortsatt med att utveckla hyresmodellerna. För att ytterligare kunna följa upp dessa har med olika nyckeltal har fastigheterna delats in i kategorier:

- Samhällsfastighet
- Intressefastighet
- Kommersiella fastighet
- Sportfastighet
- Parkeringsfastighet
- Förvaltad fastighet

Vidare har utkast på beräkningsmallar för hyresberäkning till Växjö kommun tagits fram. Detta för att få till en effektivare och mindre administrativ hantering.

Finansiering

Vid balansdagen uppgick Vöfabs lån till 4 770 mnkr, samtliga tagna via moderbolaget. Under året har marknadsläget medfört att omsatta lån fått högre räntekostnader. För att hantera detta krävs ett proaktivt arbete med låneportföljen, som styrs av Vöfabs finanspolicy.

Denna strategi bidrar till en långsiktigt stabil ekonomi och minimerar känsligheten för framtida ränteförändringar.

Gröna lån

För investeringar som främjar övergången till lägre koldioxidutsläpp och en klimattålig tillväxt eller minskar klimatpåverkan genom förnybara energikällor och energieffektiviseringar kan man låna grönt. Av Vöfabs totala låneportfölj utgör de gröna lånen 37 procent (1 787 mnkr). I dagsläget är nästan hela maxutrymmet 1 790 mnkr utnyttjat.

Vöfab arbetar med hållbara upphandlingar

Som del av Växjö kommunkoncern ska Vöfab arbeta aktivt för hållbara inköp och upphandlingar. Detta är en viktig del i koncernens vision och ambition, vilket tydliggörs i det övergripande styrdokumentet Hållbara Växjö 2030 samt i kommunfullmäktiges budget. I policy för upphandling och inköp står att "Om beslut fattats om att en upphandling eller ett inköp ändå ska genomföras, ska i första hand produkter som innehåller återvunnet material eller som går att materialåtervinna kravställas eller väljas."

Vöfab deltar aktivt i ett länsövergripande nätverk med fokus på hållbar upphandling, där vi får möjlighet att både inspireras av andra aktörer och diskutera utmaningar. Förutom länsstyrelsen och kommuner ingår även SSAM (Södra Småland Avfall & Miljö) i detta forum. En av nätverkets huvudprinciper är att samla flera aktörer vid upphandlingar och sätta gemensamma krav på hållbarhet. Forumet kommer att fungera som ett stöd i arbetet med att ställa framtida hållbarhetskrav och fungera som ett bollplank för idéer och lösningar.

Anti korruption

Under året har kommunkoncernen utsatt för en del nätfiske där bland annat mail har kommit om obetalda fakturor. För att öka medvetande om vad man ska tänka på och hur man skyddar sig mot cybersäkerhetshot har digitala utbildningar utformas för att öka medvetenheten om frågan. Vi har även en säkerhetssamordnare som stöttar kring dessa frågor.

Visselblåsarfunktionen är något som vi lyft vid olika tillfällen. Under 2024 har vi inte fått in några anmälningar.

20250520083047

Risk och kontroll för en trygg och hållbar verksamhet

Vöfabs ledningsgrupp arbetar aktivt med att identifiera, analysera och hantera risker enligt den välrenommerade COSO-modellen. Detta arbete ligger till grund för en årlig internkontrollplan som syftar till att förebygga och minimera risker.

Effektiva kontroller genom medvetenhet och systemstöd

Den huvudsakliga kontrollen sker genom att medarbetarna är medvetna om identifierade risker och följer Vöfabs egenkontrollprogram. I detta arbete spelar vårt ledningssystem en central roll, då det ger tillgång till processer, lagar, regler och interna dokument. Detta säkerställer att vi håller en hög standard i vårt arbete och att vi efterlever gällande regelverk.

Identifierade riskområden

Under året har vi identifierat och kartlagt risker inom följande områden:

- **Finansiella risker:** Exempelvis budgetavvikelser eller ekonomiska osäkerheter.
- **IT-baserade risker:** Cyberhot, datainträng och tekniska störningar.
- **Legala risker:** Efterlevnad av lagar och avtal.
- **Miljörisker:** Risker relaterade till klimatpåverkan och miljökrav.
- **Omvärldsrisker:** Förändringar i samhälle och marknad.
- **Risker för förtroendeskada:** Händelser som kan påverka vårt anseende negativt.
- **Sociala risker:** Arbetsmiljöfrågor och medarbetarrelaterade utmaningar.
- **Verksamhetsrelaterade risker:** Driftstörningar och projektavvikelser.

Finansiella risker

Risk	Hantering och kontroll
Att inte nå ekonomiska krav	Styrning och uppföljning inför delårsbokslut/prognos
Bränder	Systematiskt brandskyddsarbete och samarbete med försäkringsbolag.
Fel vid hyresberäkning	Stickprovskontroller för att säkerställa rätt hyreshöjning.
Momshantering	Stickprov och utbildning för korrekt momsredovisning.
Ränterisk	Löpande likviditetsplanering och samråd med finansrådgivare.
Rätt avtalstyper	Säkerställande av rätt finansiella och operationella avtal.
Sjunkande marknadsvärde	Underhåll enligt plan och uppföljning av byggrätter.
Vakanser – kommersiella lokaler	Aktiv hantering och uppföljning för att minska vakanser.

IT-baserade risker

Risk	Hantering och kontroll
Cyberattacker	Uppdatering och säkerhetsskanning av system, utbildning för cybersäkerhet.
Förlora data vid systembyte	Gallring och arkivering av data till e-arkiv.

Legala risker

Risk	Hantering och kontroll
Korruption	Uppförandekod och rutiner för upphandlingar och inköp.
Nya EU-direktiv	Anpassning till nya direktiv och lagstiftning.

Miljörisker

Risk	Hantering och kontroll
Användning av olämpliga material	Krav på materialval vid upphandling, dokumentation och riskbedömning.
Klimatförändringarnas påverkan på fastigheter	Klimatanpassning och väderuppföljning för att hantera extremväder.
Ofrivilliga utsläpp till mark, vatten eller luft	Säker förvaring av kemikalier och larm för bassängsystem.
Verksamheten bedrivs med klimatpåverkan	Krav på energieffektivitet och användning av grön el.

Omvärldsrisker

Risk	Hantering och kontroll
Bristande krigsberedskap	Kontinuitetsplan och krishanteringsplan.
Driftavbrott av media	Reservkraft och batteribackup i fastighetssystem.
Förändring i konjunktur	Anpassning genom projektplanering och bemanningsstrategier.

Risker för förtroendeskada

Risk	Hantering och kontroll
Bristande förtroende och skada på varumärke	Transparens och medborgardialoger för att ge rätt information till kommuninvånare.

Sociala risker

Risk	Hantering och kontroll
Brist i efterlevnad av mänskliga rättigheter	Personalregistrering vid byggarbetsplatser och sociala krav vid upphandling.
Diskriminering eller trakasserier	System för anmälan av trakasserier och diskriminering samt utbildning och rutiner för åtgärder.
Fysisk eller psykosocial skada på medarbetare	Systematiskt arbetsmiljöarbete och chefsutbildning i arbetsmiljöfrågor.
Säkerhet och hälsa för lokalanvändare	Dialog med kunden och rutiner för säker arbetsmiljö och inomhusklimat.

20230520003048

Verksamhetsrelaterade risker

Risk	Hantering och kontroll
Brist i efterlevnad av styrande dokument	Kompetenskartläggning och rekryteringsprocess för att säkra bemanning.
Brist på rätt kompetens	Fortlöpande kompetenskartläggning och utveckling av medarbetare för framtida behov.
Brist på ändamålsenliga lokaler vid brådskande efterfrågan	Aktiv lokalutveckling och bevakning av marknaden för nya objekt.
Bristande förtroende och skada på varumärke	Transparens, medborgardialoger och kommunikation för att bygga förtroende.
Bristande målstyrning	Workshop för chefsgruppen och rapportering av aktiviteter och uppdrag för att säkerställa att mål uppnås.
Brister i fastighetsägaransvaret	Strategiskt arbete med fastighetsutveckling och samarbete med lokalförsörjningsgruppen.
Brister i underhållsplaneringen	Systematisk uppföljning av rutiner för egenkontroll och brandskydd.
Försenad projektleverans	Tydlig process och rutiner för projektledning och uppföljning av kostnader.
Höga entreprenörskostnader	Ramavtal och öppen dialog med leverantörer för stabilitet i prisutveckling.
Skadegörelse	Förebyggande arbete, kameraövervakning och utbildning för att hantera säkerhet i utsatta fastigheter.

Kontrollaktiviteter som säkerställer kvalitet och minimerar risker

Vöfab har etablerat olika kontrollmiljöer som genomsyrar verksamheten och inkluderar regelbundna uppföljningar. Aktiviteterna är integrerade i våra processer och syftar till att både hantera identifierade risker och utnyttja utvecklingsmöjligheter. Nedan följer några av de centrala aktiviteter som bidrar till att säkerställa kvalitet, efterlevnad och en trygg verksamhet:

- Ronderingar inom fastighetsservice: Regelbundna inspektioner för att säkerställa drift och underhåll av våra fastigheter.
- Kontroller av myndighetsbesiktningar: Inkluderar granskning av områden som ventilation, innemiljö, radon, köldmedia och vattenprover för att uppfylla lagstadgade krav.
- Systemstöd för fakturakontroller: Digitala verktyg används för att effektivisera och säkerställa korrekt fakturahantering.
- Fyra ögon-principen för attestering av fakturor: En dubbelgranskning av fakturor för att förhindra fel och säkerställa noggrannhet.
- Månatlig rapportering till styrelsen: Finansieringsstatus och andra nyckelindikatorer rapporteras regelbundet för att hålla styrelsen informerad och engagerad.
- Kontroll av medarbetares bisyssla: Säkerställer att inga intressekonflikter eller olämpliga bisysslor förekommer.
- Uppföljning av avtalspart: Kontinuerlig övervakning för att säkerställa att avtalsparter uppfyller sina åtaganden.
- Intern kontrollplan: En övergripande plan för att strukturera och prioritera interna kontroller.

Genom att integrera dessa aktiviteter i vårt dagliga arbete skapar vi en verksamhet som är robust, transparent – och väl rustad för framtidens utmaningar.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Vöfab, Växjö Fastighetsförvaltning Aktiebolag, org.nr 556087-6038

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 på sidorna 14-37 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Kristianstad den 25 mars 2025

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

20250520083049

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31

Styrelsen för Vöfab, Växjö Fastighetsförvaltning Aktiebolag avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Styrelsens säte: Växjö.

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i tusentals kronor (Tkr). Till följd av detta kan avrundningsdifferenser förekomma. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Vöfab valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten finns tillgänglig i detta dokument. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn inom samma tid som årsredovisningen.

Ägar- och bolagsstruktur

Vöfab, Växjö Fastighetsförvaltning AB med säte i Växjö kommun, är ett dotterbolag till Växjö Kommunföretag AB, som är helägt av Växjö kommun.

Vöfabkoncernen består av moderbolaget Växjö Fastighetsförvaltning AB och två helägda dotterbolag: Vöfab Parkering AB och Vöfab Fastigheter AB. Vöfab Parkering bildades för att tillhandahålla garagebyggnader och fastighetsbolaget för möjlighet att köpa och sälja fastigheter.

Affärsidé

Vöfab ska på ett hållbart sätt förvärva, äga, bebygga samt förvalta fastigheter och tomträtter för utbildning, idrott, kultur och kontor och dess huvudsakliga uppgift är att tillhandahålla lokaler till Växjö kommun och Linnéuniversitetet.

Myndighetskrav

Vöfabs huvudsakliga verksamhet är inte anmälnings- eller tillståndspliktig enligt miljöbalken. Dock har vi som fastighetsägare flera olika myndighetskrav att följa. Vi säkerställer att vi uppfyller kraven genom egenkontrollsplaner, serviceavtal och uppföljande kontroller. Vid våra tre badanläggningar bedriver vi anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken, eftersom vi levererar badvatten till verksamheten. Vid en mindre fastighet som har enskilt vatten och avlopp är dricksvattnet registrerad som livsmedelsanläggning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren invigdes Vöfabs nya huvudkontor på Framtidsvägen. I samband med detta började vi tillämpa aktivitetsbaserat arbetssätt.

Under året har det skett anpassningar av organisationen, som även förstärkts inom bland annat hållbarhet, energi, affärsstöd och controlling.

Under hösten påbörjades arbetet med att implementera ett nytt fastighetssystem. Detta fortsätter in i 2025 och olika delar kommer att driftsättas efter hand som de blir klara. Det nya fastighetssystemet innebär en samlad och mer korrekt data om våra fastigheter.

Vöfab har fått uppdraget att för kommunens räkning projektleda bygget av den nya simhallen på Bäckaslövsområdet. Under året har upphandling genomförts och avslutats.

20250520103050

Vi har lagt grunden för vår strategiska riktning genom att utveckla och implementera nyckeltal som speglar våra affärsmål och verksamhetsprioriteringar. Nyckeltalen har hjälpt oss att skapa tydlighet i våra processer, att förbättra uppföljningen och säkra en stabil finansiell utveckling.

Inom ramen för uppdraget att revidera och tydliggöra hyresmodeller så har ett förslag tagits fram under 2024 för att förenkla hyresmodellen för inhyrningar och paviljonger. Arbetet med att förankra den modellen och översynen av resterande hyresmodeller kommer att fortsätta under 2025.

Högsta förvaltningsrätten har slutligen funnit att vi har rätt att göra avdrag för moms med 11,7 miljoner kronor för Videums investering i hus EPIC 2018 på universitetsområdet.

Upphandlingar

Arbetet med att säkerställa giltiga avtal har pågått under året med stöd av upphandlingsenheten. Upphandling av nytt fastighetssystem har färdigställts under 2024.

Köp och försäljning av fastigheter

Under året har Vöfab förvärvat fastigheten Plogen 1 på Teleborg.

Fastighetsreglering har skett vid Värendsvallen, som totalt sett inneburit ett marktillskott på 560 kvadratmeter.

Färdigställda större projekt

Hagavikskolan (ny högstadieskola med tillagningskök).

Ny förskola i Lammhult.

Ombyggnation Ulriksbergskolan etapp 3.

Ombyggnation stadsbiblioteket.

Pågående större byggprojekt

Furutåskolan (ny grundskola med sporthall).

Ny förskola i Gemla.

Om- och tillbyggnad av skolan i Åby.

Ombyggnation Högstorp skola hus 08.

Utsikter och väsentliga händelser 2025

Vi ser fortsatt behov av att modernisera skolor, förskolor och samhällsbyggnader. Till följd av den demografiska utvecklingen handlar det under 2025 mer om att vårda det vi har, istället för att tillföra nya lokaler.

Under 2025 kommer vi att fokusera på att synliggöra utvecklingsmöjligheter och dra nytta av gemensamma resurser och erfarenheter. Detta för att skapa ett hållbart och positivt arbetsklimat som en del av Växjö kommuns strategi för arbetsgivarvarumärket.

Vi kommer under året att börja mäta NKI: hur våra kunder upplever oss som förvaltande organisation, att vi bidrar till en hållbar utveckling samt erbjuder och levererar rätt tjänst.

Vi kommer att fortsätta utveckla och följa de nyckeltal som arbetats fram under 2024.

Projekteringsfasen av den nya simhallen kommer att ske under året.

Vi kommer under året att utveckla vår projektstyrning och implementera en av kommun koncernen beslutad projektmodell.

Under våren fortsätter utredningen av möjligheten att samlokalisera de resterande medarbetare som finns under förvaltningsavdelningen samt vaktmästeri till Framtidsvägen.

Ekonomisk utveckling

Nettoomsättningen för 2024 blev 797,3 (721,1) mkr. Resultat efter finansiella poster blev 46,7 (33,2) mkr. Balansomslutningen blev 5 634 (5 300) mkr. I övrigt hänvisas till resultat- och balansräkningen.

20230520003051

FLERÅRSÖVERSIKT* (TKR)

	2024	2023	2022	2021	2020
KONCERNEN					
Nettoomsättning	557 788	518 852	447 591	239 672	
Balansomslutning	6 522 741	6 170 100	5 956 844	3 424 880	
Resultat efter finansiella poster	22 301	57 340	87 995	19 616	
Soliditet (%)	14,4	15,7	13,6	2,9	
Antal anställda	127	127	107	64	
MODERBOLAGET					
Nettoomsättning	797 305	721 062	528 794	415 056	403 244
Balansomslutning	5 633 724	5 299 755	4 328 162	3 391 687	3 400 815
Avkastning på eget kap. (%)	15,4	10,5	20,6	27,6	-3,2
Avkastning på totalt kap. (%)	2,7	2,0	1,5	2,1	1,2
Soliditet (%)	5,4	5,9	4,1	2,9	2,5

** Jämförelsetalen avseende koncernens nyckeltal för år 2021 har inte räknats om vid rättelse av fel*

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (TKR)

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
KONCERNEN				
Belopp vid årets ingång	6 410	164 054	798 046	968 510
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning			-27 000	-27 000
Upplösning uppskrivningsfond			741	741
Avskrivning på uppskrivning			-588	-588
Årets resultat			-2 596	-2 596
Belopp vid årets utgång	**6 410**	**164 054**	**68 603**	**939 067**

	Aktie-kapital	Uppskriv-ningsfond	Reserv-fond	Fri över-kursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
MODERBOLAGET							
Belopp vid årets ingång	6 410	14 113	1 280	141 360	68 311	47 606	279 080
Disposition enligt beslut av årsstämman:							
Utdelning					-27 000		-27 000
Balanseras i ny räkning					47 606	-47 606	0
Årets avskrivning		-589					-589
Upplösning uppskrivningsfond					741		741
Årets resultat						15 648	15 648
Belopp vid årets utgång	**6 410**	**13 525**	**1 280**	**141 360**	**89 658**	**15 648**	**267 880**

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

fri överkursfond	141 360 463
balanserad vinst	89 657 024
årets vinst	15 647 953
	246 665 440
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (57 722,31 kronor per aktie)	37 000 000
i ny räkning överföres	209 665 440
	246 665 440

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

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

20250520030052

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

BELOPP I TKR	NOT	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Hyresintäkter	2, 3	509 909	478 890
Övriga intäkter	4	47 879	39 962
Summa nettoomsättning		**557 788**	**518 852**
Driftskostnader	5, 6	-309 356	-282 792
Verksamhetsservice		-18 275	-18 850
Underhållskostnader		-55 686	-64 751
Fastighetsskatt		-6 470	-5 786
Avskrivningar	7	-63 635	-60 960
Summa fastighetskostnader		**-453 422**	**-433 138**
Bruttoresultat		**104 366**	**85 714**
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER			
Övriga kostnader	8	-30 676	-29 523
Övriga rörelseintäkter	9	2 070	26 131
Övriga rörelsekostnader	10	-29 184	-21 815
Rörelseresultat	11	***46 576***	***60 507***
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	86 333	74 508
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-110 608	-77 674
		-24 275	**-3 167**
Resultat efter finansiella poster		**22 301**	**57 340**
Koncernbidrag		-3 684	0
Skatt på årets resultat	14	-384	38
Uppskjuten skatt		-20 828	8 039
Årets resultat		**-2 596**	**65 417**
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		-2 596	65 417

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

BELOPP I TKR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	15	1 096 648	1 127 701
Mark	16	106 724	96 655
Markanläggningar	17	61 975	66 322
Inventarier	18	24 088	22 131
Pågående ny- och ombyggnad	19	273 190	433 433
	20	**1 562 625**	**1 746 242**
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos koncernföretag	3, 21	4 386 999	4 085 648
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	40	40
Andra långfristiga fordringar	23	4 090	12 810
		4 391 129	**4 098 498**
Summa anläggningstillgångar		**5 953 754**	**5 844 740**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Hyres- och kundfordringar		52 469	77 682
Fordringar hos koncernföretag		176 799	167 077
Fordran koncernkonto	24	270 861	34 679
Aktuella skattefordringar		5 696	6 164
Övriga fordringar	25	12 079	9 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	50 871	29 392
Kassa och bank	24	212	376
Summa omsättningstillgångar		**568 987**	**325 360**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 522 741**	**6 170 100**

20250520003053

KONCERNENS BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

BELOPP I TKR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERFÖRETAGETS AKTIEÄGARE			
Aktiekapital		6 410	6 410
Övrigt tillskjutet kapital		164 054	164 054
Annat eget kapital inklusive årets resultat		768 603	798 046
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**939 067**	**968 510**
Summa eget kapital		**939 067**	**968 510**
AVSÄTTNINGAR	27		
Avsättningar för uppskjuten skatt		222 493	201 818
Övriga avsättningar		15 703	15 703
		238 196	**217 521**
LÅNGFRISTIGA SKULDER	28		
Skulder till koncernföretag		4 053 542	3 786 020
		4 053 542	**3 786 020**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		97 398	112 987
Skulder till koncernföretag		980 665	867 974
Övriga skulder	29	47 068	35 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	166 805	181 117
		1 291 936	**1 198 049**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 522 741**	**6 170 100**

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I TKR	NOT	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		22 301	57 340
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	31	90 934	65 855
Betald skatt		-189	1 577
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**113 046**	**124 772**
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av kortfristiga fordringar		2 142	139 159
Förändring av kortfristiga skulder		-4 572	61 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**110 615**	**325 390**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-344 733	-421 295
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		178	425
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		133 404	-11 957
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-211 151**	**-432 827**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		647	0
Upptagna lån		500 000	735 500
Amortering av lån		-137 092	-586 264
Utbetald utdelning		-27 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**336 555**	**99 236**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**236 019**	**-8 201**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN			
Likvida medel vid årets början		35 054	43 255
Likvida medel vid årets slut	**24**	**271 073**	**35 054**

20250520003054

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

BELOPP I TKR	NOT	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Hyresintäkter	2	749 010	680 497
Övriga intäkter	4	48 295	40 565
Summa nettoomsättning		**797 305**	**721 062**
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	5, 6	-307 892	-282 300
Verksamhetsservice		-18 275	-18 850
Underhållskostnader		-55 738	-64 751
Fastighetsskatt		-5 197	-5 176
Avskrivningar	7	-226 824	-218 267
Summa fastighetskostnader		**-613 926**	**-589 344**
BRUTTORESULTAT		**183 379**	**131 718**
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER			
Övriga kostnader	8	-30 292	-29 392
Övriga rörelseintäkter	9	2 070	26 131
Övriga rörelsekostnader	10	-6 987	-21 815
Rörelseresultat	11, 32	**148 170**	**106 642**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	3 151	3 372
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-104 657	-76 793
		-101 506	**-73 421**
Resultat efter finansiella poster		**46 664**	**33 221**
Bokslutsdispositioner	33	0	927
Resultat före skatt		**46 664**	**34 148**
Skatt på årets resultat	14	-31 016	13 458
ÅRETS RESULTAT		**15 648**	**47 606**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

BELOPP I TKR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	15	4 284 664	4 003 987
Mark	16	252 482	245 166
Markanläggningar	17	273 053	238 416
Inventarier	18	153 677	149 409
Pågående ny- och ombyggnad	19	273 190	432 871
	20	**5 237 066**	**5 069 849**
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	34, 35	21 216	21 216
Fordringar hos koncernföretag	21	0	26 489
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	40	40
Andra långfristiga fordringar	23	4 090	12 810
		25 346	**60 555**
Summa anläggningstillgångar		**5 262 412**	**5 130 404**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Hyres- och kundfordringar		47 778	76 384
Fordringar hos koncernföretag		171	669
Fordran koncernkonto	24	255 231	47 064
Aktuella skattefordringar		5 797	5 797
Övriga fordringar	25	11 287	9 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	50 836	29 326
		371 100	**168 975**
Kassa och bank	24	212	376
Summa omsättningstillgångar		**371 312**	**169 351**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 633 724**	**5 299 755**

20250520003055

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

BELOPP I TKR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL	36, 37		
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital		6 410	6 410
Uppskrivningsfond		13 525	14 113
Reservfond		1 280	1 280
		21 215	**21 803**
FRITT EGET KAPITAL			
Fri överkursfond		141 360	141 360
Balanserad vinst eller förlust		89 657	68 311
Årets resultat		15 648	47 606
		246 665	**257 277**
Summa eget kapital		**267 880**	**279 080**
OBESKATTADE RESERVER	38	**45 351**	**45 351**
AVSÄTTNINGAR	27		
Uppskjuten skatteskuld		85 440	54 577
Övriga avsättningar		15 703	15 703
Summa avsättningar		**101 143**	**70 280**
LÅNGFRISTIGA SKULDER	28		
Skulder till koncernföretag		3 873 542	3 655 373
Summa långfristiga skulder		**3 873 542**	**3 655 373**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		97 375	112 364
Skulder till koncernföretag		974 583	868 224
Övriga skulder	29	44 768	34 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	229 082	234 998
Summa kortfristiga skulder		**1 345 808**	**1 249 671**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 633 724**	**5 299 755**

SE 1

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I TKR	NOT	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		46 664	33 221
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	31	231 927	223 162
Betald skatt		0	2 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**278 591**	**258 387**
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av kortfristiga fordringar		6 042	166 547
Förändring av kortfristiga skulder		3 922	67 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**288 555**	**492 834**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-399 324	-497 901
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		178	425
Fusion av dotterföretag		0	10 748
Förändring av långfristiga fordringar		35 209	8 085
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-363 937**	**-478 643**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		450 000	685 500
Amortering av lån		-137 092	-586 264
Utbetald utdelning		-27 000	-50 000
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		-2 523	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**283 385**	**49 236**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**208 003**	**63 427**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN			
Likvida medel vid årets början		47 440	-15 987
Likvida medel vid årets slut	**24**	**255 443**	**47 440**

20250520003056

NOTER

(Tkr)

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Rättelser av fel

Ett fel har rättats på jämförelseåret genom att ett belopp om 180 738 tkr klassificerats om i koncernens balansräkning från Byggnader till Långfristiga fordringar hos koncernföretag. En följdändring blir även att samma belopp klassificeras om i kassaflödesanalysen från Investeringar i materiella anläggningstillgångar till Förändring av finansiella anläggningstillgångar.

Beloppet avser investeringar som aktiverats i juridisk person på fastigheter som hyrs ut till Växjö kommun och som i koncernen klassificeras som finansiella leasingavtal.
Rättelsen har inte haft någon resultatpåverkan.

Vidare har en rättelse gjorts för jämförelsetalen på raden Förändring kortfristiga skulder i kassaflödesanalysen. Av misstag hade en kortfristig del av skulder till koncernföretag påverkat raden positivt med ett belopp om 863 551 tkr. Efter justering uppgår raden till 61 459 tkr.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

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

Transaktioner mellan koncernföretag

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

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

Anläggningstillgångar

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

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

Byggnadsinventarier, markinventarier	5-10 år
Övriga inventarier	5 år

Komponentindelning

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

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

Stomme inkl grund	30-120 år
Utvändigt, fasad, yttertak m.m.	15-70 år
Installationer, VVS, El	10-40 år
Installationer, styr-o övervakning	15 år
Installationer, hiss, lyftar	20-40 år
Stomkomplettering, innerväggar m.m.	10-60 år
Restpost, inre ytskikt m.m.	30-60 år
Hyresgästanpassning	5-10 år

20250520003057

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. De räntekostnader som räknas in i tillgångens anskaffningsvärde värderas enligt effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel och medel på koncernkonto, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt)

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen

Soliditet (%)

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

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

Bokslutsdispositioner

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

20250520003058

Eget Kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningslagens indelning.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Likvida medel

Moderföretaget har medel på koncernkonto hos koncernens finansbolag. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen och som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

NOT 2 HYRESINTÄKTER

BELOPP I TKR	KONTRAKTSVÄRDE	ANTAL KONTRAKT
KONCERNEN		
KONTRAKTSFÖFALLOSTRUKTUR FÖR LOKALER		
Inom ett år	14 223	37
Mellan ett och fem år	100 115	134
Senare än fem år	132 582	40
Bostadskontrakt	403	5
Övrigt, arrende ej hyra	1 132	8
	248 455	**224**

(Kontraktsvärde bygger på årsvärde)

MODERBOLAGET		
I posten ingår från bolag inom VKAB-koncernen med 1 075 tkr (1 049 tkr)		
KONTRAKTSFÖFALLOSTRUKTUR FÖR LOKALER		
Inom ett år	16 577	39
Mellan ett och fem år	140 649	145
Senare än fem år	625 667	132
Bostadskontrakt	403	5
Övrigt, arrende ej hyra	1 132	8
	784 428	**329**

(Kontraktsvärde bygger på årsvärde)

NOT 3 LEASING, LEASINGGIVAREN

Koncernen

Fordran utgörs av fordringar avseende finansiella leasingavtal inom koncernen Växjö kommun.

Leasingavtalen består i uthyrning av fastigheter med tillhörande markanläggningar och inventarier där de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överfört till leasetagaren.

I hyran ingår variabla avgifter såsom energi, underhåll och andra driftskostnader. Dessa ingår inte i de diskonterade minimileaseavgifterna utan tas direkt över resultatet.

20250520003059

BELOPP I TKR	2024	2023
Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
Inom ett år	176 724	167 078
Mellan ett och fem år	734 205	692 428
Senare än fem år	3 652 795	3 393 219
	4 563 724	**4 252 725**
Ej intjänade finansiella intäkter	1 341 102	1 004 468
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	241 567	229 055

NOT 4 ÖVRIGA INTÄKTER

Koncernen

BELOPP I TKR	2024	2023
Försäljning till bolag inom VKAB-koncernen	962	1 168
Förvaltningsuppdrag	723	927
Värmeförsäljning	9 172	11 166
Övrigt	36 844	26 606
Vinst vid försäljning anläggningstillgångar	178	95
	47 879	**39 962**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2024	2023
Försäljning till bolag inom VKAB-koncernen	962	1 168
Förvaltningsuppdrag	723	927
Försäljning el, värme, VA	9 166	11 160
Övrigt	37 266	27 215
Vinst vid försäljning anläggningstillgångar	178	95
	48 295	**40 565**

NOT 5 DRIFTSKOSTNADER

Koncernen

Driftskostnader fördelas enligt följande

BELOPP I TKR	2024	2023
Fastighetsskötsel	75 878	77 503
Reparationer	29 590	28 220
Taxebundna kostnader	66 186	55 326
Uppvärmning	38 149	28 742
Fastighetsanknuten administration	28 358	22 922
Övriga driftskostnader	71 195	70 079
	309 356	**282 792**

Moderbolaget

Driftskostnader fördelas enligt följande

BELOPP I TKR	2024	2023
Fastighetsskötsel	75 427	77 244
Reparationer	29 500	28 003
Taxebundna kostnader	66 149	55 314
Uppvärmning	37 337	28 407
Fastighetsanknuten administration	28 358	22 922
Övriga driftskostnader	71 121	70 410
	307 892	**282 300**

NOT 6 LEASING, LEASTAGAREN

Koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 49 999 tkr.

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

BELOPP I TKR	2024	2023
Inom ett år	42 581	45 488
Senare än ett år men inom fem år	103 698	99 014
Senare än fem år	68 704	76 076
	214 983	**220 578**

20250520030600

Moderbolaget

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 49 999 tkr.

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

BELOPP I TKR	2024	2023
Inom ett år	42 581	45 488
Senare än ett år men inom fem år	103 698	99 014
Senare än fem år	68 704	76 076
	214 983	**220 578**

NOT 7 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR PER FUNKTION

Koncernen

BELOPP I TKR	2024	2023
Fastighetskostnader		
Byggnader	50 470	42 023
Uppskrivning byggnader	400	742
Markanläggningar	7 734	5 037
Inventarier	1 350	1 752
Byggnadsinventarier	2 289	7 953
Markinventarier	1 392	3 454
	63 635	**60 961**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2024	2023
Fastighetskostnader		
Byggnader	172 894	163 731
Uppskrivning byggnader	400	742
Markanläggningar	20 259	18 337
Uppskrivning markanläggningar	337	0
Inventarier	1 350	1 752
Byggnadsinventarier	22 238	23 251
Markinventarier	9 346	10 454
	226 824	**218 267**

NOT 8 ARVODE TILL REVISORER

Koncernen

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

BELOPP I TKR	2024	2023
PwC		
Revisionsuppdrag	687	682
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	120	97
Skatterådgivning	215	0
Övriga tjänster	331	259
	1 353	**1 038**

Moderbolaget

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

BELOPP I TKR	2024	2023
PwC		
Revisionsuppdrag	535	626
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	109	97
Skatterådgivning	61	0
Övriga tjänster	331	253
	1 036	**976**

NOT 9 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Koncernen

BELOPP I TKR	2024	2023
Överskottsutbetalning Avtalsgruppsjukförsäkring	85	18
Elstöd	0	10 563
Intäkt av engångskaraktär	1 985	15 550
	2 070	**26 131**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2024	2023
Överskottsutbetalning Avtalsgruppsjukförsäkring	85	18
Elstöd	0	10 563
Intäkt av engångskaraktär	1 985	15 550
	2 070	**26 131**

20250520003061

NOT 10 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Koncernen

BELOPP I TKR	2024	2023
Förlust vid utrangering anläggningstillgångar	*5 063*	*4 990*
Förlust vid avslutat leasingkontrakt	22 197	0
Kostnader av engångskaraktär	1 924	16 825
	29 184	**21 815**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2024	2023
Förlust vid utrangering anläggningstillgångar	5 063	4 990
Kostnader av engångskaraktär	1 924	16 825
	6 987	**21 815**

NOT 11 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Koncernen

BELOPP I TKR	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	34	35
Män	93	92
	127	**127**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 922	1 899
Övriga anställda	58 835	55 381
	60 757	**57 280**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	262	267
Pensionskostnader för övriga anställda	4 983	4 627
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	20 440	19 068
	25 685	**23 962**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**86 442**	**81 242**

SPC 1

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	34	35
Män	93	92
	127	**127**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 922	1 899
Övriga anställda	58 835	55 381
	60 757	**57 280**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	262	267
Pensionskostnader för övriga anställda	4 983	4 627
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	20 440	19 068
	25 685	**23 962**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**86 442**	**81 242**

	2024	2023
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	14 %	14 %
Andel män i styrelsen	86 %	86 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Avtal om avgångsvederlag

VD har vid uppsägning från företagets sida, rätt till oförändrade anställningsförmåner i tolv månader.

20250520003062

NOT 12 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Koncernen

BELOPP I TKR	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	85 030	73 988
Övriga ränteintäkter	1 303	520
	86 333	**74 508**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	1 853	2 862
Övriga ränteintäkter	1 298	510
	3 151	**3 372**

NOT 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Koncernen

BELOPP I TKR	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	125 278	95 269
Övriga räntekostnader	24	3
Aktiverade räntekostnader	-14 694	-17 598
	110 608	**77 674**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	119 337	91 546
Övriga räntekostnader	14	3
Aktiverade räntekostnader	-14 694	-14 756
	104 657	**76 793**

SEA

NOT 14 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

Koncernen

BELOPP I TKR	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Justering avseende tidigare år	384	-39
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	31 389	-9 622
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-10 561	1 584
Totalt redovisad skatt	**21 212**	**-8 077**

Under året har det gjorts en rättelse av den uppskjutna skatten med 19,8 mkr.

	2024		2023	
	PROCENT	BELOPP	PROCENT	BELOPP
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt		18 618		57 340
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	3 835	20,60	11 812
Ej avdragsgilla kostnader	-2,50	466	-0,28	163
Ej skattepliktiga intäkter	19,44	-3 619	0,06	-36
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång	0,00	0	0,78	-445
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde redovisats som tillgång	0,00	0	1,96	-1 125
Skatteeffekt av temporära skillnader	66,02	-12 292	19,64	-11 261
Uppskjuten skatt	-168,59	31 389	14,02	-8 039
Ej bokförda skattepliktiga intäkter	-2,74	510	0,00	0
Ej avdragsgill förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,00	0	-0,70	400
Justering avseende tidigare år	-2,06	384	-0,25	143
Skatteeffekt av periodiseringsfonder	0,00	0	-0,04	25
Ej aktiverat underskottsavdrag	-0,08	14	-0,50	287
Ej avdragsgillt negativt räntenetto	-2,82	525	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	**-113,93**	**21 212**	**14,09**	**-8 077**

20250520003063

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Justering avseende tidigare år	0	-84
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	41 578	-14 664
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-10 562	1 290
Totalt redovisad skatt	**31 016**	**-13 458**

	2024		2023	
	PROCENT	BELOPP	PROCENT	BELOPP
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt		46 664		34 148
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	9 613	20,60	7 034
Ej avdragsgilla kostnader	-0,90	420	-0,41	140
Ej skattepliktiga intäkter	0,10	-3 618	0,10	-34
Justering avseende skatter för föregående år	-0,28	0	-0,28	97
Skatteeffekt av temporära skillnader	18,91	-17 486	18,91	-6 456
Ej avdragsgill förlust vid försäljning av materiella anl	0,00	0	-1,17	400
Ej bokförda skattepliktiga intäkter	-1,09	510	0,00	0
Uppskjuten skatt	39,16	41 577	39,16	-13 374
Skatteeffekt på periodiseringsfonder	-0,07	0	-0,07	25
Återfört underskottsavdrag	0,53	0	0,53	-181
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgångr	3,25	0	3,25	-1 109
Redovisad effektiv skatt	**-66,47**	**31 016**	**39,41**	**13 458**

SEN

NOT 15 BYGGNADER

Koncernen

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 896 341	2 913 537
Inköp	1 981	2 963
Försäljningar/utrangeringar	-475 900	-534 560
Omklassificeringar	476 491	514 401
Korrigeringar	-11 322	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 887 591**	**2 896 341**
Ingående avskrivningar	-1 786 414	-1 752 754
Försäljningar/utrangeringar/omklassificering	36 461	8 363
Årets avskrivningar	-50 501	-42 023
Korrigeringar	1 642	0
Omklassificeringar	-149	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 798 961**	**-1 786 414**
Ingående uppskrivningar	17 774	18 516
Omklassificeringar	-8 616	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-400	-742
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**8 758**	**17 774**
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-740	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-740**	**0**
Utgående redovisat värde	**1 096 648**	**1 127 701**

20250520003064

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2024-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 018 502	4 167 985
Inköp	1 981	2 963
Försäljningar/utrangeringar	-41 400	-13 299
Omklassificeringar	475 991	375 392
Korrigeringar	-11 322	0
Övertaget genom fusion	0	1 485 461
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 443 752**	**6 018 502**
Ingående avskrivningar	-2 032 289	-1 290 669
Försäljningar/utrangeringar	36 461	8 363
Övertaget genom fusion	0	-586 252
Årets avskrivningar	-172 920	-163 731
Korrigeringar	1 642	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 167 106**	**-2 032 289**
Ingående uppskrivningar	17 774	18 516
Omklassificeringar	-8 616	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-400	-742
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**8 758**	**17 774**
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-740	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-740**	**0**
Utgående redovisat värde	***4 284 664***	***4 003 987***

NOT 16 MARK

Koncernen

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 655	81 438
Inköp	2 971	1 941
Försäljningar/utrangeringar	0	-5 032
Omklassificeringar	2 754	18 308
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**102 380**	**96 655**
Ingående uppskrivningar	0	0
Omklassificeringar	5 454	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**5 454**	**0**
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-1 110	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-1 110**	**0**
Utgående redovisat värde	**106 724**	**96 655**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	245 166	219 000
Inköp	2 972	1 941
Försäljningar/utrangeringar	0	-27
Övertaget genom fusion	0	24 252
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**248 138**	**245 166**
Omklassificeringar	5 454	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**5 454**	**0**
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-1 110	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-1 110**	**0**
Utgående redovisat värde	**252 482**	**245 166**

20230520003065

NOT 17 MARKANLÄGGNINGAR

Koncernen

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	234 002	242 913
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-52 098	-33 595
Omklassificeringar	52 852	24 684
Korrigeringar	-690	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**234 066**	**234 002**
Ingående avskrivningar	-167 680	-162 661
Försäljningar/utrangeringar/omklassificering	-31	19
Korrigeringar	192	0
Årets avskrivningar	-7 397	-5 038
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-174 916**	**-167 680**
Ingående uppskrivningar	0	0
Omklassificeringar	3 162	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-337	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**2 825**	**0**
Utgående redovisat värde	**61 975**	**66 322**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	433 621	287 745
Försäljningar/utrangeringar	0	-216
Omklassificeringar	52 569	42 895
Korrigeringar	-690	0
Övertaget genom fusion	0	103 197
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**485 500**	**433 621**
Ingående avskrivningar	-195 205	-99 130
Försäljningar/utrangeringar	0	19
Korrigeringar	192	0
Årets avskrivningar	-20 259	-18 338
Övertaget genom fission 2022 / fusion 2023	0	-77 756
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-215 272**	**-195 205**

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Omklassificeringar	3 162	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-337	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**2 825**	**0**
Utgående redovisat värde	**273 053**	**238 416**

NOT 18 INVENTARIER

Koncernen

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	284 509	274 509
Inköp	2 048	4 143
Försäljningar/utrangeringar	-36 236	-56 380
Omklassificeringar	35 943	62 237
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**286 264**	**284 509**
Ingående avskrivningar	-262 378	-266 249
Försäljningar/utrangeringar/omklassificering	5 333	3 684
Årets avskrivningar	-5 131	187
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-262 176**	**-262 378**
Utgående redovisat värde	**24 088**	**22 131**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	465 185	386 712
Inköp	2 048	3 143
Försäljningar/utrangeringar	-5 491	-3 844
Omklassificeringar	35 377	62 237
Övertaget genom fusion	0	16 936
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**497 119**	**465 184**
Ingående avskrivningar	-315 775	-270 891
Försäljningar/utrangeringar	5 366	3 684
Årets avskrivningar	-33 033	-35 456
Övertaget genom fission 2022/fusion 2023	0	-13 112
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-343 442**	**-315 775**
Utgående redovisat värde	**153 677**	**149 409**

20250520003066

NOT 19 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD

Koncernen

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	433 432	459 738
Inköp	413 099	594 325
Omklassificeringar	-573 341	-620 631
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**273 190**	**433 432**
Utgående redovisat värde	**273 190**	**433 432**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	432 871	423 541
Inköp	411 955	489 855
Omklassificeringar	-571 636	-480 525
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**273 190**	**432 871**
Utgående redovisat värde	**273 190**	**432 871**

NOT 20 UPPLYSNING OM VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernen

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

Driftnettot har beräknats som hyresvärde 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 värderingen har följande direktavkastningskrav och beräknade normaliserade driftnetton använts:

I koncernredovisningen hanteras större delen av fastighetsbeståndet som finansiella anläggningstillgångar.

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade verkliga värden		
Lokaler	6 967 180	6 535 217
	6 967 180	**6 535 217**
Redovisade värden		
Lokaler	4 695 381	4 453 564
	4 695 381	**4 453 564**

Moderbolaget

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

Driftnettot har beräknats som hyresvärde 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 värderingen har följande direktavkastningskrav och beräknade normaliserade driftnetton använts:

:

20250520003067

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Direktavkastningskrav		
För lokaler (Vägt snitt) (%)	7	7
	7	**7**
Driftnetto kronor per kvadratmeter	832	646
	832	**646**
Ackumulerade verkliga värden		
Lokaler	6 706 258	6 309 917
	6 706 258	***6 309 917***
Redovisade värden		
Lokaler	4 474 562	4 249 153
	4 474 562	**4 249 153**

NOT 21 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Koncernen

Långfristig fordran till koncernföretag avser finansiell leasing, se vidare i not 3.

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 085 648	3 632 503
Tillkommande fordringar	491 893	618 338
Avgående fordringar	-190 542	-165 194
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 386 999**	**4 085 647**
Utgående redovisat värde	**4 386 999**	**4 085 647**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 489	27 989
Avgående fordringar	-26 489	-1 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**26 489**
Utgående redovisat värde	**0**	**26 489**

NOT 22 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV KONCERNEN

Koncernen

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**40**	**40**
Utgående redovisat värde	**40**	**40**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**40**	**40**
Utgående redovisat värde	**40**	**40**

NOT 23 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Koncernen

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 810	19 395
Avgående fordringar	-8 720	-6 585
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 090**	**12 810**
Utgående redovisat värde	**4 090**	**12 810**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 810	19 395
Avgående fordringar	-8 720	-6 585
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 090**	**12 810**
Utgående redovisat värde	**4 090**	**12 810**

NOT 24 LIKVIDA MEDEL

Koncernen

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Kassa och bank	0	0
Banktillgodohavanden	212	376
Tillgodohavanden på koncernkonto, Växjö kommun	270 861	34 679
	271 073	**35 055**

Växjö kommun står som avtalspart gentemot banken. Tillgodohavandet är därför att jämställa med en fordran på Växjö kommun. Limit: 230 000 tkr (230 000 tkr)

20250520003068

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Kassa och bank	0	0
Banktillgodohavanden	212	376
Tillgodohavanden på koncernkonto, Växjö kommun	255 231	47 064
	255 443	**47 440**

Växjö kommun står som avtalspart gentemot banken. Tillgodohavandet är därför att jämställa med en fordran på Växjö kommun. Limit: 180 000 tkr (180 000 tkr)

NOT 25 ÖVRIGA FORDRINGAR

Koncernen

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	311	785
Momsfordran	179	0
Växjö kommun, klientredovisning	6 919	8 644
Övrig kortfristig fordran	4 670	561
	12 079	**9 990**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1	530
Momsfordran	*0*	*0*
Växjö kommun, klientredovisning	6 919	8 644
Övrig kortfristig fordran	*4 367*	*561*
	11 287	**9 735**

NOT 26 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Koncernen

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna hyror	11 180	3 250
Förutbetalda hyror paviljonger	2 666	1 268
Förutbetalda hyror lokaler	8 228	6 820
Övriga poster	28 797	18 055
	50 871	**29 393**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna hyror	11 181	3 250
Förutbetalda hyror paviljonger	2 666	1 268
Förutbetalda hyror lokaler	8 228	6 820
Övriga poster	28 761	17 988
	50 836	**29 326**

NOT 27 AVSÄTTNINGAR

Koncernen

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	201 818	210 009
Årets avsättningar	31 401	5 757
Under året återförda belopp	-10 726	-13 948
	222 493	**201 818**
Specifikation uppskjutna skatteskulder och skattefordringar		
Temporära skillnader byggnader	95 054	53 157
Skatteskuld avseende uppskrivning	3 509	3 662
Obeskattade reserver	9 408	9 342
Outnyttjade underskottsavdrag	-10 562	0
Finansiell leasing	125 084	135 657
	222 493	**201 818**
Övriga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	15 703	15 703
	15 703	**15 703**
Specifikation övriga avsättningar		
Miljörelaterade avsättningar	13 500	13 500
Övriga avsättningar	2 203	2 203
	15 703	**15 703**

20230520003069

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	54 577	43 397
Årets avsättningar	31 016	0
Under året återförda belopp	-153	-13 526
Övertaget genom fusion	0	24 706
	85 440	**54 577**
Specifikation uppskjutna skatteskulder och skattefordringar		
Temporära skillnader byggnader	92 492	50 915
Skatteskuld avseende uppskrivning	3 509	3 662
Outnyttjat underskottsavdrag	-10 561	0
	85 440	**54 577**
Övriga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	15 703	15 703
	15 703	**15 703**
Specifikation övriga avsättningar		
Miljörelaterade avsättningar	13 500	13 500
Övriga avsättningar	2 203	2 203
	15 703	**15 703**

NOT 28 LÅNGFRISTIGA SKULDER

Koncernen

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	1 300 000	821 489
	1 300 000	**821 489**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	1 300 000	665 000
	1 300 000	**665 000**

NOT 29 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Koncernen

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Mervärdesskatt	30 480	16 058
Arbetsgivaravgift dec	1 557	1 475
Personalens källskatt	1 242	1 184
Vilande moms	4 900	9 508
Fastighetsskatt	6 371	5 175
Löneskatt	1 188	1 184
Förutbetald moms	1 116	1 003
Övriga kortfristiga skulder	214	384
	47 068	**35 971**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Mervärdesskatt	30 480	15 175
Arbetsgivaravgift dec	1 557	1 475
Personalens källskatt	1 242	1 184
Vilande moms	4 900	9 508
Fastighetsskatt	5 187	5 175
Löneskatt	1 188	1 184
Övrigt	214	384
	44 768	**34 085**

20250520083070

NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Koncernen

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner samt semesterlöner	2 854	2 510
Sociala avgifter	3 342	3 189
Förutbetalda hyresintäkter	150 550	145 427
Övriga poster	10 059	29 989
	166 805	**181 115**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner samt semesterlöner	2 854	2 510
Sociala avgifter	3 342	3 189
Förutbetalda hyresintäkter	212 854	204 945
Övriga poster	10 032	24 353
	229 082	**234 997**

NOT 31 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

Koncernen

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	63 760	60 960
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	4 963	4 895
Återföring nedskrivning / nedskrivning	1 850	0
Finansiell leasing	22 196	0
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-1 835	0
	90 934	**65 855**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	226 949	218 267
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	4 963	4 895
Återföring nedskrivning / nedskrivning	1 850	0
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-1 835	0
	231 927	**223 162**

NOT 32 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	38,00 %	35,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	81,00 %	78,00 %

NOT 33 BOKSLUTSDISPOSITIONER

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	0	-2 523
Återföring periodiseringsfond	0	3 450
	0	**927**

NOT 34 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 216	166 587
Inköp	0	0
Fusion	0	-141 371
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**25 216**	**25 216**
Ingående nedskrivningar	-4 000	-4 000
Årets nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-4 000**	**-4 000**
Utgående redovisat värde	**21 216**	**21 216**

NOT 35 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget

NAMN	KAPITALANDEL	RÖSTRÄTTSANDELAR	ANTAL ANDELAR	BOKFÖRT VÄRDE
Vöfab Parkering AB	100	100	1 000	21 116
Vöfab Fastigheter AB	100	100	1 000	100
				21 216

NAMN	ORG. NUMMER	SÄTE	EGET KAPITAL	RESULTAT
Vöfab Parkering AB	556941-6380	Växjö	16 622	-2 411
Vöfab Fastigheter AB	559117-5921	Växjö	14 096	423

20250520003071

NOT 36 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE

Moderbolaget

Antal aktier 641 à 10 000 kr

NOT 37 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

Moderbolaget

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

BELOPP I TKR	2024-12-31
fri överkursfond	141 360
balanserad vinst	89 657
årets vinst	15 648
	246 665
Disponeras så att till aktieägare utdelas (57 722,31 kronor per aktie)	37 000
i ny räkning överföres	209 665
	246 665

NOT 38 OBESKATTADE RESERVER

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	-45 351	-45 351
	-45 351	**-45 351**

NOT 39 UPPGIFTER OM MODERFÖRETAG

Moderbolaget

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Växjö kommunföretag AB med organisationsnummer 556602-4641 med säte i Växjö.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Växjö Kommun med organisationsnummer 212000-0662 med säte i Växjö.

NOT 40 STÄLLDA SÄKERHETER

Koncernen

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	80 907	78 657
	80 907	**78 657**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	80 907	78 657
	80 907	**78 657**

20250520003072

Växjö, Datum 14 mars 2025

Lennart Adell Kind
Ordförande

Håkan Frizén
Vice ordförande

Gunnar Nordmark
2:e vice ordförande

Tony Lundstedt

Emelie Petersen

Patrik Åkesson

Christer Wånehed

Niclas Ramström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats - 20250325

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Paul Eriksson
Auktoriserad revisor

20250520003073

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vöfab Växjö Fastighetsförvaltning AB, org.nr 556087-6038

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vöfab Växjö Fastighetsförvaltning AB för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 39-85 i detta dokument.

Enligt vår 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 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 14-37. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

20250520003074

Revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vöfab Växjö Fastighetsförvaltning AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

20250520003075

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen

Kristianstad den 25 mars 2025

Mattias Johansson
Huvudansvarig revisor
Auktoriserad revisor

Paul Eriksson
Auktoriserad revisor

20250520003076

Växjö kommun

Till årsstämman i
Växjö Fastighetsförvaltning AB
Org.nr. 556087-6038

Till fullmäktige i Växjö kommun

Granskningsrapport för Växjö Fastighetsförvaltning AB år 2024

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

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

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

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

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

Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göran Kannerby
Lekmannarevisor

Anna Fransson
Lekmannarevisor

Penneo dokumentnyckel: 5SYG5-WS7C-X5R43-SOTP8-5PDNE-1LBCF

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

GÖRAN KANNERBY
Undertecknare
Serienummer: 7898d44bb4108e[...]ad0c62ce1811f
IP: 85.225.xxx.xxx
2025-03-16 08:56:50 UTC

Anna Maria Fransson
Undertecknare
Serienummer: fce62ddae78059[...]c29d7dbefd2ad
IP: 83.255.xxx.xxx
2025-03-17 07:38:14 UTC

Penneo dokumentnyckel: SSYG5-WS7C-X5R43-SOTP8-5PDNE-1LBCF

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.