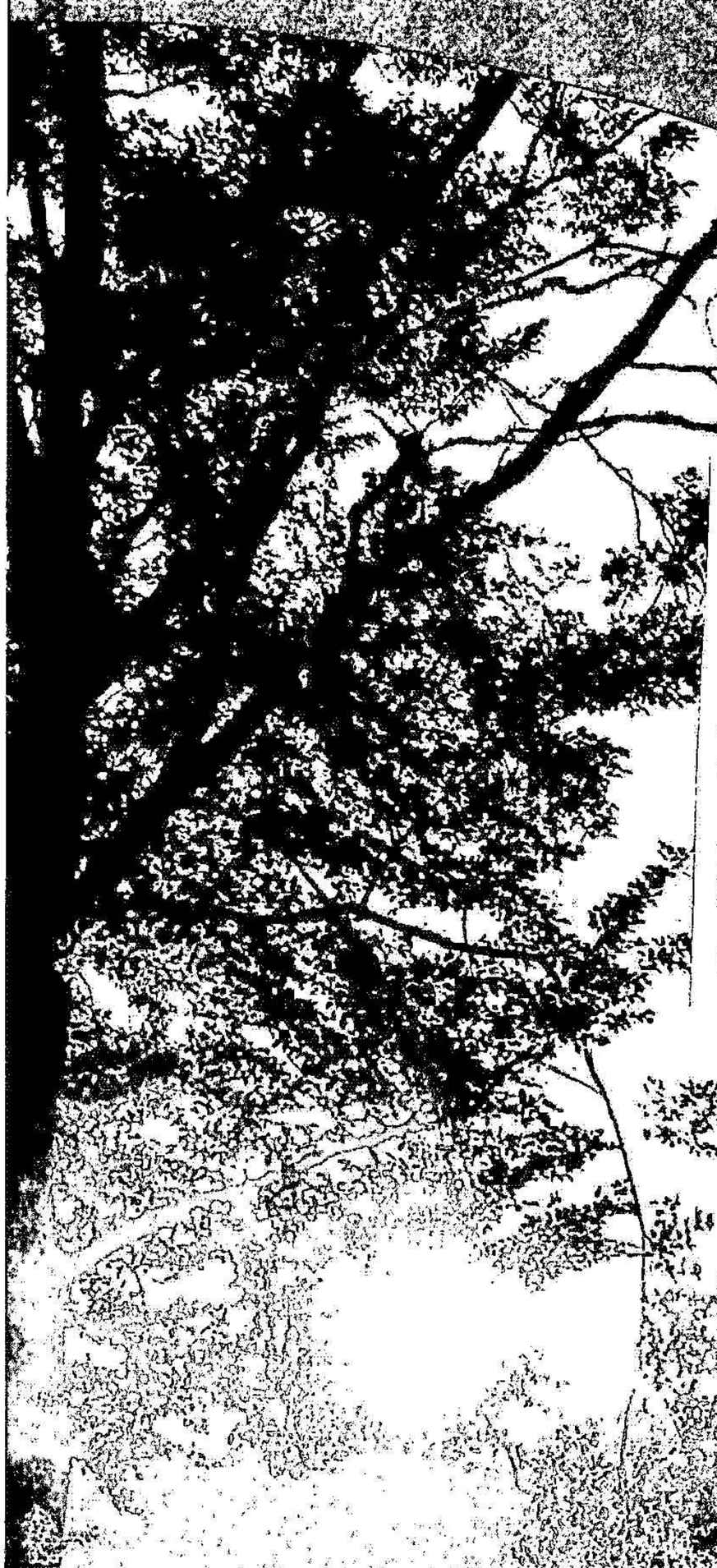
Års- och hållbarhetsredovisning 2023



Fastställelseintyg, org.nr. 556087–6038
Undertecknad VD i Vöfab, Växjö Fastighetsförvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 21 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras

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

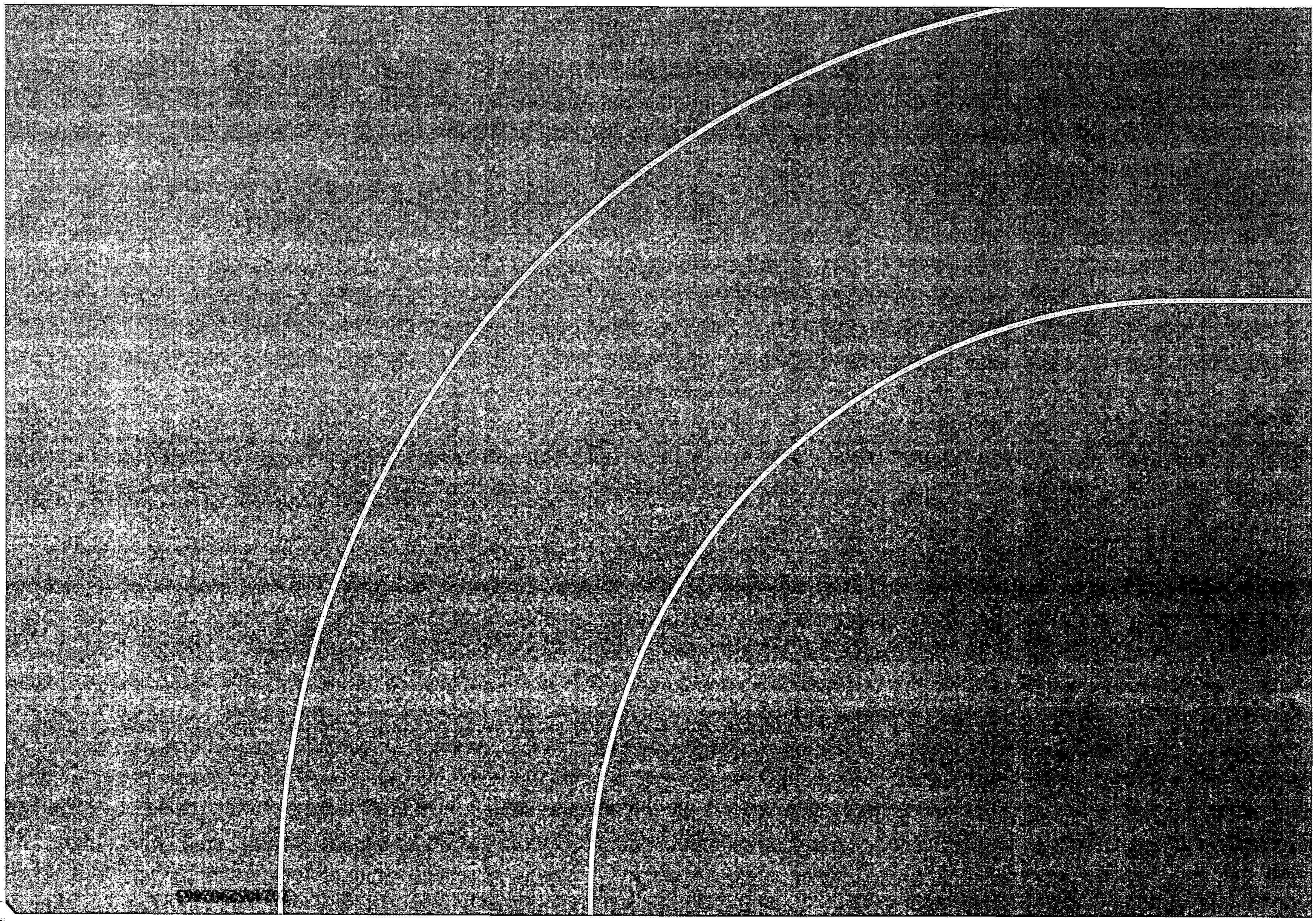
Växjö den 27 maj 2024

Niclas Ramström



VÖFAB
Hos oss växer människor

Växjö kommun



20240529092664

Innehåll

Om års- och hållbarhetsredovisningen 6

Vöfab i korthet 2023 7

Organisation och styrning för verksamhetsåret 2023 8

Värdekedja 10

Ägardirektiv och mål 12

Hållbarhetsredovisningsindex 15

Intressentdialog 17

Väsentlighetsanalys 18

Att hållbart utveckla och förvalta i en växande stad 20

Trygga och inbjudande verksamhetsmiljöer 27

Hos oss växer människor 29

Bolagssammanslagning 32

Ekonomi i balans 34

Risk och kontroll 37

Revisorernas uttalande om hållbarhetsredovisningen 41

Årsredovisning och koncernredovisning 42

Noter 56

20240529002665

VD har ordet

2023 är mitt första ”helår” och jag kommer nu att sammanfatta året som gått.

En förändringsresa går igenom olika faser. Första året handlar mycket om att bryta upp med det gamla och att få en ny organisation på plats, men också att parallellt hantera den löpande verksamheten. Våra hyresgäster och våra fastigheter behöver precis samma omtanke och engagemang, oavsett om vi genomgår en organisationsförändring eller inte. Det visade sig dock vara en större utmaning än vi hade förväntat oss för samtidigt gick vi också över till en centraliserad ekonomi- och HR funktion. Vi hade t ex stora utmaningar med bemanningen under semesterperioden, kopplat till fakturahanteringen. Andra året, som vi nu är inne i innebär att skapa ett gemensamt arbetssätt, träna oss själva på vår värdegrund, skapa rutiner och processer men också att justera organisationen vid behov. Precis där befinner vi oss nu. Vi gör ett litet omtag för att se hur vi kan bli ännu mer effektiva och leveransorienterade, genom att justera organisationen. Alla medarbetarna hamnade kanske inte helt rätt från början, nu är tillfället då vi rättar till detta.

Vår genomgående strategi under hela förändringsresan har varit att öppna alla boxarna, att bita i det sura äpplet, att inte ducka för något. Detta har kortsiktigt skapat merarbete och frustration, men jag är övertygad om att det långsiktigt är enda sättet att skapa ett hållbart Vöfab.

Som ett steg i vår förändringsresa så lämnade vi under hösten vårt kontor på Nygatan. Vi sitter nu i tillfälliga lokaler i hus Bravo på Framtidsvägen, i april flyttar vi till våra renoverade lokaler i hus Delta. Echo har vi kvar som tidigare.

Under året så har vi slutfört ett antal projekt, t ex så har vi invigt vårt nya parkeringshus Bangården. Vi har byggt en ny förskola i Braås, Ängslyckan som är en träbyggnation samt att vi gör en om- och tillbyggnation av Ulriksbergsskolan. En skola där vi har prövat en del cirkulära modeller, som exempelvis att återanvända teglet.

Under hösten blev det klart att Vöfab skall projektleda den nya simhallen. Detta är ett uppdrag som kommer att pågå under många år framöver. Det handlar både om en ny simhall, men lika mycket om att ta hand om den nuvarande och anpassa den till nya användningssätt. Dessa arbeten kommer preliminärt att sträcka sig fram till början av 2030. Uppdraget påverkar oss så mycket att vi inför en ny avdelning i organisationen som vi kallar Specialprojekt.

Jag ser mycket fram emot 2024 som innebär ytterligare ansträngningar för att få en professionell och kompetent organisation på plats. Jag upplever att det nu finns en tacksamhet från många medarbetare att få vara delaktiga, och en möjlighet att forma sin vardag. En stor förändring jämfört för ett år sedan. Vi vill ha långsiktiga och engagerade medarbetare, först då får vi en genuin och hållbar organisation.

Niclas Ramström, VD



20240529092667

Om års- och hållbarhetsredovisningen

Det här är en kombinerad års- och hållbarhetsredovisning för Vöfab-koncernen som består av moderbolaget Vöfab, Växjö Fastighetsförvaltning AB och två helägda dotterbolag: Vöfab Parkering AB och Vöfab Fastigheter AB. Redovisningen avser räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31, och är upprättad i enlighet med bestämmelserna i ÅRL 6:e 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 42.

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 integrerat i styrningen av Vöfab. Vi bedriver och utvecklar verksamheten på ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbart sätt. Hållbarhet är i fokus i all vår verksamhet från projektering, byggnation till drift och förvaltning. På så sätt tar vi ansvar som arbetsgivare, fastighetsägare och byggherre. Vi tar ansvar för dem som vistas i våra fastigheter idag och för kommande generationer.

Vöfab i korthet 2023

ANTAL ÄGDA FASTIGHETER

140 st

OMSÄTTNING

721,1

mnkr

RESULTAT
EFTER FINANSIELLA POSTER

33,2

mnkr

UNDERHÅLL

64,8

mnkr

ÄGD & FÖRVALTAD YTA

554 584 kvm

ÄGARE

Växjö Kommunföretag AB
/ Växjö kommun

20240529026669

Organisation och styrning för verksamhetsåret 2023

Styrelsearbete

Vöfab har en politisk tillsatt styrelse, som är utsedd av kommunfullmäktige i Växjö. Vöfabs styrelse är också styrelse i Vöfabs 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 2023 hade styrelsen 11 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

20240529002670

Bolagets organisation och ledning

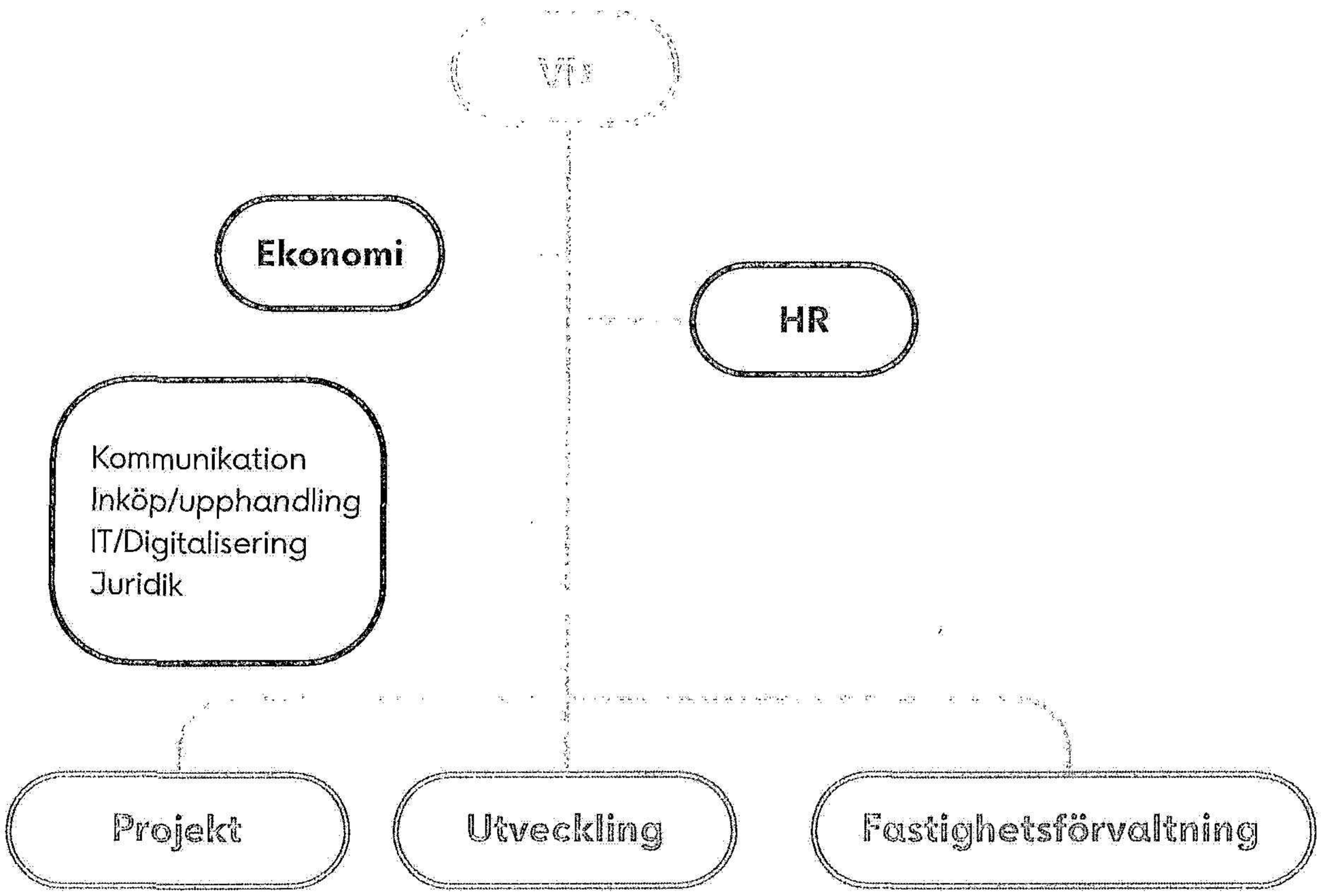
Vöfabs VD, som har utsetts av styrelsen, är Niclas Ramström. Uppgiften för VD:n är att leda bolagets löpande verksamhet enligt vd-instruktionen. VD ansvarar också för att bolagets bokföring utförs enligt lag och för att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt.

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 innehåller tre enheter – fastighetsförvaltning, projekt och utveckling. Fastighetsförvaltning svarar för teknisk tillsyn, reparationer, yttre skötsel, hyresavtal samt vaktmästartjänster till utbildningsförvaltningen och kultur – och fritidsförvaltningen. Projektavdelningen ansvarar för planering och upphandling av underhåll samt ny- och ombyggnationer, medan hantverkarna på byggservice utför bygg- och måleriarbeten på Vöfabs fastigheter. Utvecklingsavdelningen ansvarar för verksamhetsutvecklingen och driver utvecklingsresan.

Vöfab köper in tjänsterna ekonomi, HR, kommunikation, inköp/upphandling, IT/digitalisering samt juridik ifrån Växjö Kommun.

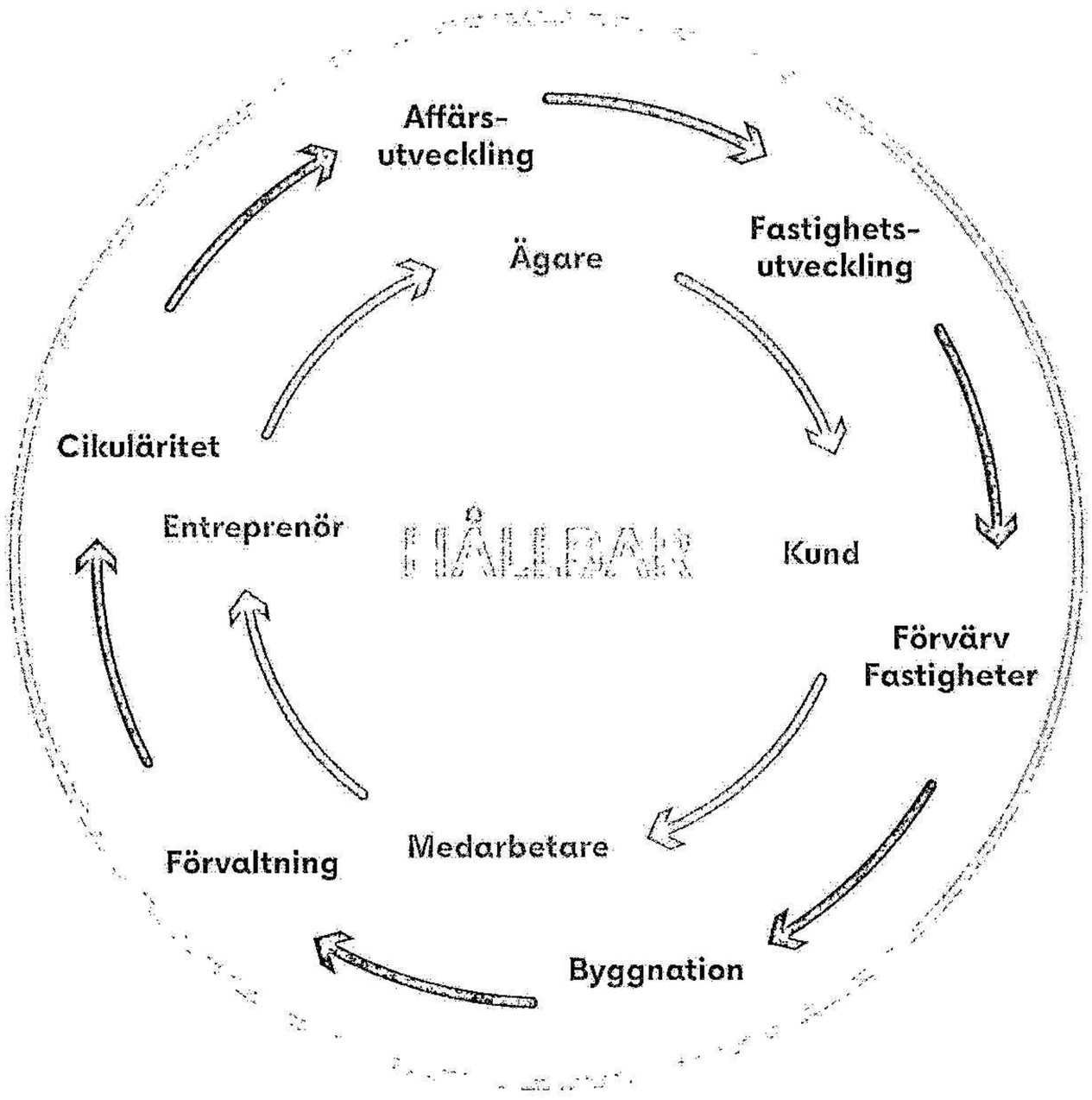
Vöfabs ledningsgrupp har under året bestått av VD, projektchef, utvecklingschef, fastighetschef, ekonomichef, företagets HR-partner/HR-chef samt kommunikatör. Sammanlagt sju personer – tre män och fyra kvinnor. Ledningsgruppen sammanträder kontinuerligt för att behandla strategiska frågor



20240529002671

Värdekedja

Värdekedjan beskriver de aktiviteter som skapar ett värde för oss, våra kunder och kommuninvånarna. Det yttre lagret i figuren beskriver de aktiviteter som skapar värde för bolagets intressenter som anges i det inre lagret.



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.
- Optimera fastighetsportföljen genom förbättringar och anpassningar

20240529092672

Byggnation

- Anlita entreprenörer och övervaka byggprocessen.
- Se till att projektet genomförs enligt tidsplan och budget.
- Säkerställ kvalitet och överensstämmelse med lagar, policys och byggregler.
- Utveckla och genomföra byggprojekt för att öka fastighetens värde.

Förvaltning

- Genom service, möten och samtal skapar vi attraktiva miljöer att arbeta och vistas i.
- Genom daglig drift och skötsel skapar vi framgångsrika miljöer.
- Underhåll planeras långsiktigt 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 får våra kunder.
- Hyresmodellerna ska göra så det blir effektivare och hållbarare för medarbetaren.
- Skapa mervärde för kunden.

Intressenter

Ägare

Ägaren Växjö Kommun representeras vid Bolagsstämman samt genom bolagsstyrelsen som utses av ägaren. Genom att arbeta enligt ägardirektivet skapar bolaget värde för ägaren där vi äger och förvaltar våra fastigheter långsiktigt

Kund

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 bra tillgängliga, energieffektiva lokaler som gör att de kan utföra sin verksamhet på ett bra och funktionellt sätt.

Medarbetare

Vöfabs anställda är vår viktigaste tillgång. Medarbetarnas engagemang och kompetens är viktiga för oss. Vi strävar efter att erbjuda bra anställningsvillkor och skapa en stimulerande, säker och hälsosam arbetsmiljö.

Entreprenör & Leverantör

Vöfabs entreprenörer och leverantörer levererar tjänster och produkter som behövs för att skapa värde för övriga intressenter. Genom tydliga underlag vid upphandlingsförfarande och beställning samt bra dialog och uppföljning skapar Vöfab värde för entreprenör och leverantörer.

20240529002673

Ägardirektiv och mål

Vöfab arbetar efter Växjö kommunfullmäktiges fastställda styrdokument, budget med 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. Bolagssammanslagning 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 ska bolaget på eget initiativ alltid överväga om bolaget självt ska bygga kommunala lokaler eller om det istället är lämpligare med 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 ser över hyresmodeller, arbetar med energieffektiva åtgärder samt att vi hjälper till vid hyresförhandling med externa parter.
Bolaget ska bidra till och arbeta aktivt med kommunens mål inom Hållbara Växjö 2030.	Ja	Frågorna vinns integrerade i vår verksamhetsplan.
Bolaget får inte bedriva annan verksamhet än sådan som är förenlig med bolagsordningen och detta ägardirektiv. Verksamheten ska även vara förenlig med den kommunala kompetensen.	Ja	Vi följer ägardirektiv
Finansiella mål		
Bolaget ska under varje given treårsperiod redovisa en Nettomarginal som i genomsnitt lägst uppgår till 3,0 procent.	Ja	
Bolaget skall vid varje givet bokslutstillfälle redovisa en soliditet som uppgår till lägst 3,0 procent. Bolaget ska sträva efter en soliditet mot 10,0 procent.	Ja	
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 utdelning på 20 miljoner årligen till Växjö kommun.	Ja	

20240529002674

Mål	Uppdrag från styrelsen (S) eller Kommunfullmäktige (KF)
Kommunal budget - process, riktningsmål och uppdrag 2023	
Skapa förutsättningar för ett växande näringsliv och en fungerande arbetsmarknad	
Vägen till jobb och etablering ska vara kort	
Se över hur matchningen av sociala kontrakt kan utvecklas.	S
Etablera och stärka samarbetet med lärosäten	S
Utbilda för ett livslångt lärande	
Barn och elevers välbefinnande ska vara gott	
Intensifiera arbetet med renovering och nybyggnation av skollokaler	KF
Utveckla och förvalta en växande och trygg stad, tätort och landsbygd	
Bättre fungerande och mer miljösmart samhällsplanering	
Ta fram modeller för att pressa kostnader och bidra till lägre hyror	KF
Ökad tillgång till gröna miljöer för skolor och förskolor	KF
Översyn av parkeringssystem i hela kommunen	KF
Öka antalet solcellsanläggningar på kommunala tak	KF
Utreda framtagning av egen miljöklassning vid nybyggnation.	
Plan för smart energianvändning.	
Alla kommuninvånare ska känna sig trygga	
Genomför fysiska trygghetsåtgärder	KF
Uppdatera Yttre miljön med smart belysning.	S
Möjliggöra en aktiv fritid	
Växjöbor ska kunna delta i och uppleva en kultur- och fritidsverksamhet av hög kvalitet	
Säkra en trygg och fungerande simhall.	S
Finanspolitisk inriktning	
Över en rullande femårsperiod ska kommunens överskott vara en procent av summan av skatteintäkter och utjämning.	
Stärka kompetens och arbetet med upphandlingar	S
Ta fram alternativ för hyresmodeller.	S
Ta fram en plan för att förbättra bolagets soliditet.	S

20240529002675

Mål	Uppdrag från styrelsen (S) eller Kommunfullmäktige (KF)
Personalpolitisk inriktning	
Växjö kommun säkrar kompetensförsörjningen genom att vara en attraktiv arbetsgivare som erbjuder goda arbetsvillkor	
Analysera var behov av arbetskläder finns	KF
Arbeta med Vöfabs arbetsgivarvarumärke	S
Utveckla sociala medier strategi	S
Medarbetare i Växjö kommun har tillgång till en god fortbildning och kompetensutveckling	
Kompetensutveckling inom beställarfunktion i hela kommunkoncernen	KF
Växjö kommun har friska medarbetare	
Höjt friskvårdsbidrag 2 000 kronor	KF
Skapa förutsättningar för hållbara medarbetare och ett hållbart arbetsliv	S

20240529002676

Hållbarhetsredovisningsindex

Vöfabs hållbarhetsarbete redovisar för Vöfabs hållbarhetsarbete under verksamhetsåret 2023. Det inkluderar en uppdatering kring ambitionen inom klimatområdet och kring framstegen inom bolagets strategier och ambitioner.

Beskrivning	Kommentar
VD har ordet	
Organisationsprofil	
Bolagets namn	Vöfab, Växjö fastighetsförvaltning AB
De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	Vöfabs syfte är att äga och förvalta lokaler.
Lokalisering av organisationens huvudkontor	Framtidsvägen 14, Växjö
Antal länder som organisationen har verksamhet i	All verksamhet och merparten av leverantörerna finns i Sverige.
Ägarstruktur och företagsform	Aktiebolag
Marknader som organisationen är verksam på	Affärsmodellerna för verksamheten bygger i huvudsak på att vi bygger och förvaltar fastigheter åt Växjö kommun samt till Linnéuniversitetet. Utöver det hyr vi ut lokaler till kommersiella verksamheter.
Den redovisade organisationens storlek	Vi äger och förvaltar dryga 554 584 kvm
Total personalstyrka, uppdelad på enheter och kön	Vi är 128 st medarbetare där 73 % är män och 27 % är kvinnor. Huvuddelen av personalstyrkan, 77 %, arbetar inom Fastighetsförvaltningen.
Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	All personal omfattas av kollektivavtal.
Organisationens leverantörskedja	Vöfab handlar upp avtal i enlighet med LOU.
Väsentliga förändringar under redovisningsperioden beträffande storlek, struktur, ägande eller leverantörskedja	Övertagande av personal från Videum och Vidingehem. Företaget har gått från 70 medarbetare till 129 st i årets början i samband med sammanslagningen. • Ny ledning för företaget. • Ny styrelse med ny politisk riktning där de rödgröna tar över rodret. • Ny organisationsstruktur. • Flytt av huvudkontor från Nygatan till nya lokaler på Framtidsvägen vid universitetsområdet.
Beskrivning av hur organisationen följer försiktighetsprincipen	
Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarationer, principer eller andra initiativ som bolaget anslutit sig till eller stödjer samt medlemskap i organisationer.	Nätverk för fastighetsbolag/förvaltning. Arbetsgivarorganisationen Sobona, inköpsorganisationen HBV, Inköpssystem ADDA och Goda hus – energieffektiva och hållbara byggnader i sydost.

20240529002677

Beskrivning	Kommentar
Väsentliga aspekter och avgränsningar	
Organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag och joint ventures	Redovisningen omfattar moderbolaget och samtliga helägda dotterbolag. Vöfab är delägare i en samfällighet för del av Växjö station och kommunhus.
Intressentdialog	
Viktiga frågor och områden som framkommit i dialog med intressenter	Väsentlighetsanalys
Rapportprofil	
Redovisningsperiod	Redovisningsår 2023
Redovisningscykel	Följer verksamhetsåret
Bolagsstyrning	
Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	Politiskt styrd organisation



20240529002678

Intressentdialog

Vöfab har identifierat sina viktigaste intressenter som bolaget samverkar med, påverkar och/eller påverkas av. Dessa intressenter är viktiga för utvecklingen och förvaltningen av våra lokaler. De viktigaste hållbarhetsfrågorna har framkommit genom dialoger med verksamheterna och kunder under året.

Intressentgrupp	Viktigaste hållbarhetsområdet	Exempel på dialog
Medarbetare	• Långsiktigt underhålla och utveckla fastigheterna • Arbeta med värdegrunden och uppförandekoden • Hälsa och säkerhet • Ledarskap • Aktivt medarbetarskap	• Samverkansmöten (facket) • Skyddsronder • Medarbetarsamtal • Avdelningsmöten (Arbetsplatsträffar) • Styrande dokument • Gruppmöten • Temperaturmätaren (medarbetarundersökning)
Kund	• Bra inomhusmiljö • Bra utomhusmiljö • Långsiktigt underhålla och utveckla fastigheterna • Tillgänglighet i våra lokaler • Tillgång till källsorteringskärl • Cirkularitet • Gröna hyresavtal • Energieffektiva hus • Elcyklar för utlåning • Laddplats för elbilar och elcyklar	• Samrådsmöte • Avstämning avtal • Dialog hyresgäster
Ägare – politiskt styre	• Bidra till stadsutvecklingen och en attraktiv stad. • Träbyggnation • Minska energianvändningen i våra fastigheter • Bra inomhusmiljö • Fossilbränslefri verksamhet • Tillgänglighet i våra lokaler • Cirkularitet	• Ägardialog (kommunfullmäktige) • Kommunstyrelsens arbetsutskott • Kommunstyrelsens hållbarhetsutskott • Kommunstyrelsen • Beredning • Presidiemöte • Växjö Kommunföretag AB • Tjänsteperson (koncernövergripande workshops, möten) • Koncerngemensamma styrdokument • Årsstämma
De som nyttjar våra lokaler (kommunal och statlig verksamhet samt privata hyresgäster)	• Bra inomhusmiljö • Långsiktigt underhålla och utveckla fastigheterna • Bra utomhusmiljö • Tillgänglighet i våra lokaler • Tillgång till källsortering	• Samrådsmöten • Felanmälan • Personliga möten • BRÅ- Trygghet
Besökare till våra fastigheter	• Bra inomhusmiljö • Bra utomhusmiljö • Tillgänglighet i våra lokaler • Långsiktigt underhålla och utveckla fastigheterna • Hälsa och säkerhet	• Media • Föräldrar • Möten • Webbplats • Kommunala dialogmöten • BRÅ - Trygghet
Entreprenör & Leverantör	• Säkerställa hållbarhetskrav på material under byggnationen • Långsiktigt underhålla och utveckla fastigheterna • Ställa hållbarhetskrav på våra entreprenörer • Bra inomhusmiljöer	• Kravställan vid upphandling och avtal • Avtalsuppföljning • Byggmöten

20240529002679

Väsentlighetsanalys

Vi har fångat upp våra viktigaste hållbarhetsfrågor genom våra möten, politiska beslut och andra kontakter med intressenterna. De väsentliga hållbarhetsområden som lyftes fram 2019 bedöms fortfarande aktuella för Vöfab.

Vi har graderat frågorna efter hur vi kan påverka dem. Ledningsgruppen har validerat väsentlighetsanalysen.

Vi har grupperat de viktigaste frågorna i fyra nedanstående hållbarhetsområden i enlighet med Vöfabs affärsmodell.

- Att hållbart utveckla och förvalta i en växande stad
- Trygga och inbjudande miljöer
- Hos oss växer människor
- Ekonomi i balans

Vår styrning av hållbarhetsarbetet

Växjö kommuns styrande dokument Hållbara Växjö 2030 ligger till grund för Vöfabs hållbarhetsarbete.

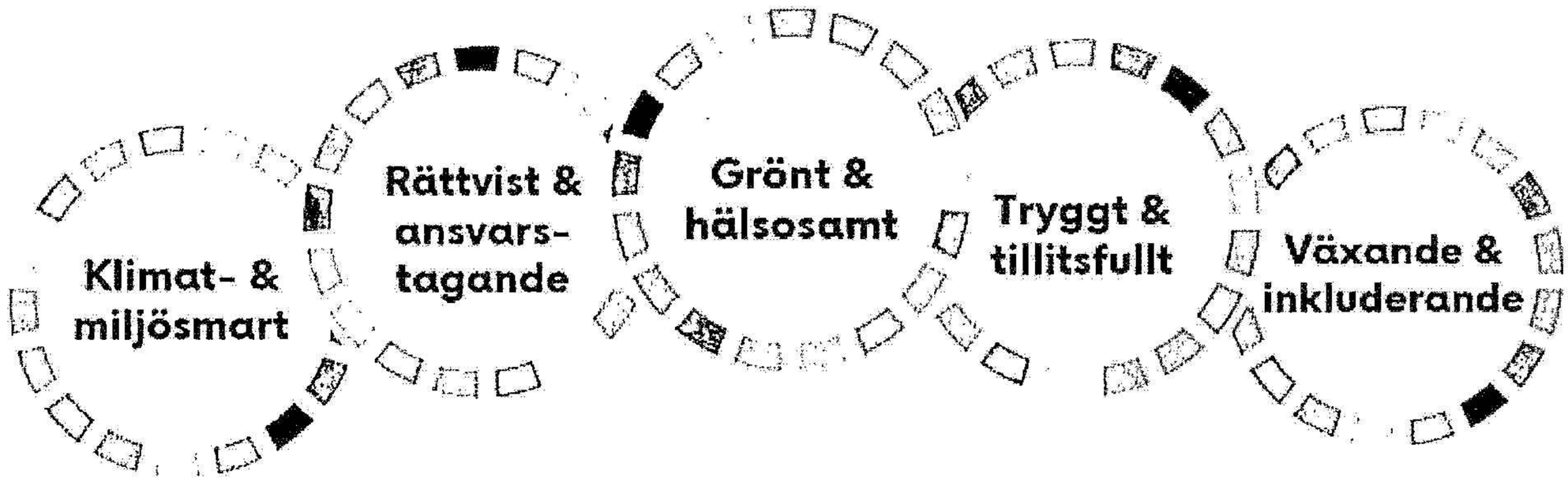
Hållbara Växjö 2030 kräver att vi tar ansvar för det vi själva har rådighet över som bolag och fungerar som ett paraply över de beslut, planer och riktlinjer etc. som styr vår affärsplan och verksamhet.

Arbetet bygger på de 17 globala målen i FNs Agenda 2030 arbete.

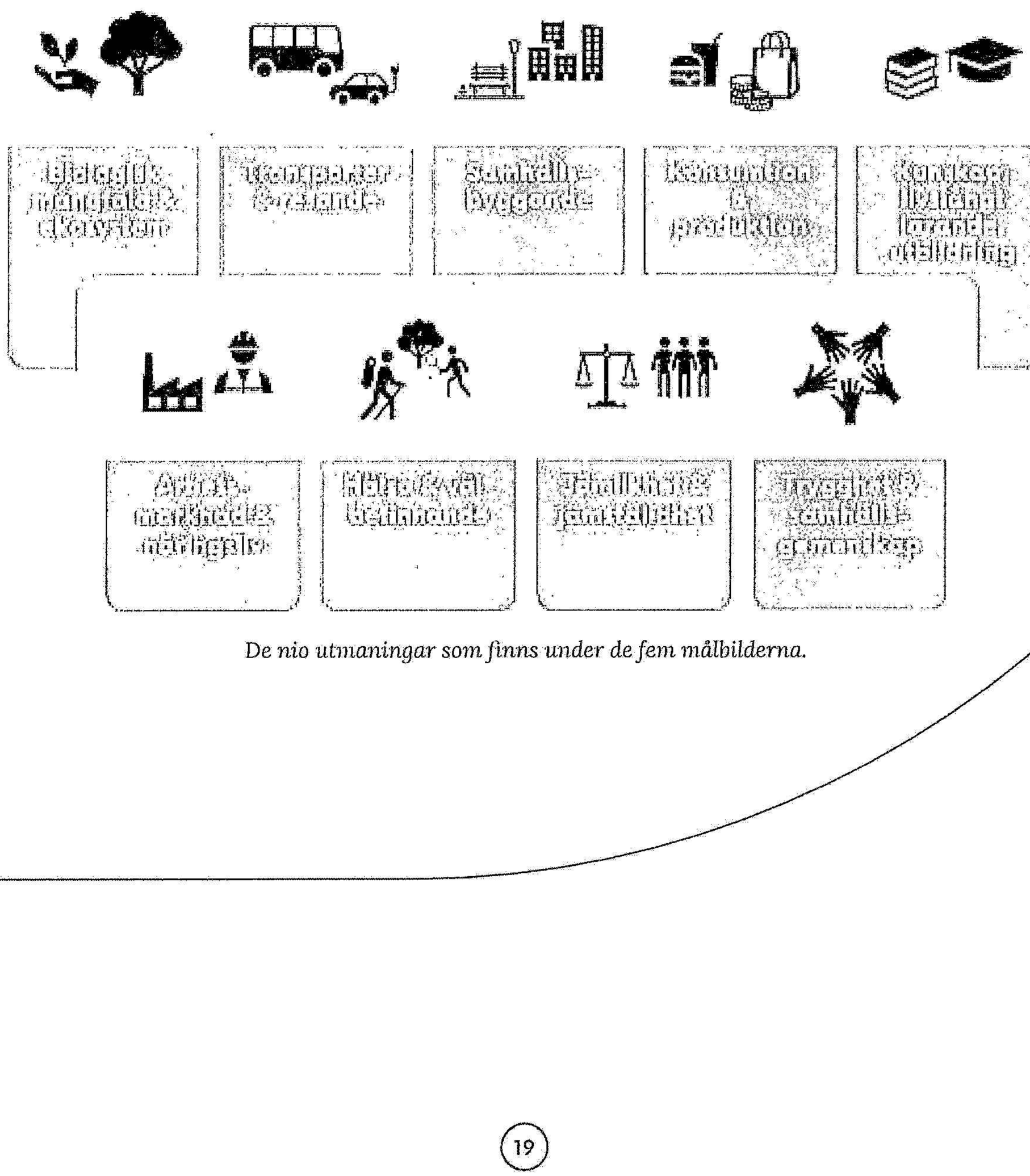
För att tydliggöra vad ett hållbart Växjö 2030 innebär har fem målbilder formulerats och nio utmaningar. Varje målbild täcker in fler än en av utmaningarna och på så sätt ansvarar vi för odelbarheten i Agenda 2030.

Ytterst ansvariga för bolagets hållbarhetsfrågor är styrelsen och vd:n, men utsedda personer som utvecklingschef och HR-partner, arbetar med frågorna. Varje chef ansvarar för att väsentliga hållbarhetsaspekter är integrerade i verksamheten. Alla anställda har ett ansvar att följa de policyer och riktlinjer som gäller. Vår uppförandekod är ett övergripande dokumentet, och där under finns sedan policys, riktlinjer och instruktioner för de olika områdena.

20240529002680



Hållbara Växjö 2030s fem målbilder som omfattar Vöfas arbete.



De nio utmaningar som finns under de fem målbilderna.

20240529026811

Att hållbart utveckla och förvalta i en växande stad

Växjö är en växande stad, och Vöfab medverkar till stadens utveckling genom att bygga, underhålla och utveckla sina fastigheter för att de ska vara hållbara. Det sker genom energismarta lösningar, 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 där vi som byggherrar måste vi ta ansvar och ta oss an den resan där vi efterfrågar och bidrar med lösningar för att minska klimatpåverkan.

Ett första steg i detta arbete är att minska vår energiförbrukning genom att effektivisera, bygga energieffektivt och byta ut energikrävande teknik.

Vi arbetar med energieffektivisering och energiuppföljning

Vi följer detaljerat upp energianvändningen per fastighet i våra energiuppföljningssystem, för driftsoptimering, felsökning och energiuppföljning. Under 2023 blev Universitetsområdet sammanslaget med Vöfabs system och fd Vidingehems byggnader implementeras i ett gemensamt system under nästa år. När arbetet är klart kommer våra hyresgäster ha möjlighet att se över den egna energianvändningen och tappvattenförbrukningen vilket kommer att ge en ökad delaktighet och förståelse. Det är viktigt då beslut kring hyrespåverkande investeringar beslutas av vår hyresgäst/förvaltnings politiska nämnd.

VAV, behovsstyrd ventilation och rumsstyrning av värme och belysning.

Att minska el och fjärrvärmeanvändningen görs bland annat genom en individuell rumsstyrning av ventilation, värme och belysning. Detta är vanligtvis standard vid nyproduktion men även vid större hyresgästanpassningar och vid renoveringar.

I år har bland annat ett projekt i hus B och D på universitetsområdet färdigställts där belysningen byts till LED i samtliga kontor och korridorer. Under 2024 kommer även ventilationen konverteras till variabla flöden vilket kommer att leda till mindre energianvändning. I Växjö stadsbibliotek förändras också ventilationen till variabla flöden i båda husen. På Idrottshuset har man bytt ett av ventilationsaggregaten, där det numera är VAV-reglering (behovsstyrd ventilation) på två tredjedelar av anläggningarna.

Hovshagaskolan har fått VAV i matsal, omklädningsrum och gymnastikhall.

Generellt har tidkanaler på ventilationsaggregat setts över för att kunna minska drifttider. Det har även byggts upp ett system som möjliggör att stoppa drift på ventilationsaggregat under lov. På delar av universitetsområdet har man börjat med forcering av ventilationen i enskilda rum för att inte ventilera outnyttjade lokaler under sommar och jullov.

20240529026B2

LED konvertering av lysrör

Nu fasas fluorescerande T5- och T8-lysrör samt kompaktlysrör (CFL) ut i enlighet med EU-kommissionens ekodesign- och RoHS-direktiv. Anledningen är att få bort de mest energi- och resurskrävande produkterna från marknaden och användningen av miljöfarligt kvicksilver. Den 24 augusti 2023 kommer all produktion och import av lysrör till EU stoppas till förmån av LED. Vöfab har ett intensivt arbete med den här konverteringen och under året har armaturer och lysrör för ca 9 Mkr bytts ut, över hela fastighetsbeståndet i under året.

Fläktbyten

Att byta ut bolagets remdrivna fläktar till EC-fläktar har vanligtvis en pay-off tid på mellan 4 och 15 år. Detta är ett pågående arbete där vi under 2023 kartlagt ca 100 000 m² och räknat på att byta dem som behövs i rätt ordning för största möjliga besparing. Energibesparingen ligger vanligtvis på mellan 30 till 50% och det är viktigt att ta hänsyn till drifttider och underhåll för att göra rätt urval. Besparingspotentialen är 125 MWh årligen på det inventerade beståndet utöver minskade underhållskostnader. I år har det bytts från remdrivna fläktar till energieffektivare EC-fläktar på aggregaten i Utvandrarnas hus samt på Stadsbiblioteket under vintern 2023/24.

Byte av styrsystem

Att byta styr och reglercentraler möjliggör effektivare styrning av värme och ventilation. Totalt har ca 15 anläggningar bytts i år. Bland annat har Östra Lugnets skola, Teknikum, Katedralskolan samt Borggårdens förskola fått nya reglercentraler och den sistnämnda har blivit uppkopplad för bättre övervakning samt kompletterats med inomhusgivare för exaktare värmereglering.

Värmekretsar

Att ha välfungerande värmekretsar ger ett bättre och jämnare inomhusklimat och ger samtidigt en energibesparing. Under året har värmekretsar i hus F,G & H på LNU, på Hovshagaskolans hus 01, Östregårdskolan hus 02 samt Smålands Museum hus 02 uppdaterats med nya shuntgrupper, värmeväxlare, injustering av radiatorkretsar samt ny lägre värmekurva har räknats fram. På Hovshagaskolans hus 01 byttes även ventilationsaggregatet.

Pumpar och avgasare

Effektivare pumpar, för värme och varmvatten har installerats på Gustavslund-, stadsbiblioteket och Katedralskolan.

Prognosstyrning av framledningstemperaturer i radiatorkretsar för att nyttja den lagrade värmen i husens stommar i samband med temperaturväxlingar minskar energianvändningen med mellan 5 & 7% och finns i nuläget på drygt 70 000 m2 av fastighetsbeståndet, arbetet fortsätter under 2024 för att implementera tekniken i fler styrprogram.

Avgasare installeras för att värmesystemen ska bli effektivare med en bättre värmeledningsförmåga, detta är installerat på Hovshagaskolan och Museet under året.

Effektbegränsning

Effektbegränsning av fjärrvärme, fjärrkyla och el minskar flaskhalsar i nätet samt ger en kostnadsbesparing. Sedan tidigare finns detta i Växjös nya Kommunhus och under vintern 2023/24 implementeras tekniken även på Växjö Stadsbibliotek. Det komman-

20240529002683

de året kommer ytterligare ca 85 000 m2 av kommunens skolor, sporthallar och förskolor samt delar av Linnéuniversitetet få olika tekniska lösningar för effektbegränsning på både el och fjärrvärmekretsar. På några av objekten kommer Veab i två pilotprojekt ha möjlighet att sänka effekterna tillfälligt för att jämna ut effekttopparna i nätet.

Energikartläggning

Under 2021 påbörjades ett arbete med en energikartläggning för perioden 2021–2023. Det är ett energiarbete i ett större perspektiv där vi granskar tidigare och pågående åtgärder. Arbetet fortlöper till och med utgången av 2023.

Energianvändning

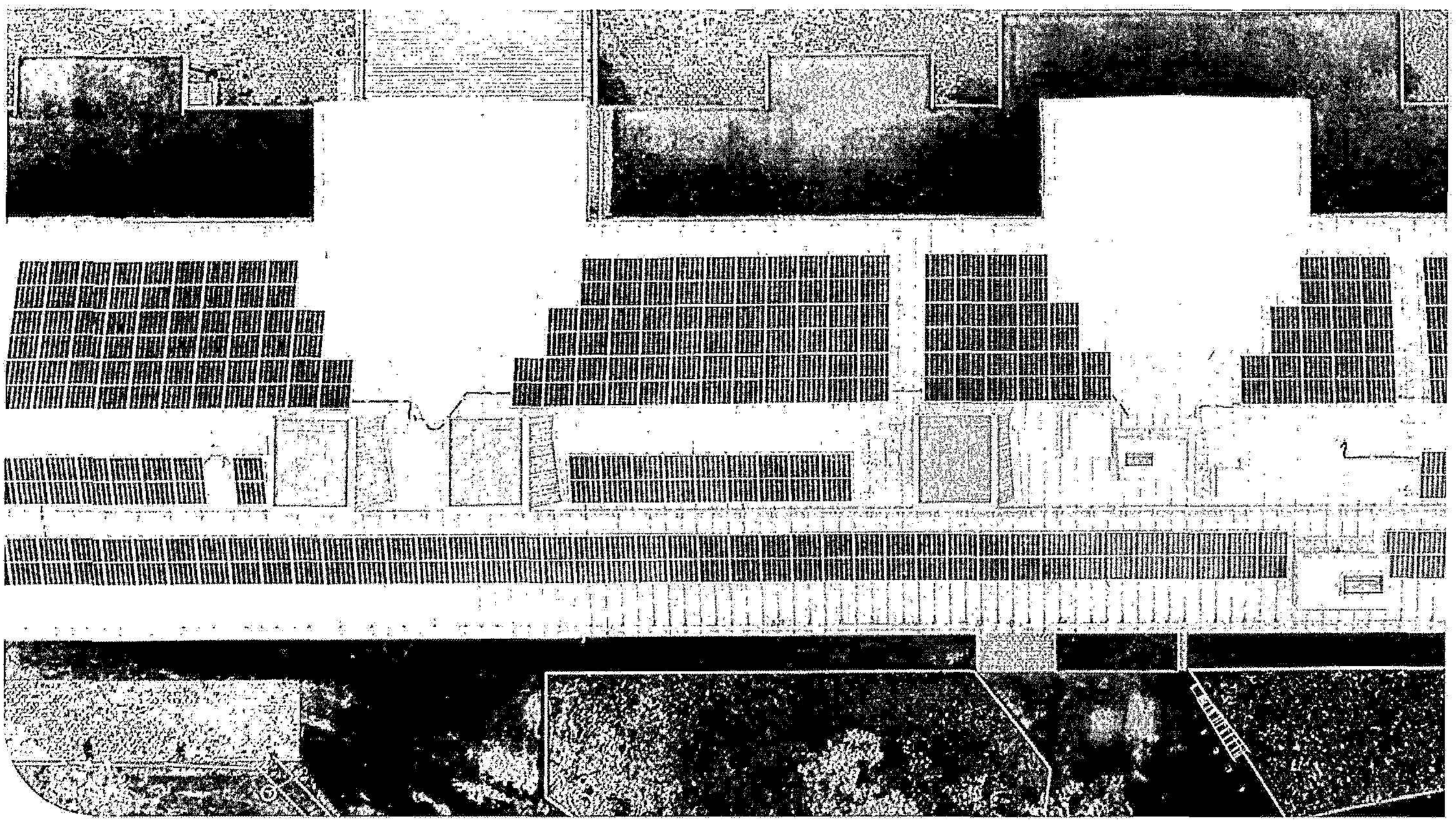
Energianvändning Växab f.d. Vidingehem exkl. -23	2020	2021	2022	2023
Total förbrukning, MWh	63 712	64 288	62 608	68 343
Totalt, kWh/m² (graddagskorrigerad)	141,1	142,8	143,7	140,5
El kWh/m²	51,6	52,9	53,3	54,0
Kyla kWh/m²	2,5	2,6	3,2	2,7
Fjärrvärme kWh/m²	96,3	91,7	88,2	79,5

Energianvändning f.d. Växab	2020	2021	2022	2023
Total förbrukning, MWh	49 954	49 696	48 698	46 659
Totalt, kWh/m² (graddagskorrigerad)	144,5	146,5	148,3	147,7
El kWh/m²	49,4	51,6	52,2	51,1
Kyla kWh/m²	0,3	0,3	1,3	1,1
Fjärrvärme kWh/m²	107,1	101,7	99	90,8

Energianvändning f.d. Vidingehem	2020	2021	2022	2023
Total förbrukning, MWh				8 515
Totalt, kWh/m² (graddagskorrigerad)				130,2
El kWh/m²				63,4
Fjärrvärme kWh/m²				62,0

Energianvändning f.d. Videum	2020	2021	2022	2023
Total förbrukning, MWh	13 758	14 592	13 910	13 169
Totalt, kWh/m² (graddagskorrigerad)	131,3	131,9	129,6	125,1
El kWh/m²	57,9	56,8	56,5	56,7
Kyla kWh/m²	8,9	9,1	8,9	9,5
Fjärrvärme kWh/m²	64,5	62,4	55,6	56,0

20240529026844



Den totala energianvändningen för Vöfab föregående år uppgick till drygt 74 megawattimmar. Anledningen till att fastigheterna i Vöfabs tidigare bestånd har en högre energianvändning än i förre detta Videum och Vidingehems byggnader beror främst på fritidsfastigheter så som badanläggningar och kulturminnesmärkta byggnader. Dessa har betydligt högre energianvändning än skolor, förskolor och lokaler.

Då en ny fastighet tas i bruk eller vid större ombyggnationer behövs en grundventilation även på natten första året. Det görs för att ventilera bort emissioner från målning och byggmaterial mm.

Det gör att energianvändningen första året inte är fullt ut representativ för byggnadens primärenergital som förbättras ytterligare påföljande år.

Användningen av fjärrvärme minskar i takt med att fastigheterna blir mer energieffektiva och till viss del även för att klimatet blir varmare. Att kyla byggnader blir vanligare på grund av klimatförändringar och för att nyproducerade eller renoverade byggnader är mer välisolerade och har svårare att bli av med interna värmelaster under sommarmånaderna. Kylan som är specificerad i statistiken är fjärrkyla och kylmaskiner. El till frikyla, dvs el till cirkulationspumpar ingår i elanvändningen och finns i dagsläget främst bland tidigare Vidingehems fastigheter då det är vanligast förekommande där bergvärme är primär värmekälla.

Verksamhetsel ingår i statistiken för energislaget el och är generellt en större del av elanvändningen än fastighetsel. Undantagen är ofta byggnader som har bergvärme. På flera av fastigheterna som ligger på landsbygden så finns inte fjärrvärme att tillgå. Därför är elanvändningen större än fjärrvärmeanvändningen bland fastigheterna som tidigare tillhörde Vidingehem eftersom bergvärme och värmepumpar ofta är installerade i stället.

Fastigheterna som tillkom från Vidingehem är med specificerade först föregående år. Tidigare år ingick även bostäder och äldreboenden i de siffrorna vilket gör historiska data svårt att redovisa fullt ut.

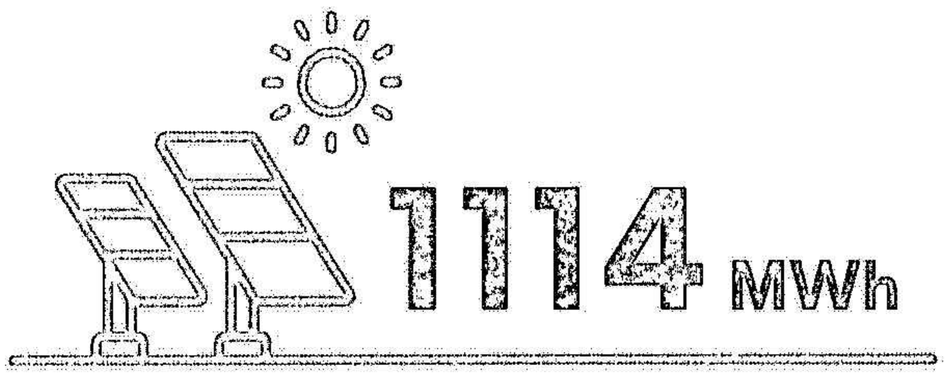
Egenproducerad el på mer än en gigawattimme 2023

Under året gick vi över gränsen 1 Gigawattimme årligen i närproducerad solel. Under året har det driftsatts ytterligare fem sol-

20240529002685

cellsanläggningar med en installerad effekt på 319 kWp. Några av dessa hittar vi på Universitetets hus J, Torpa förskola och på Lammhults skola hus G.

Vid årsskiftet tillkom Videums byggnader med tio anläggningar.



Den totala solelsproduktionen för 2023 blev drygt 1114 MWh elenergi vilket motsvarar hushållselen för drygt 220 villor och minskar andelen köpt el samt bidrar bland annat till arbetet med att nå klimatmålen. Det innebär en nettominskning med 350 ton koldioxid jämfört med köpt el, en genomsnittlig svensk släpper ut ca 8 ton koldioxid per år.

I dag finns det en total installerad effekt på 1604 kWp och då flera av anläggningarna är driftsatta under hösten kommer dess elproduktion bidra till en minskning av köpt el först nästa år.

Under hösten startades ett projekt med att inventera hela Vöfabs fastighetsbestånd för att identifiera lämpliga byggnader för en fortsatt utbyggnad med fler solcellsanläggningar.

Tidigare var Vidingehem mikroproducent av el vilket innebar flera fördelar men regelverket tillät inte en installerad effekt per anläggning på mer än 43,5 kWp. Efter sammanslagningen med Vöfab är hela bolaget en producent då anläggningarna är större och därmed installeras nu betydligt större anläggningar än tidigare utanför Växjö stad, exempelvis på Ängslyckans förskola som blev klar 2023 med en installerad effekt på 73 kWp.

Verksamhetsvärme på Bussdepån

Växjös bussar ska värmas med smartare styr och regler, tidigare värmdes de med full effekt från att man parkerade tills att man körde ut i trafik. Tanken är att bussarna ska börja värmas och bli varma lagom till när bussarna ska ut i tjänst. Med hjälp av denna styrning kommer energianvändningen halveras. Vidare kommer returtemperaturen sänkas då vi inte cirkulerar värme genom växlare som inte används. Det görs även en besparing med nya värmeväxlare som är effektivare och isolerade.

Diaccess – Smart Värme

Under de senaste tre åren har Vöfab varit en aktiv deltagare i EU-initiativet "Diaccess." Projektet, som avslutades i april 2023, har sedan dess fortsatt i egen regi i samarbete med GodaHus och leverantören Wiinio. Diaccess har varit ett framstående innovationsprojekt med målet att lösa en identifierad samhällsutmaning.

Målet har varit att "Smartifiera" värmesystemen i våra lokaler, som för närvarande drivs av äldre mekaniska system. Dessa system är inte anpassningsbara och svåra att styra per rum. Vårt mål är att digitalisera dessa värmesystem för att eliminera energitoppar och skapa en jämnare energiförbrukning. En central del av detta arbete innebär att använda artificiell intelligens (AI) för att optimera värmestyrningen baserat på data från olika sensorer installerade i fastigheten.

Projektet har redan implementerats och testats på Lillestadskolan och Pilbäckskolan. Genom att använda data från sensorerna har systemet visat sig kunna göra en energibesparing på över 10%, vilket är en lovande indikation på dess effektivitet.

Vi planerar nu att finjustera systemet genom ytterligare utveckling och testkörningar under den kommande vintern. Trots utmaningar under projektets gång är systemet nu mer stabilt och följer önskade parametrar. Vi är optimistiska om att uppnå ännu bättre resultat kommande vinter med den samlade erfarenheten och förbättringarna som genomförts.

20240529002686

Vi bygger långsiktigt hållbart

Växjö station och kommunhus – miljöbyggnad i trä och solceller på hela takytan

Vårt nya kommun- och stationshus stod klart i slutet av 2022. Tack vare den stora mängden trä, solceller på hela taket och energiklassning som ligger på mindre än 65% av BBR fick Kommun- och stationshuset sin certifiering för miljöbyggnad guld den 16 oktober i år. De tjänstepersoner som arbetar i kommunhuset gav sin syn på deras upplevelse av luftkvalité, värme, ljud och ljus. Resultatet visade på ett godkändresultat vilket möjliggjorde vår guldcertifiering.

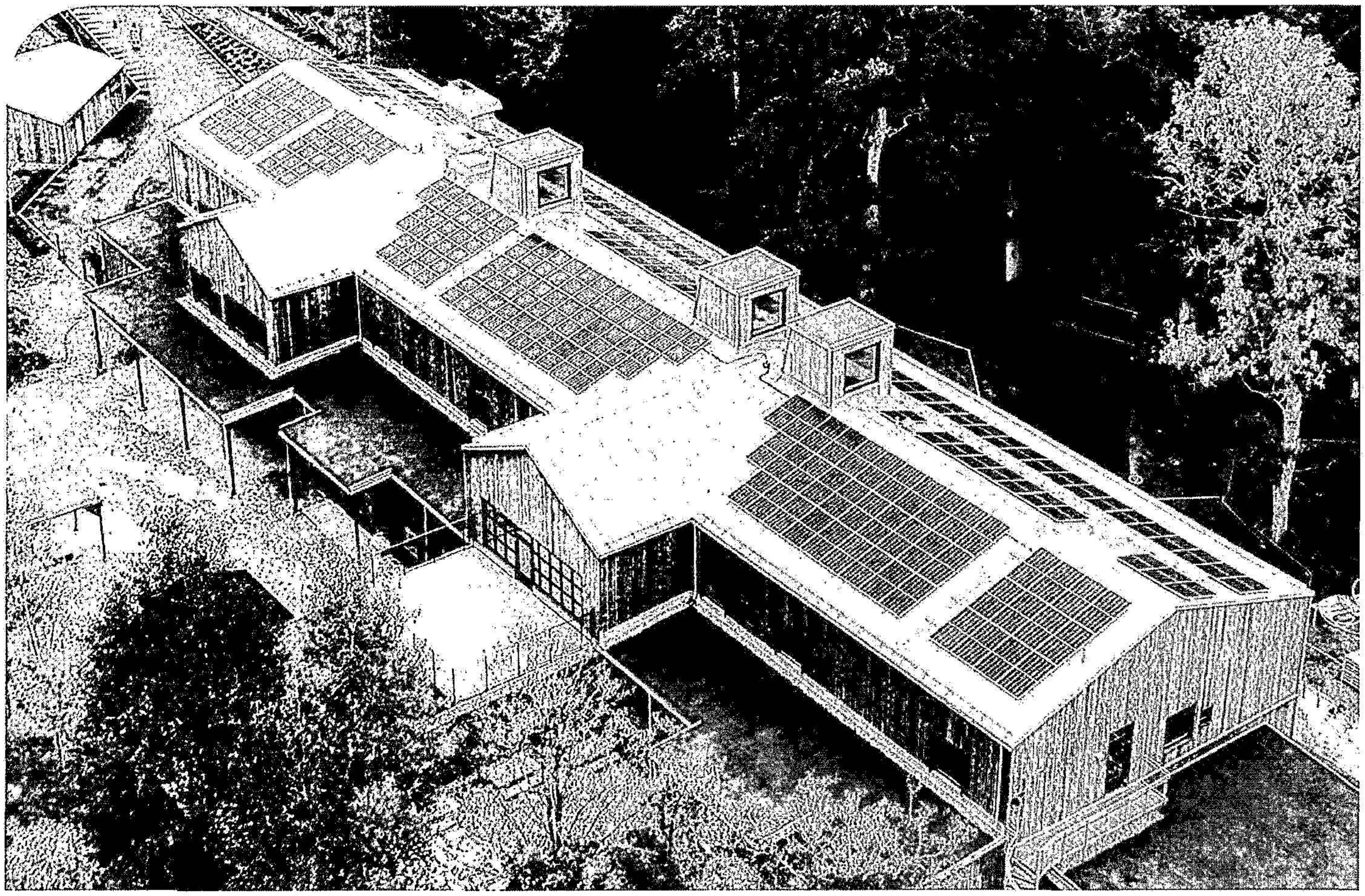


Detta är Vöfabs första guldcertifierade byggnad!

Sveriges första Passivhus plus skola, på närmare 11000 m² bruksarea

Politiska beslut har fattats om att starta ett projekteringsarbete för Furutåskolan, med inriktningen att ersätta befintliga byggnader med nya och att utöka kapaciteten för skolan. Inriktningen för projektet är att ersätta befintliga skolbyggnader med nya och utöka kapaciteten till en F-6-skola med tre paralleller för 525 elever. Projektet omfattar även ett mottagningskök och en ny sporthall.

Nybyggnadsprojekt är igång där den nya skolan blir ett passivhus plus med en energianvändning på under 15 kWh/ m2. Med en solcellsanläggning på 2500 m2 kommer skolan på sikt leverera mer energi tillbaka till nätet än den gör av med. Det planeras för 20 borrhål för att kunna förse skolan med frikyla. Märkningen "Passivhus Plus" ges till byggnader som producerar ungefär lika mycket energi som de förbrukar, alltså kommer Furutåskolan över tid bli självförsörjande på energi. Hela projektet skall vara färdigt 2027.



20240529002687

Vårt arbete med återbruk har utvecklats

För att minska vår miljöpåverkan så ser vi över hur vi kan återanvända och ta vara på materialet som uppkommer i bolagets bygg- och rivningsprojekt. I första hand så ska vi tänka mer cirkulärt och se hur vi kan minimera avfall, återbruka och återvinna materialet mer resurssmart. Under 2023 så har vi i ett flertal byggprojekt gjort inventeringar över material för återbruk i de fall vi behöver riva och tagit tillvara på en del av materialen både internt och externt. Ett exempel är tillvaratagande av tegelstenar vid om- och nybyggnation av Ulriksbergsskolan.

Vår ambition är att öka andelen återbrukade material under 2024.

I samband med att vi flyttar och gör om vårt huvudkontor har vi inventerat befintliga möbler som vi vill fräscha upp och som vi vill ha med oss in i vårt nya kontor. I vår nya möbelupphandling har vi ställt krav kring hur vi i den interiöra designen får in de på ett bra sätt. Många förslag på hur vi kan förnya möblerna har inkommit och de möbler som vi inte får plats med eller behöver har skänkts till kommunens gemensamma återbrukenhet; Möbelcirkeln. Möbler smyckar nu olika klassrum och personalrum. 254 st möbler har skänkts. En vinst för miljön men även för ekonomin!

Cirkuläritet är inte bara att inreda och restaurera befintliga möbler utan innebär även att ta vara på byggmaterial som har ett värde och som går att återanvända i andra projekt. Våra projektledare engagerar sig i olika nätverk och forum för att få inspiration och kunskap hur vi ska kunna arbeta mer effektivt med cirkuläritet i framtiden. Under året har vi testat oss fram genom att inventera i de rivningsprojekt som vi har gjort under året och se vad som kan vara av intresse och har ett värde. Vi har till exempel lagt ut en spiraltrappa samt en yttre dörr för försäljning i en allmän marknadsplats. Intresset har varit blandat men vi har lyckats sälja objekten efter en kort tid. Vi försöker vara kreativa och hitta lämpliga lösningar, Tyvärr är det oftast tid och logistik som sätter käppar i hjulet för oss. Utöver återbruka, behöver vi även se till att underhålla, anpassa och vårda de byggnader vi har för att ur ett hållbarhetsperspektiv undvika rivning i den mån det är möjligt.

För att hitta verktyg på hur vi kan samordna och utveckla materialåtervinning och minska rivavfall, kommer vi tillsammans med andra aktörer i regionen att delta i ett EU projekt som har som syfte att resurseffektivisera byggsektorn för att uppnå klimatneutralitet till 2050. Projektet startar under 2024 med fokus på kunskapsutveckling och genomföra ett pilotprojekt där materialåtervinning står i fokus i val av byggmaterial.

20240529002688



Trygga och inbjudande verksamhetsmiljöer

I Vöfabs fastigheter vistas tusentals besökare dagligen och som fastighetsägare tar vi ett stort ansvar för att säkerställa att lokaler och utemiljöer uppfattas som trygga, säkra och attraktiva. Det kan handla om rätt utformade lokaler, inbjudande och tillgängliga utemiljöer samt en skönt.. effektiv förvaltning av hus som ska hålla flera generationer framåt.

Under året har Vöfab följt utbildningsförvaltningens samarbete med Tryggare Sverige, i projektet Plugga tryggt. Projektet syftar till att ta fram en handbok som tydliggör hur skolor kan planeras, programmeras, utformas och byggas för att öka säkerheten och tryggheten i skolan. Under hösten har vi utbildat oss i materialet. Utifrån handboken kommer vi att ta fram checklistor för hur vi förvaltar, utvecklar och planerar en skola för ökad trygghet och säkerhet.

Under året har vi deltagit i trygghetsvandringar, i Lammhult och på Campusområdet i Växjö. Utifrån trygghetsvandringen har en åtgärdslista tagits fram. Gällande Campus har åtgärder vidtagits under året i enlighet med underlaget från vandringen 2022, bland annat har ett informellt promenadstråk blivit grusat, fått belysning och speglar för bättre överblickbarhet.

Områdesteam

Vöfab bidrar till det koncernövergripande arbetet med Områdesteam. Områdesteam finns i kommunens fyra prioriterade områden, Araby, Braås, Lammhult och Teleborg. Det syftar till att arbeta i tvärsektoriell samverkan med komplexa samhällsutmaningar. En ensam aktör kan omöjligtvis lösa de samhällsproblem som handlar om att vända

20240529002689

utvecklingen i områden med socioekonomiska utmaningar. I teamen ingår kommunen, civilsamhället, näringslivet, akademin och kommuninvånarna själva.

Vöfab ingår i den centrala projektgruppen för Områdesteam. I början av året tog projektgruppen fram en nulägesbild för de olika områdena med statistik hämtad från det nationella statistikverktyget Segregationsbarometen. Nulägesbilden utgör ett viktigt underlag för oss när vi planerar Omårdesteamens verksamhet framåt.

I början av hösten anordnade projektgruppen en konferens där presidier, förvaltningschefer och deltagare från de olika områdesteamen deltog. Konferensen berörde temat ungdomar i utanförskap och var väldigt uppskattad. Kontakter knöts och initiativ för att fånga upp våra ungdomar i utanförskap spreds till nya delar av kommunen.

Vöfab samordnar områdesteam Lammhult. I Lammhult har vi under året fokuserat på att ta fram en områdesplan. Syftet med planen är att möjliggöra kraftsamling och skapa förutsättningar för ett mer samordnat och långsiktigt utvecklingsarbete i Lammhult.

Den övergripande nulägesbilden som tagits fram, har legat till grund för planens utformande. Vidare har planen tagits fram i dialog med representanter för kommunens förvaltningar och bolag, liksom med externa aktörer så som invånare, lokala näringsidkare, föreningar och myndigheter. För att samla in underlag från invånarna har en enkät skickats ut till alla hushåll i Lammhult i samarbete med Linneuniversitetet. Likaså har fokusgruppsintervjuer hållits med ett representativt urval av föreningar och invånare på orten.

Planen beslutades politiskt i slutet av året och nästa steg i arbetet är att ta fram en handlingsplan och prioritera bland insatsområdena.

Modellkoncept jämställdhet

Vöfab är med i kommunens jämställdhetssatsning Modellkoncept jämställdhet. Modellkoncept jämställdhet är ett initiativ från SKR som leder och lär ut olika metoder för att jobba med jämställdhetsintegrering. Under året har vi deltagit i utbildningar om jämställdhetsanalys och normkritiks kommunikation.

Säkerhet på byggarbetsplatser

Under hösten har vi utrett säkerhetsarbetet i våra byggarbetsplatser, i form av skyltning, tillträde och säkerhetsutrustning.

Vi utförde ett flertal oannonserade besök på våra byggarbetsplatser och i samband med detta tydliggjorde vi vissa rutiner och förde konstruktiva dialog med våra entreprenörer. Vi vill visa att säkerhet är viktigt för oss. Inte bara för de människor som jobbar i våra byggarbetsplatser men även för de barn och vuxna som vistas i närheten. Det ska vara tydligt att förstå och svårt att inträda är vår devis.

20240529002690

Hos oss växer människor

Vöfab arbetar för ett hållbart arbetsliv för sina medarbetare. Det innebär att förebygga ohälsa och att arbeta med en långsiktig hållbar arbetsmiljö och låta medarbetarna utvecklas och trivas på jobbet.

2023 har varit ett händelserikt år med fokus på nya Vöfab. 1 januari 2023 bildades Vöfab som en sammanslagning av Vöfab, Videum och delar av Vidingehem. Från att ha vuxit, år 2022, från 61 personer till 87 personer i och med mottagande av vaktmästarorganisationen har Vöfab under 2023 blivit ännu fler, 128 personer. Andelen anställda med grundanställning på 100% är 95,3%. Den deltid som finns i bolaget hänför sig framför allt till medarbetare som anställts för arbetsmarknadspolitiska åtgärder och frivillig deltid.

Personalomsättningen är 5,1. Väntande rekryteringar har under året 2023 tillsatts och nya roller som t ex projektcontroller, affärscontroller, arkiv- och avtalssamordnare har rekryterats, för att möta de behov som finns i organisationen.

Värdegrunden vägleder våra anställda

Sammanslagningen av två bolag med olika kulturer och arbetssätt innebär utmaningar. Vöfab arbetar med att skapa en företagskultur och gemensamma arbetssätt utifrån den gemensamma värdegrunden. En god personalpolitik och arbetsmiljö skapar förutsättningar för engagemang och trivsel. Nöjda medarbetare och chefer är goda ambassadörer både internt och externt.

Ökad mångfald är en utmaning

Jämställdhet kan handla om att få förutsättningar för att få arbetslivet att gå ihop med resten av livet och att de medarbetare som

	2020	2021	2022	2023
Personalomsättning %	5,2	13,4	23	5,1

20240529002691

Antal tjänster och personer	Totalt	Kvinnor	Män
Projekt	19	7	12
Utveckling	6	3	3
Fastighetsservice	46	9	37
Verksamhetsservice	34	3	31
Hyresavtal	9	9	0
Tjänstepersoner	50	24	26
Ledningsgrupp	5	3	2
Chefer	10	3	7
Styrelse (inkl ersättare)	11	3	8

vill ska få möjlighet att arbeta heltid. Andra aspekter på jämställdhet är löneskillnader och könsfördelning. Genom att utveckla och bredda arbetet med rekrytering kan mångfalden öka. Medarbetare med utrikes bakgrund inom Vöfab var 2022 15,1%, en ökning sedan 2021 då siffran var 10,2%, för 2023 är den 14,4%. Förvaltnings -och fastighetsbranschen är en mansdominerad bransch, men vi ser att fler kvinnor söker sig till yrket. Fortsatta insatser behövs för att locka tjejer till yrket, dels 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 en relativt jämn könsfördelning. 57% kvinnor och 43% män. Det är en större utmaning att få till en jämnare könsfördelning inom våra andra yrkesroller, hantverkare, fastighetsskötare/tekniker och vaktmästare där män är överrepresenterade 87% män och 13% kvinnor. Sedan några år tillbaka pågår en generationsväxling på bolaget och medarbetarnas medelålder är relativt hög, 49,8 år. För att få in en bra variation av erfarenhet, mångfald och rätt kompetens i bolaget är rekryteringar vårt viktigaste verktyg.

Vöfab – en attraktiv arbetsplats

Vöfab strävar efter en öppen, jämställd, hälsosam och trygg arbetsmiljö. Medarbetarna ska vilja och ha möjlighet att utvecklas och samtidigt ha en bra balans mellan arbete, privatliv och återhämtning. Vi följer regelbundet upp medarbetarnas upplevelser i den koncerngemensamma medarbetarundersökningen Temperaturmätaren. Frågorna utgår ifrån den gemensamma värdegrunden. Den mätning som genomfördes hösten 2023 visar att genomsnittet av medarbetarupplevelsen för Vöfab är 4,6. Medan vårens mätning visade 4,3. Resultatet av Temperaturmätaren tas omhand i det fortsatta utvecklingsarbete Vöfab har som bolag på både lednings -och avdelningsnivå.

2023 har liksom 2022 varit ett speciellt år i och med den bolagssammanslagning som varit central för bolaget. Bolaget har en ny organisation, flera nya chefer och många medarbetare som har fått förändrade roller, kollegor och chefer. Trots den stora förändringen som varit behåller vi nivån i temperaturmätningen.

Vöfab har under hösten 2023 fokuserat på kultur och -värderingsfrågor. Ett fungerande chef- och ledarskap är viktigt för arbetsmiljön. Chefer och arbetsledare har gått

20240529092692

chefsutbildningar och arbetsmiljöutbildningar för att stärka sin kunskap och för att stärka samarbetet mellan våra chefer, hålls regelbundna chefsmöten. Där tas personal- och arbetsmiljöfrågor upp.

Under våren 2023 har Vöfab genomfört analyser och identifierat åtgärder utifrån kritiska befattningar i organisationen. Det är första året som denna process genomförs i hela kommunkoncernen och det finns behov av att utvärdera och se över metoderna för att göra analyserna ännu mer träffsäkra och jämförbara. Inom Vöfab visar den kompetensanalys som har genomförts att bolaget i närtid har ett kompetensgap inom energi -och hållbarhetsfrågor och på 3-5 års sikt behövs fler projektledare och tekniker.

Insatser kopplat till arbetsmiljö och ledarskap är förutsättningar för att hantera de förändringar som kommer att behöva göras framöver. Att behålla och att ta vara på de medarbetare som finns i Växjö kommun är, och kommer vara, mycket viktigt för att klara kompetensförsörjningen. Det innebär att ledares och medarbetares förmåga att hantera förändring blir en viktig grund. På samma sätt är det tydligt att det krävs förmåga att utveckla medarbetares kompetens och förändra arbetssätt samtidigt som det löpande arbetet i verksamheterna fortgår. I och med bolagssammanslagningen vid årsskiftet har nya förutsättningar skapats för Vöfab. Det pågår översyn av arbetssätt, inrättande av projektteam för samsyn kring gemensamma projekt i bolaget och så småningom framtagning av processer för våra viktiga huvudprocesser, allt för att det ska vara lätt för att göra rätt och att vi använder våra kompetenser på bästa sätt.

En insats som bidrar till att vara en attraktiv arbetsgivare, och dessutom är en viktig åtgärd för att kunna erbjuda mer jämställda arbetsvillkor, är det nya avtalet för tjänstepension. Avtalet gäller från den 1 januari 2023 och innebär höjd pension för medarbetarna. Inbetalningarna till tjänstepensionen höjs från 4,5 procent till 6 procent, (7,5 inkomstbasbelopp). På lönedelar över denna gräns höjs pensionsinbetalningen från 30 procent till 31,5 procent, upp till maxgränsen motsvarande 30 inkomstbasbelopp.

Sjukfrånvaron

Sjukfrånvaron ligger för 2023 på 2,8% av tillgänglig tid. Långtidssjukfrånvaron, andel sjukfrånvaro som är över 60 dagar, är på en nivå motsvarande 17,8% totalt för både män och kvinnor. Långtidssjukfrånvaron är något högre bland kvinnor än män. Långtidssjukskrivningen för 2023 är primärt inte arbetsrelaterad. Sjukdagar snittanställd har är 8,2.

Vöfab stöttar och uppmuntrar personalen att ta ett aktivt ansvar för sin hälsa. Företaget erbjuder ett ett bidrag, friskvårdsbidrag, för att uppmuntra till rörelse och välbefinnande. Friskvårdsbidraget har senaste åren höjts och är idag 2000kr. Nyttjande graden av friskvårdbidraget är 79% och antalet medarbetare som utnyttjat friskvårdbidraget är 106 st.

Vi verkar för en bra arbetshälsa, bland annat genom det systematiska arbetsmiljöarbetet (SAM). Rapporteringen av tillbud och olycksfall är av betydelse för vårt förebyggande arbete med arbetsmiljön. Vi använder systemet IA för anmälan och handläggning av skyddsronder, tillbud, olycksfall med mera. Under 2023 hade vöfab 15 rapporterade tillbud, olycksfall, färdolycksfall och riskobservationer

20240529002693

Bolagssammanslagning

I samband med bolagssammanslagningen, centraliserades Hr- och ekonomifunktionerna som flyttades över till kommunens Hr- och ekonomiverksamhet. Revidering av etablerade arbetssätt, nya processer och arbetssätt har varit i fokus under största delen av året. Arbetet har varit en utmaning för verksamheten, men trots utmaningar har arbetet fortlöpt förhållandevist smidigt och nya tankar och idéer har kunnat ta form.

Från liten till större

Det har hänt en del sedan sammanslagningen. Förutom centraliseringen av nyckelfunktioner har vi även flyttat en stor del av verksamheten till nya lokaler, två gånger!

Vöfab har gått från att vara tre mindre bolag, till ett mellanstort bolag med dryga 130 medarbetare. Medarbetare satt utspridda på olika orter i kommunen vilket försvårade arbetet med att skapa en VI känsla och en gemensam kultur som gynnar samarbete. Nya lokaler behövdes för att samlokalisera alla nya och befintliga medarbetare. Flytten av huvudkontor sker i två etapper. Etapp ett genomfördes i februari/mars som en mellanlandning innan vi får tillgång till större, renoverade lokaler under april 2024. I samband med flytten övergår vi till aktivitetsbaserat arbetssätt för en ökad inkludering och främja samarbetet mellan avdelningar.

Samlokaliseringen innebar även en förändring för våra entreprenörer som besökte oss i samband med nyckelupphämtningar. Trots en ny reception med nya medarbetare som samnyttjas med andra hyresgäster, har övergången gått smidigare än förväntat.

Fokus på styrning, kultur och struktur

Andra sätt att se på hur vi gör saker har inneburit en del arbete med att sätta strukturer och tydliggöra styrning. Vi har behövt lyfta alla stenar för att tydliggöra vad som behövs göras, varför vi gör på ett visst sätt och bestämma hur vi ska arbeta framåt. Vi har kommit en bit in i arbetet och arbetet fortlöper med att tydliggöra styrdokument, processer och arbetssätt.

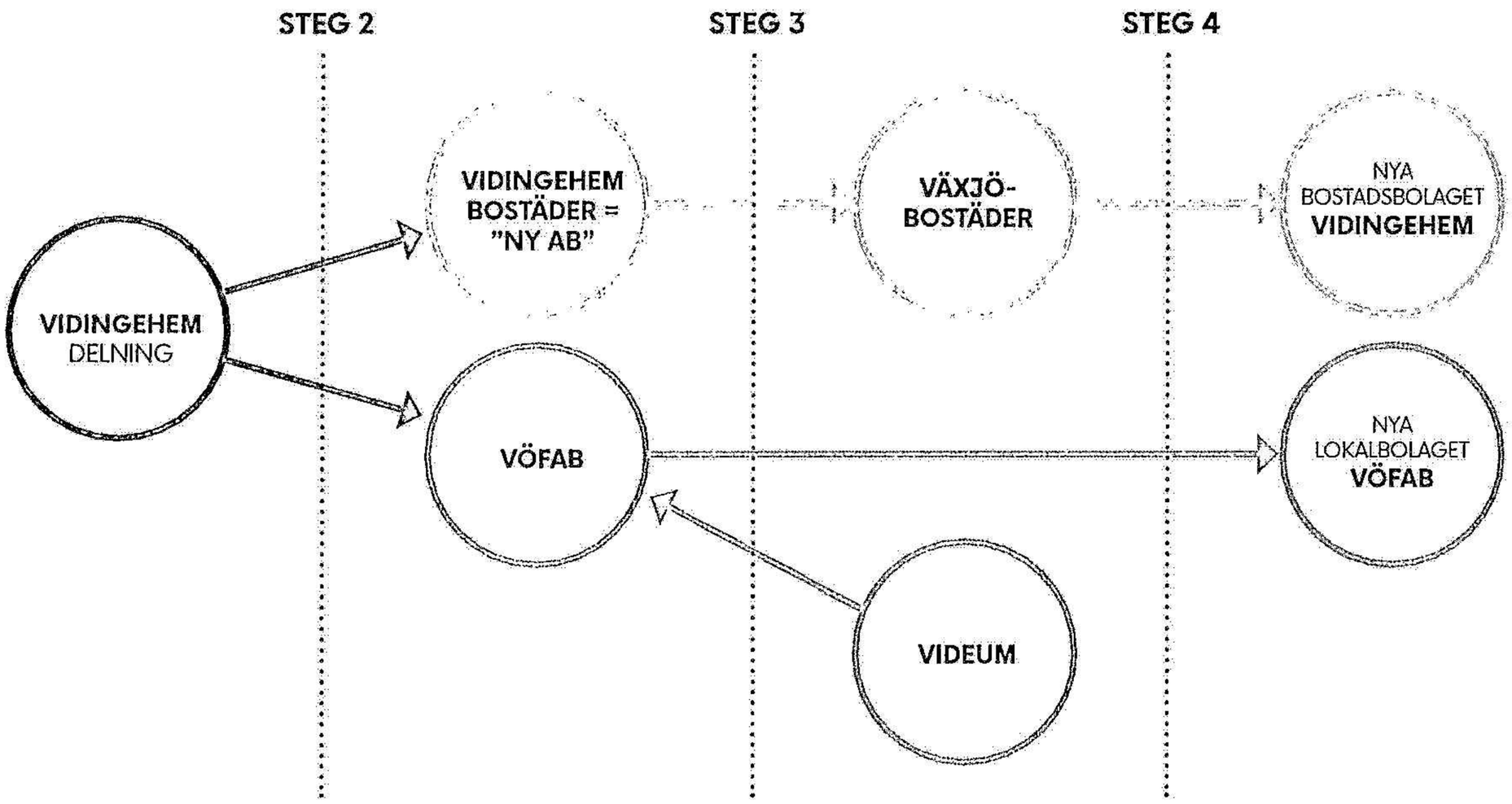
En utmaning är att kunna kommunicera det vi gör, varför vi gör det och hur man som medarbetare kan bidra till arbetet. Detta är något som vi tittar närmare på för att förtydliga våra kommunikationskanaler men även skapa forum för dialog.

Vikten av att arbeta med en gemensam kultur har prioriterats av ledningsgruppen. Att leva efter koncernens värdegrund jag mö-

20240529002694

ter alla med respekt, jag gör verksamheten bättre, jag kan jobbet, jag skapar en hållbar framtid, har varit vägvisande i att skapa ny kultur. Chefer har deltagit i workshop med syfte att tydliggöra vikten av att ha en stark värdegrund som leder vårt arbete, vad som förväntas av en som ledare och vikten i att agera och leda arbetet internt i gruppen. Övningar har tagits fram där vi diskuterat olika frågeställningar och scenario. Detta arbete fortsätter in under nästkommande år och där vi också fokuserar på psykologisk trygghet.

Att främja kulturen innebär även att vi ska ha kul på jobbet. Vi har under tre tillfällen samlat hela företaget för att presentera vad som är på gång, för att samlas kring en fråga men även för att lära känna varandra. En trivselgrupp har kommit igång som ska planera olika aktiviteter under verksamhetsåret.



20240529002695

Ekonomi i balans

Vöfabs verksamhet ska bedrivas på ett sätt som främjar långsiktig hållbar ekonomisk utveckling. En ekonomi i balans handlar bland annat om att leva upp till de finansiella mål som ställs på bolaget av dess ägare, men det handlar också om att tillhandahålla lokaler till Växjö kommun till så låg kostnad som möjligt, utan att äventyra fastigheternas långsiktiga värde.

En hållbar ekonomi

Vöfabs ägare ställer finansiella krav på bolaget och nya ägardirektiv gäller från år 2023. I ägardirektivet står det att Vöfab ska under varje given treårsperiod 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 år 2023 hade Vöfab en nettomarginal på 4,6 %. Därmed uppfyller bolaget kravet från ägaren.

När det gäller soliditeten har Vöfab en soliditet på 5,9 procent vid bokslutstillfället, det är högre än kravet och det beror till stora delar på kvittningsemission som genomfördes under året. Detta medför att bolaget uppfyller även detta krav från ägaren.

Då kravet på nettomarginal och soliditet uppfylls skapas en hållbar ekonomi.

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 64% av hyresintäkten. Därefter är Linnéuniversitetet (LNU) största hyresgäst 15 %. Resterande del 21% utgörs av Region, Värends räddningstjänst men också 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

Vöfabs styrelse gav 2023 i uppdrag att revidera och tydliggöra hyresmodeller efter fusionen av Vöfab, Videum och delar av Vidingehem.

Uppdraget gick ut på att utveckla tydliga, effektiva och hållbara hyresmodeller. I beslutet ingår en handlingsplan för implementering av hyresmodellerna. Detta arbete kommer att pågå under några år.

Hyresmodellerna kommer att kunna följas upp efter kategori som samhällsfastigheter, intressefastigheter, kommersiella fastigheter.

Syftet har varit att skapa klarhet och effektivitet i hyresmodellerna.

Arbetet har bestått av att identifiera och analysera befintliga hyresmodeller, fastigheter, skatte- och redovisningsprinciper samt relevanta lagar.

20240529002696



Finansiering

Per balansdagen hade Vöfab upptagna lån till ett värde av 4 457 mnkr. All upplåning sker via moderbolaget. Med anledning av det rådande marknadsläget har de lån som är omsatta under året inneburit högre räntekostnader. För att försöka minska effekten av stigande räntor kommer det krävas ett aktivt arbete med lånestocken, med utgångspunkt i Vöfabs finanspolicy.

Vöfabs finanspolicy har som övergripande mål att bolagets upplåning på lång sikt ska ske till så låg kostnad som möjligt, men också ske med betryggande säkerhet och utan spekulativa inslag. Finanspolicyn behandlar bland annat finansierings- och ränterisk.

Genom att låneportföljens förfallotider och räntebindningstider för olika lån sprids jämnt över tiden minskar finansierings- och ränterisken. Enligt finanspolicyn ska därför lånestrukturen i bolagets låneportfölj styras till en jämn fördelning över en tioårsperiod, medan den genomsnittliga räntebindningstiden ska vara 4 år, -2 år/+ 1 år.

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 40,3% (1,507 mnkr). I dagsläget finns det ytterligare utrymme till max 47,5% (1,775 mnkr).

20240529002697

Vöfab arbetar med hållbara upphandlingar

Som del av Växjö kommunkoncern ska vi arbeta aktiv för hållbara inköp och upphandlingar. Detta är en viktig del i koncernens och Vöfabs vision och ambition. Det tydliggörs i koncernens övergripande styrdokument "Hållbara Växjö 2030" samt planer och inriktningsmålen i kommunfullmäktiges budget.

Kommunkoncernens uppförandekod för leverantörer utgör de obligatoriska baskrav (miljö-, sociala och etiska krav) som koncernen ställer på leverantörer. Koden ska tillämpas i samtliga upphandlingar som överstiger 100 tkr

Kvalitetssäkra vårt arbete

Vi har under året fått förstärkning av en upphandlare från upphandlingsavdelningen som gör alla våra större upphandlingar som inte innefattar entreprenadupphandlingar; dessa gör projektledarna själva.

Vi har även upprättat en upphandlingsgrupp som tillsammans med kommunens upphandlingschef, går igenom behov av upphandlingar, säkerställer att vi ställer rätt krav, tar fram utbildningar för kompetensutveckling för medarbetare och säkerställer att vi följer LOU och ställer rätt krav.

Under året har upphandlingsenheten tagit fram följande utbildningar:

- Inköpsutbildning för bolag
- Genomföra direktupphandlingar
- Entrepenadsutbildning för projektledare

Utbildningarna är obligatoriska och vi följer upp hur många som har gått utbildningarna. I dagsläget så har 17 av 18 projektledare gått entreprenadsutbildningen och 15 av 62 har gått övriga utbildningar. Utbildningarna har erbjudits sedan mars och har varit live vid 3 tillfällen. Nya tillfällen planeras nu till början av året.

Antikorruption

Arbetet som påbörjats för att kvalitetssäkra vårt förfarande när vi ska upphandla innebär även att vi ser över arbetet med att motverka korruption i inköpsprocessen. Frågor som motverka jäv, hur vi formulerar krav samt att vi behandlar leverantörerna lika, är några av frågorna som lyfts fram.

Under hösten erbjöds chefer och säkerhetssamordnare att delta i en föreläsning som polisens Nationella antikorruptionsgrupp (NOA) höll om korruption och annan otillåten påverkan med inriktning på förebyggande arbete. Under 2024 kommer vi att jobba med strategisk med frågan och erbjuda föreläsningen till alla som jobbar på Vöfab som en obligatorisk utbildning. Vi ska även ha upp frågorna på arbetsplatsträffar och samtal om vikten att arbeta mot korruption och effekt och konsekvens av korruption.

Visselblåsarfunktion som upprättats har en viktig funktion för att motverka korruption. Detta ska lyftas fram tydligare som ett led i motverkan av korruption. Vi har för närvarande inte fått någon anmälan via visselblåsarfunktionen.

20240529002609

Risk och kontroll

Vöfabs ledningsgrupp har genomfört ett arbete med att identifiera och analysera risker, baserat på COSO-modellen. Varje år upprättas utifrån riskbedömningen en internkontrollplan. För att eliminera risken eller undvika att risker inträffar sker interna kontroller. Den huvudsakliga kontrollen sker genom att medarbetarna är medvetna om riskerna och agerar utifrån egenkontrollprogram. Kontroller sker även genom vårt ledningssystem, där vi enkelt hittar våra processer gällande lagar och regler samt genom interna dokument.

Vi har identifierat risker inom följande områden: affärsrelaterade risker, miljörisker samt sociala risker.

Affärsrelaterade risker

Affärsrelaterade risker härrör från händelser i vår omvärld och i vår organisation.

Risk	Beskrivning	Hantering och kontroll
1. Brist på rätt kompetens idag och i framtiden.	Risk för att vi får vakanser. Risk för felaktiga beslut och att arbete/projekt fördröjs eller avstannar.	1.1 Vi arbetar med att utveckla Vöfabs och Växjö kommuns varumärke. 1.2 Vi för fortlöpande kompetenskartläggningar och utvecklar medarbetare för att hantera framtida behov. 1.3 Vi har en rekryteringsprocess för att säkra rätt bemanning. 1.4 Vi tar fram kompetensutvecklingsplaner
2. Brist på ändamålsenliga lokaler vid brådskande efterfrågan.	Vi har inga vakanser i vårt bestånd.	2.1 Arbeta strategiskt med att utveckla befintliga fastigheter och bevaka marknaden för nya. 2.2 Nära samarbete med lokalförsörjningsgruppen
3. Bristande förtroende och skada på varumärke	Vöfab är ett allmänintresse varför det ställs höga krav på bolagets agerande. Bristande förtroende kan leda till ekonomisk skada och skada för medarbetare.	3.1 Vi har transparens och återkoppling kring våra stora uppdrag. 3.2 Vi arbetar med media och medborgardialoger för att skapa förståelse och ge rätt information till våra kommuninvånare. 3.3 Vi har en uppförandekod för vår personal och för våra upphandlade avtalsparter. 3.4 Ett visselblåsarsystem för Växjö kommunkoncern. 3.5 Vi arbetar ihop med kommunen för en bättre uppföljning av våra avtal. Vi ingår i kommunens uppföljning i utvalda upphandlingar.
4. Brister i fastighetsägaransvaret	Byggnaderna riskerar att få ökade driftkostnader och större behov av reparationer/underhåll. Företaget riskerar att föreläggas viten.	4.1 Vi har systematisk uppföljning i följd av rutiner och instruktioner för egenkontroll/ronderingav våra byggnader och fastigheter. 4.2 Vi har avtalad service och kontroll av inventarier och myndighetskrav ex. lekutrustning och OVK. 4.3 Vi har ett välfungerande systematiskt brandskyddsarbete.

20240529002699

Risk	Beskrivning	Hantering och kontroll
5. Brister i underhålls-planeringen	Brister i underhållsplan kan leda till höga driftkostnader. Att underhåll inte utförs med rätt kvalitet och i rätt tid leder till en missnöjd kund. Det leder även till hantering av fler oplanerade händelser.	5.1 Underhållsplanen revideras årligen i dialog med lokalförsörjningsgrupp och hyresgäst. 5.2 Vi har identifierat våra byggnader med byggkonstruktioner som idag definieras som riskkonstruktioner.
6. Driftavbrott av media	Längre driftavbrott av media (el, vatten, fjärrvärme, it) kan slå ut system som säkerställer byggnadernas funktion och möjlighet till verksamhet.	6.1 Prioriterade fastigheter är utrustade med eller har möjlighet till att koppla in reservkraft. 6.2 Fastighetssystem är utrustade med dubbla larmvägar och batteribackuper. 6.3 Fastighetsservice har rutiner för vad som ska göras vid längre mediaavbrott ex. strömavbrott.
7. Höga entreprenörskostnader	Stor efterfrågan på leverantörer leder till få anbud och höga priser	7.1 Ramavtal handlas upp på flera år vilket säkrar en stabil och jämn utveckling. 7.2 Vi för en öppen dialog med leverantörer om kommande byggprojekt. 7.3 För ständig dialog kring väsentligheten i kravunderlaget med beställaren.
8. Utebliven projektleverans	Vöfab driver flera stora projekt, varav flera är komplexa och pågår över lång tid. Försenade beslut, felkalkyleringar, förseningar i leverans eller oförutsedda händelser kan leda till stora ekonomiska konsekvenser.	8.1 Vi har en beslutad process för byggprojekt med tydliga beslutspunkter och aktiviteter. 8.2 Vi har rutiner och mallar, samt systemstöd för projektledning och uppföljning av kostnader.
9. Ränterisk	Risk för ökade räntekostnader	9.1 En stabil utveckling av räntekostnaden uppnås med en riskspridning som utgår från hyresportföljens genomsnittliga löptid. 9.2 Olika räntebindningstider medför att en ränteförändring inte får full effekt på resultatet ett enskilt år. 9.3 Vi har en finanspolicy.
10. Sjunkande marknadsvärde	En marknadsnedgång skulle innebära att fastigheternas värde sjunker. Verksamheterna ger oss inte tillgång till lokalerna för att genomföra underhåll.	10.1 För att bibehålla fastighetsvärdet underhålls fastigheterna enlig underhållsplan. 10.2 Utveckla lokalförsörjningsprocessen för att säkerställa lokalförsörjningen över tid. 10.3 Vi tecknar hyreskontrakt som sträcker sig över lång tid. 10.4 Utvecklar och följer upp byggrätter.
11. Skadegörelse	Skadegörelse är kostsamma och skapar otrygghet för både våra brukare och medarbetare. Större skadegörelse leder till lokalbrist och avbrott för hyresgästens verksamhet samt skapar en kapitalkostnad för Vöfab.	11.1 Vi har ett aktivt förebyggande arbete bland annat med verksamheterna och polisen. 11.2 Kameraövervakning och utökad rondering vid utsatta fastigheter. 11.3 Utbilda verksamheterna i att administrera sina larm- och passagesystem.
12 Bränder	Bränder är kostsamma och kan leda till stor skada i lokalerna. Större bränder leder till lokalbrist och avbrott för hyresgästens verksamhet samt skapar en kapitalkostnad för Vöfab.	12.1 Ett väl utvecklat systematiskt brandskyddsarbete och nära samarbete med försäkringsbolag för att minimera risk för större bränder. 12.2 Rutiner för vidare arbete vid eventuell brand i vår egna verksamhet.
13 Korruption inklusive givande eller tagande av muta.	Potentiella avtalspartners bjuder medarbetare på evenemang etc. Vid hög belastning hos upphandlingsenheten och vid överklaganden av upphandling saknas ramavtal.	13.1 Vi har en uppförande kod som alla medarbetare och styrelsemedlemmar har fått underteckna. 13.2 Vi genomför upphandlingar genom VKs upphandlingsenhet. Byggupphandlingar hanteras internt men med samma systemstöd. 13.3 Vi har rutiner för inköp (upphandling och direktupphandling)

20240529093700

Miljörisker

Miljörelaterade risker omfattar alla risker i vår verksamhet som kan påverka miljön.

Risk	Beskrivning	Hantering och kontroll
14. Användning av olämpliga material och produkter	Risk att utsätta brukare, medarbetare och entreprenörer för onödiga hälsorisker. Risk för att vår verksamhet skadar vår miljö.	14.1 Krav på material och produktval vid upphandling och inköp. 14.2 Material dokumenteras vid nyproduktion. 14.3 Kemiska produkter dokumenteras och riskbedöms.
15. Klimatförändringarnas konsekvenser på våra fastigheter	Våra fastigheter är en mycket värdefull tillgång. Förändrade klimatförhållanden kan medföra förändrade väderleksmönster och vi behöver förebygga kostsamma skador.	15.1 Vi arbetar enligt kommunens klimatanpassningsplan. Vilket kan innebära installation av kyla, anläggning av solskydd, LOD, trädsäkring med mera. 15.2 Väderuppföljning för förebyggande arbete vid oväder (snö, storm, nederbörd etc.)
16. Ofrivilliga utsläpp till mark, vatten eller luft	Risk att vid olycka/driftfel släpps bassängreningskemikalier till avloppsnät eller bassängbad. Ökar risk för ohälsa och skada på avloppsreningsverk.	16.1 Bassängbadens kemikalier är invallade och systemen är försedda med larm och avstängningssystem. 16.2 Egenkontrollprogram finns för bassängbaden. 16.3 Kemiska produkter förvaras säkert och utan tillträde av obehöriga. 16.4 Översyn av ensamarbete vid bassängreningsanläggningar.
17. Verksamheten bedrivs med klimatpåverkan	Hög energiförbrukning leder till ökad miljöpåverkan och högre kostnader. Koldioxidutsläpp leder till klimatpåverkan.	17.1 Vi ställer specifika krav på energiförbrukning vid om- och nybyggnation. 17.2 Vi bygger enligt standarden miljöbyggnad, nivån silver. 17.3 Vi handlar grön el, våra fastigheter är anslutna till fossilfri fjärrvärme och vår fordonspark är nära fossilfri, undantag de bilar som kör långa avstånd med släp. 17.4 Vi installerar solcellsanläggningar för småskalig elproduktion. 17.5 Vi är miljödiplomerade och har årligen en extern revision.

20240522002701

Sociala risker

Sociala risker omfattar alla risker som kan påverka våra medarbetares, kunders och samarbetspartners psykiska och fysiska hälsa.

Risk	Beskrivning	Hantering och kontroll
18. Diskriminering eller trakasserier	Vöfabs medarbetare ska ha en trygg och utvecklande arbetsmiljö.	18.2 Vi har en uppförandekod för medarbetarna och instruktioner hur man ska gå till väga vid upplevd diskriminering eller trakasserier. 18.3 Vi har system för att kunna anmäla kränkande särbehandling. 18.4 Vi har chefsnärvaro på båda arbetsplatserna
19. Fysisk eller psykosocial skada på medarbetare	Medarbetares arbetsmiljö och hälsa är mycket viktig. Vi arbetar i områden där det vissa perioder kan upplevas otryggt.	19.1 Vi har ett systematiskt arbetsmiljöarbete för att upptäcka risker och för att kunna åtgärda dem. 19.2 Vi arbetar med "Temperaturmätaren" för våra medarbetare. 19.3 Alla chefer genomgår utbildning i arbetsmiljö inom Växjö kommunkoncerns chefsprogram. 19.4 Vi håller oss uppdaterade i samhällets utveckling för att anpassa vårt arbete i och kring våra fastigheter. 19.5 Vi har system för att kunna anmäla samt följa upp tillbud, olyckor och riskobservationer.
20. Mänskliga rättigheter	I byggbranschen finns risk för att arbetskraft anlitas som inte följer det som är avtalat vid upphandling.	20.1 Vi har system för personalregistrering vid byggarbetsplatser. 20.2 Vi har en uppförandekod för entreprenörer, och sociala krav ställs vid valda upphandlingar.
21. Säkerhet och hälsa för brukare	Vöfabs fastigheter ska inte utgöra risker för verksamhet, besökare eller entreprenörer. Lokalerna ska vara tillgängliga och trygga.	21.1 Vi har en dialog med kunden och i större projekt tillgänglighetskonsulter för att utforma lokalerna på ett ändamålsenligt och säkert sätt. 21.2 Vi genomför periodiserade kontroller av inneklimatet och utrustning. 21.3 Vi utvecklar arbetsprocess för överlämning av nya lokaler till kund och verksamhet. 21.4 Vi har ökad kunskap och rutiner för att hantera olägenheter 21.5 Vi har en krisberedskap för oförutsedda händelser och kriser.

Kontrollaktiviteter

Vöfab har olika kontrollmiljöer med regelbundna uppföljningar. Dessa genomförs för att hantera risker och utveckla möjligheter och integreras så långt som det är möjligt i den ordinarie verksamheten och dess processer. Aktiviteternas utfall hjälper oss att fokusera på vårt förbättrings- och utvecklingsarbete samt förhindra, minimera eller helt ta bort risker. Nedan följer några exempel på detta.

- Ronderingar inom fastighetsservice
- Kontroller av myndighetsbesiktningar såsom ventilation, innemiljö, radon, köldmedia, vattenprover
- Systemstöd för fakturakontroller
- Fyra ögon principen för attestering av fakturor
- Månatlig rapportering av bolagets finansiering till styrelsen
- Kontroll av medarbetares bisyssla
- Uppföljning av avtalspart
- Intern kontrollplan

20240529027O2

pwc

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 2023 (räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31) på sidorna 6-40 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Växjö den 21 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

20240529092703

Årsredovisning och koncernredovisning

Vöfab, Växjö Fastighetsförvaltning Aktiebolag Org.nr 556087-6038

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Vöfab valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten finns tillgänglig på sidorna 6–40 i detta dokument. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn inom samma tid som årsredovisningen.

Ägar- och bolagsstruktur

Vöfab, Växjö Fastighetsförvaltning AB med säte i Växjö, är ett dotterbolag till Växjö Kommunföretag AB, som är helägt av Växjö kommun. Vöfab-koncernen består av moderbolaget Vöfab, Växjö Fastighetsförvaltning AB och två helägda dotterbolag: Vöfab Parkering AB och Vöfab Fastigheter AB. Vöfab Parkering bildades för att det ska innehålla garagebyggnader och fastighetsbolaget för att ge möjlighet till 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

Växjö kommunfullmäktige beslutade 2021-08-31 att omstrukturera den helägda bolagskoncernen Växjö kommunföretag AB för att skapa ett renodlat allmännyttigt bostadsbolag och ett renodlat lokalbolag.

KS beslöt om uppdateringar i ägardirektiv för lokalbolaget som föreskriver att bolaget vid varje bokslutstillfälle ska redovisa en soliditet som uppgår till lägst 3 % men med strävan mot 10 %. Bolaget ska under varje given treårsperiod redovisa en Nettomarginal som i genomsnitt lägst uppgår till 3 %.

20240529027O4

Ny organisationsstruktur för det nya lokalbolaget trädde i kraft 1 januari 2023. Utformning och skapande av det "nya" Vöfab har präglat verksamhetsåret då tre bolag ska arbetas samman till ett. Ny organisationsstruktur arbetades fram och en ny ledningsgrupp tillsattes.

I samband med valet 2023 tillträde även en ny styrelse för Vöfab. Bolaget har växt i och med sammanslagningen och består av ca 130 medarbetare år 2023. Den 1 januari 2023 centraliserades HR samt ekonomifunktionen.

Den 1 september 2022 övertog Växjö Fastighetsförvaltning AB (556087-6038) samtliga aktier i Videum AB (556292-3366) från Växjö Kommunföretag AB, VKAB, (556602-4641) och den 10 januari 2023 fusionerades Videum AB (556292-3366) till Vöfab, Växjö Fastighetsförvaltning AB (556087-6038).

Under årets tre första kvartal har bolagets personal varit utspridda på tre olika lokaler i Växjö. Under hösten lämnade Vöfab lokalen på Nygatan 34 och kontorspersonalen flyttades till tillfälliga lokaler på Framtidsvägen 12.

Vöfabs styrelse gav 2023 i uppdrag att revidera och tydliggöra hyresmodeller efter fusionen av Vöfab, Videum och delar av Vidingehem. Uppdraget gick ut på att utveckla tydliga, effektiva och hållbara hyresmodeller. I beslutet ingår en handlingsplan för implementering av hyresmodellerna. Detta arbete kommer att pågå under några år. Hyresmodellerna kommer att kunna följas upp efter kategori som samhällsfastigheter, intressefastigheter, kommersiella fastigheter. Arbetet har bestått av att identifiera och analysera befintliga hyresmodeller, fastigheter, skatte- och redovisningsprinciper samt relevanta lagar.

Hållbarhet

Stations- och kommunhuset är byggt enligt certifieringen Miljöbyggnad, nivå GULD. För att nå denna höga nivå ställs krav på allt från dagsljusinsläpp, radon och energiåtgång till fuktsäker byggnation, bra inneklimat och miljögodkända val av byggmaterial. Certifikatet för miljöbyggnad utfärdades 2023-10-16.

Upphandlingar

Arbetet med att säkerställa giltiga avtal har pågått under större delen av året med stöd av upphandlingsenheten.

Upphandling av nytt fastighetssystem har varit i full gång under året och kommer att färdigställas i början av 2024.

Pågående ärende i Kammarrätten

Under året 2023 har Högsta förvaltningsdomstolen funnit att frivillig skattskyldighet för lokaluthyrning inte kan vägras enbart därför att flera hyresgäster disponerar lokalen utan att någon av dem har ensamrätt till en specifik yta.

Videum yrkade år 2018 avdrag för ingående moms i samband med nybyggnation av hus Epic.

Vöfab inväntar fortsatt prövning i Kammarrätten där de prövar avdragsrätten och meddelar beloppsmässigt beslut.

20240529002705

Försäljning

Under året har fastigheten Skogslund sålts.

Färdigställda större projekt

Ulriksberg etapp 2

Ängslyckan

Hovshaga ombyggnation kök & matsal

Nytt parkeringshus - Fabriken (i Vöfab Parkering AB)

Pågående större byggprojekt

Hagavikskolan - ny högstadieskola med tillagningskök

Ny förskola i Lammhult

Ombyggnation Ulriksbergskolan etapp 3

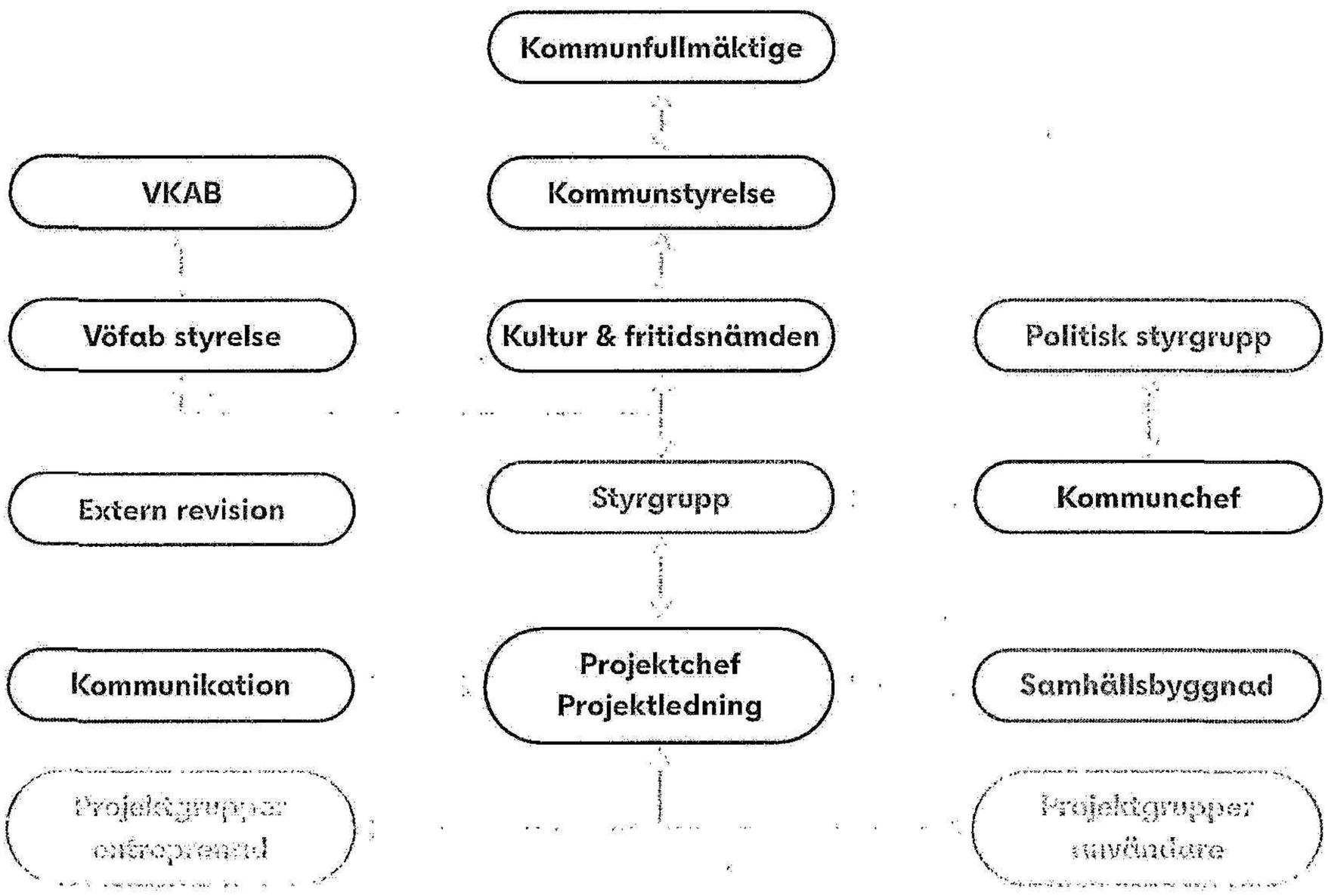
Furutåskolan

Ombyggnation hus Delta åt SVT

Ombyggnation stadsbiblioteket

Utsikter och väsentliga händelser 2024

Vöfab har fått i uppdrag att projektleda den nya simhallen på Bäckaslövsområdet i Växjö. Arbetet med behovsbeskrivning pågår och projektorganisation är framtagen enligt nedan.



20240529002706

Utöver påbörjad uppbyggnad av ny simhall har Vöfab även fått i uppdrag att tillsammans med Kultur- och fritidsförvaltningen, utveckla gamla simhallen med hänsyn till en eventuell ändring i användningsområde.

Implementering av framtagna hyresmodeller kommer att startas under året och ligga till grund för kommande avtalsskrivningar och affärsstruktur.

Vöfabs nya huvudkontor kommer att finnas på Framtidsvägen där en del av företaget redan utgår från. Flytt till provisoriska lokaler skedde under oktober 2023 medan de nya lokalerna iordningsställdes. Inflyttning kommer äga rum den 1 april 2024 och i samband med detta kommer vi tillämpa aktivitetsbaserat arbetssätt.

Nästa steg är att utreda möjligheten att samlokalisera resterande medarbetare som finns under förvaltningsavdelningen samt vaktmästeri till Framtidsvägen. En möjlighet för att kunna ena bolaget genom att finnas på en adress.

Inför bolagssammanslagningen togs det fram en organisation som låg till grund för arbetet framåt. Efter ett år där chefer och medarbetare har fått lära känna den nya organisationen och dess behov, ser vi ett behov av justeringar för att möta framtida behov och förväntningar.

Ett annat viktigt arbete som har lyfts fram är utveckling och tydliggörande av målstyrningsarbete och arbete med att delegera budgetansvar på avdelningsnivå. Dessa strategiska frågor är viktiga instrument i ledarskapsutvecklingen och skapar tydlighet och trygghet för organisationen.

20240529027O7

FLERÅRSÖVERSIKT* (TKR)

	2023	2022	2021	2020	2019
KONCERNEN					
Nettoomsättning	518 852	447 591	239 672		
Balansomslutning	6 170 100	5 956 844	3 424 880		
Resultat efter finansiella poster	57 340	87 995	19 616		
Soliditet (%)	15,7	13,6	2,9		
Antal anställda	127	107	64		
MODERBOLAGET					
Nettoomsättning	721 062	528 794	415 056	403 244	343 680
Balansomslutning	5 299 755	4 328 162	3 391 687	3 400 815	2 460 104
Avkastning på eget kap. (%)	10,5	20,6	27,6	-3,2	31,3
Avkastning på totalt kap. (%)	2,0	1,5	2,1	1,2	2,5
Soliditet (%)	5,9	4,1	2,9	2,5	3,1

** 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	6 400	22 694	782 476	811 570
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning			-50 000	-50 000
Kvittningsemission	10	141 360		141 370
Upplösning uppskrivningsfond			-589	-589
Avskrivning på uppskrivning			742	742
Årets resultat			65 417	65 417
Belopp vid årets utgång	**6 410**	**164 054**	**798 046**	**968 510**

20240529002708

	Aktie-kapital	Uppskriv-ningsfond	Reserv-fond	Fri över-kursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
MODERBOLAGET							
Belopp vid årets ingång	6 400	14 702	1 280	0	91 457	29 638	143 477
Disposition enligt beslut av årsstämman:							
Utdelning					-50 000		-50 000
Balanseras i ny räkning					29 638	-29 638	0
Kvittningsemission	10			141 360			141 370
Årets avskrivning		-589					-589
Upplösning uppskriv-ningsfond					742		742
Fusionsresultat					-3 526		-3 526
Årets resultat						47 606	47 606
Belopp vid årets utgång	**6 410**	**14 113**	**1 280**	**141 360**	**68 311**	**47 606**	**279 080**

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

fri överkursfond	141 360 463
balanserad vinst	68 310 544
årets vinst	47 605 732
	257 276 739
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (42 187,50 kronor per aktie)	27 000 000
i ny räkning överföres	230 276 739
	257 276 739

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.

20240529002709

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

BELOPP I TKR	NOT	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Hyresintäkter	2, 3	478 890	380 857
Övriga intäkter	4	39 962	66 734
Summa nettoomsättning		**518 852**	**447 591**
Driftskostnader	6	-282 792	-219 111
Verksamhetsservice		-18 850	-7 350
Underhållskostnader		-64 751	-55 513
Fastighetsskatt		-5 786	-4 821
Avskrivningar	7	-60 960	-38 764
Summa fastighetskostnader		**-433 138**	**-325 559**
Bruttoresultat		**85 714**	**122 032**
CENTRALA ADMINISTRATIONS-OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER			
Övriga kostnader	8	-29 523	-26 354
Övriga rörelseintäkter	9	26 131	182
Övriga rörelsekostnader	10	-21 815	-1 914
Rörelseresultat	11	**60 507**	**93 946**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	74 508	50 814
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-77 674	-56 765
		3 167	**-5 951**
Resultat efter finansiella poster		**57 340**	**87 995**
Koncernbidrag		0	-2 200
Skatt på årets resultat	14	38	-547
Uppskjuten skatt		8 039	-12 052
Årets resultat		**65 417**	**73 196**
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		65 417	73 196

20240529027 10

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

BELOPP I TKR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	15	1 308 439	1 179 299
Mark	16	96 655	81 437
Markanläggningar	17	66 322	80 252
Inventarier	18	22 131	8 260
Pågående ny- och ombyggnad	19	433 433	459 738
	20	**1 926 980**	**1 808 986**
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos koncernföretag	3, 21	3 904 910	3 632 503
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	40	40
Andra långfristiga fordringar	23	12 810	19 395
		3 917 760	**3 651 938**
Summa anläggningstillgångar		**5 844 740**	**5 460 923**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Hyres- och kundfordringar		77 682	226 758
Fordringar hos koncernföretag		167 077	162 588
Fordran koncernkonto	24	34 679	42 893
Aktuella skattefordringar		6 164	7 703
Övriga fordringar	25	9 990	30 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	29 392	25 470
Kassa och bank	24	376	362
Summa omsättningstillgångar		**325 360**	**495 920**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 170 100**	**5 956 844**

20240529027111

KONCERNENS BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

BELOPP I TKR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERFÖRETAGETS AKTIEÄGARE			
Aktiekapital		6 410	6 400
Övrigt tillskjutet kapital		164 054	22 694
Annat eget kapital inklusive årets resultat		798 046	782 476
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**968 510**	**811 570**
Summa eget kapital		**968 510**	**811 570**
AVSÄTTNINGAR	27		
Avsättningar för uppskjuten skatt		201 818	210 009
Övriga avsättningar		15 703	15 703
		217 521	**225 712**
LÅNGFRISTIGA SKULDER	28		
Skulder till koncernföretag		3 786 020	3 760 069
		3 786 020	**3 760 069**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		112 987	98 015
Skulder till koncernföretag		867 974	870 534
Övriga skulder	29	35 971	51 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	181 117	139 301
		1 198 049	**1 159 493**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 170 100**	**5 956 844**

20240529002712

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I TKR	NOT	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		57 340	87 995
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	31	65 855	-13 044
Betald skatt		1 577	6 743
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**124 772**	**81 694**
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av kortfristiga fordringar		139 159	-99 110
Förändring av kortfristiga skulder		863 551	77 159
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 127 482**	**59 743**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv		0	-21 125
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-602 033	-361 143
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		425	51 678
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		168 781	180 143
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-432 827**	**-150 447**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Erhållna aktieägartillskott		0	20 000
Upptagna lån		735 500	151 207
Amortering av lån		-586 264	0
Utbetald utdelning		-50 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**99 236**	**171 207**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**793 891**	**80 503**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN			
Likvida medel vid årets början		43 255	-37 248
Likvida medel vid årets slut	**24**	**837 146**	**43 255**

20240529002713

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

BELOPP I TKR	NOT	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Hyresintäkter	2	680 497	510 346
Övriga intäkter	4	40 565	18 450
Summa nettoomsättning		**721 062**	**528 796**
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	5, 6	-282 300	-205 826
Verksamhetsservice		-18 850	-7 350
Underhållskostnader		-64 751	-48 703
Fastighetsskatt		-5 176	-3 725
Avskrivningar	7	-218 267	-174 794
Summa fastighetskostnader		**-589 344**	**-440 398**
BRUTTORESULTAT		**131 718**	**88 398**
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER			
Övriga kostnader	8	-29 392	-23 747
Övriga rörelseintäkter	9	26 131	186
Övriga rörelsekostnader	10	-21 815	-2 833
Rörelseresultat	11, 32	**106 642**	**62 004**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar i koncernföretag	33	0	26 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	3 372	1 165
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-76 793	-52 271
		-73 421	**-25 106**
Resultat efter finansiella poster		**33 221**	**36 898**
Bokslutsdispositioner	34	927	-4 993
Resultat före skatt		**34 148**	**31 905**
Skatt på årets resultat	14	13 458	-2 267
ÅRETS RESULTAT		**47 606**	**29 638**

20240529002714

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

BELOPP I TKR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	15	4 003 987	2 895 832
Mark	16	245 166	219 000
Markanläggningar	17	238 416	188 615
Inventarier	18	149 409	115 821
Pågående ny- och ombyggnad	19	432 871	423 541
	20	**5 069 849**	**3 842 809**
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	35, 36	21 216	162 587
Fordringar hos koncernföretag	21	26 489	27 989
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	40	40
Andra långfristiga fordringar	23	12 810	19 395
		60 555	**210 011**
Summa anläggningstillgångar		**5 130 404**	**4 052 820**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Hyres- och kundfordringar		76 384	191 604
Fordringar hos koncernföretag		669	31 052
Fordran koncernkonto	24	47 064	0
Aktuella skattefordringar		5 797	6 259
Övriga fordringar	25	9 735	24 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	29 326	22 308
		168 975	**275 342**
Kassa och bank	24	376	0
Summa omsättningstillgångar		**169 351**	**275 342**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 299 755**	**4 328 162**

20240529027115

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

BELOPP I TKR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL	37, 38		
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital		6 410	6 400
Uppskrivningsfond		14 113	14 702
Reservfond		1 280	1 280
		21 803	**22 382**
FRITT EGET KAPITAL			
Fri överkursfond		141 360	0
Balanserad vinst eller förlust		68 311	91 457
Årets resultat		47 606	29 638
		257 277	**121 095**
Summa eget kapital		**279 080**	**143 477**
OBESKATTADE RESERVER	**39**	**45 351**	**44 258**
AVSÄTTNINGAR	27		
Uppskjuten skatteskuld		54 577	43 397
Övriga avsättningar		15 703	15 703
Summa avsättningar		**70 280**	**59 100**
LÅNGFRISTIGA SKULDER	28		
Skulder till koncernföretag		3 655 373	3 140 069
Summa långfristiga skulder		**3 655 373**	**3 140 069**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		112 364	81 385
Skulder till koncernföretag		868 224	638 663
Skuld, koncernkonto	24	0	15 987
Övriga skulder	29	34 085	41 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	234 998	164 001
Summa kortfristiga skulder		**1 249 671**	**941 258**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 299 755**	**4 328 162**

20240529002716

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I TKR	NOT	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		33 221	36 897
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	31	223 162	169 763
Betald skatt		2 004	-4 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**258 387**	**202 550**
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av kortfristiga fordringar		166 547	-89 155
Förändring av kortfristiga skulder		67 900	93 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**492 834**	**207 321**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-497 901	-322 499
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		425	8 399
Fusion av dotterföretag		10 748	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-141 370
Förändring av långfristiga fordringar		8 085	7 851
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-478 643**	**-447 619**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		685 500	242 577
Amortering av lån		-586 264	0
Utbetald utdelning		-50 000	0
Erhållna aktieägartillskott		0	20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**49 236**	**262 577**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**63 427**	**22 279**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN			
Likvida medel vid årets början		-15 987	-38 266
Likvida medel vid årets slut	**24**	**47 440**	**-15 987**

20240529092717

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 under perioden genom att jämförelsetalen för föregående räkenskapsår samt den ingående balansen för tillgångar, skulder och eget kapital för föregående räkenskapsår räknats om.

Rättelse av fel har gjorts avseende redovisning av finansiell leasing för leasingkontrakt där Vöfab står som leasegivare. Tidigare har fordran kopplad till de finansiella leasingavtalen värderats till samma belopp som de bokförda värdena av tillgångarna som leasas ut. På samma sätt har nettot av eliminerade hyresintäkter, avskrivningar och upptagen räntekomponent redovisats till 0 och därmed inte gett någon resultateffekt.

Under perioden har en ny beräkning av nettoinvesteringen i leasingavtalen gjorts, vilket gett en total effekt om 613 995 tkr på det egna kapitalet för jämförelseåret 2022, där 589 486 tkr redovisats direkt mot eget kapital hänförligt till tidigare perioder och 24 509 tkr har redovisats över resultaträkningen.

Rättelsebelopp på jämförelseåret

	RÄTTELSEBELOPP
Hyresintäkter	49 046
Avskrivningar	-16 813
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-1 366
Uppskjuten skatt	-6 359
Årets resultat	**24 509**
Byggnader	-112 306
Mark	28 521
Markanläggning	34 207
Inventarier	-10 867
Fordringar hos koncernföretag	3 632 503
Andra långfristiga fordringar	-3 044 129
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	162 196
Summa tillgångar	**690 125**
Annat eget kapital inklusive årets resultat	613 995

20240529027 18

	RÄTTELSEBELOPP
Avsättningar för uppskjuten skatt	130 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-54 756
Summa eget kapital och skulder	**690 125**

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.

Fusion

Fusionen mellan dotterföretaget och moderföretaget har redovisats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:5) om redovisning av fusion.

De övertagna tillgångarna och skulderna har värderats med utgångspunkt i moderföretagets anskaffningsvärde för andelarna i det överlåtande företaget med tillämpning av punkt 2.7.

20240529002719

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	30-100 år
Utvändigt, fasad, yttertak m.m.	15-60 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

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.

20240529002720

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.

20240529092721

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.

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.

20240529002722

NOT 2 HYRESINTÄKTER

BELOPP I TKR	KONTRAKTSVÄRDE	ANTAL KONTRAKT
KONCERNEN		
KONTRAKTSFÖFALLOSTRUKTUR FÖR LOKALER		
Inom ett år	24 344	62
Mellan ett och fem år	81 899	124
Senare än fem år	129 255	34
Bostadskontrakt	384	5
Övrigt, arrende ej hyra	1 082	9
	236 964	**234**

(Kontraktsvärde bygger på årsvärde)

MODERBOLAGET		
I posten ingår från bolag inom VKAB-koncernen med 1 049 tkr (175 tkr)		
KONTRAKTSFÖFALLOSTRUKTUR FÖR LOKALER		
Inom ett år	35 020	64
Mellan ett och fem år	84 353	128
Senare än fem år	540 998	133
Bostadskontrakt	384	5
Övrigt, arrende ej hyra	1 082	9
	661 837	**339**

(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.

20240529027723

BELOPPPUTKR	2023	2022
Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
Inom ett år	167 078	165 194
Mellan ett och fem år	692 428	683 424
Senare än fem år	3 212 481	2 946 081
	4 071 988	**3 794 699**
Ej intjänade finansiella intäkter	1 004 468	1 067 480
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	229 055	192 155

NOT 4 ÖVRIGA INTÄKTER

Koncernen

BELOPPPUTKR	2023	2022
Försäljning till bolag inom VKAB-koncernen	1 168	481
Förvaltningsuppdrag	927	1 064
Sålda tjänster, byggnadsarbeten	0	159
Värmeförsäljning	11 166	2 434
Realisationsvinst	0	42 287
Övrigt	26 606	20 318
Vinst vid utrangering anläggningstillgångar	95	0
	39 962	**66 743**

Moderbolaget

BELOPPPUTKR	2023	2022
Försäljning till bolag inom VKAB-koncernen	1 168	481
Förvaltningsuppdrag	927	1 064
Sålda tjänster, byggnadsarbeten	0	118
Försäljning el, värme, VA	11 160	66
Övrigt	27 215	16 451
Vinst vid utrangering anläggningstillgångar	95	270
	40 565	**18 450**

20240529002724

NOT 5 LEASING, LEASTAGAREN

Koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 49 360 tkr.

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

BELOPP I TKR	2023	2022
Inom ett år	45 488	12 211
Senare än ett år men inom fem år	99 014	22 607
Senare än fem år	76 076	168
	220 578	**34 986**

Moderbolaget

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 49 360 tkr.

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

BELOPP I TKR	2023	2022
Inom ett år	45 488	12 211
Senare än ett år men inom fem år	99 014	22 607
Senare än fem år	76 076	168
	220 578	**34 986**

NOT 6 DRIFTSKOSTNADER

Koncernen

Driftskostnader fördelas enligt följande

BELOPP I TKR	2023	2022
Fastighetsskötsel	77 503	53 275
Reparationer	28 220	23 020
Taxebundna kostnader	55 326	47 168
Uppvärmning	28 742	24 702
Fastighetsanknuten administration	22 922	14 712
Övriga driftskostnader	70 079	56 234
	282 792	**219 111**

20240529002725

Moderbolaget

Driftskostnader fördelas enligt följande

BELOPP I TKR	2023	2022
Fastighetsskötsel	77 244	50 668
Reparationer	28 003	20 333
Taxebundna kostnader	55 314	44 518
Uppvärmning	28 407	23 643
Fastighetsanknuten administration	22 922	13 412
Övriga driftskostnader	70 410	53 252
	282 300	**205 826**

NOT 7 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR PER FUNKTION

Koncernen

BELOPP I TKR	2023	2022
Fastighetskostnader		
Byggnader	42 023	29 480
Uppskrivning byggnader	742	742
Markanläggningar	5 037	2 845
Inventarier	1 752	1 326
Byggnadsinventarier	7 953	3 118
Markinventarier	3 454	1 253
	60 961	**38 764**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023	2022
Fastighetskostnader		
Byggnader	163 731	128 514
Uppskrivning byggnader	742	742
Markanläggningar	18 337	13 759
Inventarier	1 752	1 077
Byggnadsinventarier	23 251	21 731
Markinventarier	10 454	8 971
	218 267	**174 794**

20240529002726

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	2023	2022
PwC		
Revisionsuppdrag	682	566
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	97	0
Skatterådgivning	0	30
Övriga tjänster	259	152
	1 038	**748**

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	2023	2022
PwC		
Revisionsuppdrag	626	464
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	97	0
Skatterådgivning	0	30
Övriga tjänster	253	152
	976	**646**

NOT 9 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Koncernen

BELOPP I TKR	2023	2022
Ersättning Försäkringskassan för höga sjuklöneskostn.	0	79
Överskottsutbetalning Avtalsgruppsjukförsäkring	18	103
Elstöd	10 563	0
Intäkt av engångskaraktär	15 550	0
	26 131	**182**

20240529002727

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023	2022
Ersättning Försäkringskassan för höga sjuklöneskostn.	0	79
Överskottsutbetalning Avtalsgruppsjukförsäkring	18	107
Elstöd	10 563	0
Intäkt av engångskaraktär	15 550	0
	26 131	**186**

NOT 10 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Koncernen

BELOPP I TKR	2023	2022
Förlust vid utrangering anläggningstillgångar	4 990	943
Övriga	0	971
Kostnader av engångskaraktär	16 825	0
	21 815	**1 914**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023	2022
Förlust vid utrangering anläggningstillgångar	4 990	1 903
Kostnader av engångskaraktär	16 825	930
	21 815	**2 833**

NOT 11 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Koncernen

BELOPP I TKR	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	35	28
Män	92	79
	127	**107**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 899	1 664
Övriga anställda	55 381	36 030
	57 280	**37 694**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	267	27
Pensionskostnader för övriga anställda	4 627	2 423
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	19 068	11 594
	23 962	**14 044**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**81 242**	**51 738**

20240329002728

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	35	17
Män	92	72
	127	**89**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 899	1 541
Övriga anställda	55 381	33 113
	57 280	**34 654**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	267	12
Pensionskostnader för övriga anställda	4 627	1 975
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	19 068	10 549
	23 962	**12 536**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**81 242**	**47 190**

	2023	2022
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.

NOT 12 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Koncernen

BELOPP I TKR	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	73 988	50 722
Övriga ränteintäkter	520	91
	74 508	**50 813**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	2 862	1 079
Övriga ränteintäkter	510	86
	3 372	**1 165**

20240529002729

NOT 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Koncernen

BELOPP I TKR	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	95 269	62 497
Övriga räntekostnader	3	263
Aktiverade räntekostnader	-17 598	-5 995
	77 674	**56 765**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	91 546	58 006
Övriga räntekostnader	3	260
Aktiverade räntekostnader	-14 756	-5 995
	76 793	**52 271**

20240529002730

NOT 14 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

Koncernen

BELOPP I TKR	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	548
Justering avseende tidigare år	-39	-39
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-9 622	13 675
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	1 584	-1 584
Totalt redovisad skatt	**-8 077**	**12 600**

	2023		2022	
	PROCENT	BELOPP	PROCENT	BELOPP
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt		57 340		85 796
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	11 812	20,60	17 674
Ej avdragsgilla kostnader	-0,28	163	-0,40	343
Ej skattepliktiga intäkter	0,06	-36	0,21	-177
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång	0,78	-445	0,00	0
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde redovisats som tillgång	1,96	-1 125	0,02	-13
Skatteeffekt av temporära skillnader	19,64	-11 261	13,45	-11 543
Uppskjuten skatt	14,02	-8 039	-13,85	11 887
Ej bokförda skattepliktiga intäkter	0,00	0	-0,84	722
Ej avdragsgill förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-0,70	400	-0,35	303
Resultat vid avyttring näringsbetingade andelar	0,00	0	10,38	-8 909
Investeringsstöd för inventarier	0,00	0	0,54	-462
Justering avseende tidigare år	-0,25	143	0,05	-39
Övrigt	0,00	0	-3,28	2 813
Skatteeffekt av periodiseringsfonder	-0,04	25	0,00	0
Ej aktiverat underskottsavdrag	-0,50	287	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	**14,09**	**-8 077**	**-14,69**	**12 600**

20240529027731

Moderbolaget

BELOPP	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-462
Justering avseende tidigare år	-84	-39
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-14 664	4 058
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	1 290	-1 290
Totalt redovisad skatt	**-13 458**	**2 267**

	2023		2022	
	PROCENT	BELOPP	PROCENT	BELOPP
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt		34 148		31 905
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	7 034	20,60	6 572
Ej avdragsgilla kostnader	-0,41	140	-0,72	229
Ej skattepliktiga intäkter	0,10	-34	19,37	-6 181
Justering avseende skatter för föregående år	-0,28	97	0,12	-39
Realisationsvinst försäljning materiella/finansiella anläggningstillgångar	0,00	0	-0,95	303
Skatteeffekt av temporära skillnader	18,91	-6 456	11,78	-3 759
Ej avdragsgill förlust vid försäljning av materiella anl	-1,17	400	0,00	0
Ej bokförda skattepliktiga intäkter	0,00	0	-2,26	722
Uppskjuten skatt	39,16	-13 374	-12,72	4 058
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	0,00	0	-2,58	824
Investeringsstöd för inventarier	0,00	0	1,45	-462
Skatteeffekt på periodiseringsfonder	-0,07	25	0,00	0
Återfört underskottsavdrag	0,53	-181	0,00	0
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgångr	3,25	-1 109	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	**39,41**	**-13 458**	**-7,11**	**2 267**

20240529002732

NOT 15 BYGGNADER

Koncernen

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 913 537	1 195 083
Inköp	2 963	4 651
Försäljningar/utrangeringar	-353 822	-71 937
Omklassificeringar	514 401	171 446
Övertaget genom fission	0	132 434
Genom förvärv	0	1 481 860
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 077 079**	**2 913 537**
Ingående avskrivningar	-1 752 754	-940 198
Försäljningar/utrangeringar/omklassificering	8 363	5 979
Årets avskrivningar	-42 023	-20 896
Övertaget genom fission	0	-221 938
Genom förvärv	0	-575 701
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 786 414**	**-1 752 754**
Ingående uppskrivningar	18 516	19 258
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-742	-742
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**17 774**	**18 516**
Utgående redovisat värde	**1 308 439**	**1 179 299**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 167 985	3 459 320
Inköp	2 963	0
Försäljningar/utrangeringar	-13 299	-13 891
Omklassificeringar	375 392	171 446
Övertaget genom fission	0	551 110
Övertaget genom fusion	1 485 461	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 018 502**	**4 167 985**

20240529002733

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående avskrivningar	-1 290 669	-931 713
Försäljningar/utrangeringar	8 363	5 979
Övertaget genom fusion	-586 252	0
Årets avskrivningar	-163 731	-120 510
Övertaget genom fission	0	-244 425
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 032 289**	**-1 290 669**
Ingående uppskrivningar	18 516	19 258
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-742	-742
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**17 774**	**18 516**
Utgående redovisat värde	**4 003 987**	**2 895 832**

NOT 16 MARK

Koncernen

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 438	48 752
Inköp	1 941	0
Försäljningar/utrangeringar	-5 032	-6 650
Omklassificeringar	18 308	15 085
Genom förvärv	0	24 251
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**96 655**	**81 438**
Utgående redovisat värde	**96 655**	**81 438**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	219 000	199 720
Inköp	1 941	0
Försäljningar/utrangeringar	-27	-2 700
Omklassificeringar	0	15 084
Övertaget genom fission	0	6 896
Övertaget genom fusion	24 252	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**245 166**	**219 000**
Utgående redovisat värde	**245 166**	**219 000**

20240529027344

NOT 17 MARKANLÄGGNINGAR

Koncernen

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	242 913	102 681
Inköp	0	336
Försäljningar/utrangeringar	-33 595	-4 682
Omklassificeringar	24 684	30 851
Övertaget genom fission	0	10 866
Genom förvärv	0	102 861
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**234 002**	**242 913**
Ingående avskrivningar	-162 661	-76 900
Försäljningar/utrangeringar/omklassificering	19	561
Övertaget genom fission	0	-8 060
Årets avskrivningar	-5 038	-1 429
Genom förvärv	0	-76 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-167 680**	**-162 661**
Utgående redovisat värde	**66 322**	**80 252**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	287 745	220 608
Försäljningar/utrangeringar	-216	-350
Omklassificeringar	42 895	30 851
Övertaget genom fission	0	36 636
Övertaget genom fusion	103 197	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**433 621**	**287 745**
Ingående avskrivningar	-99 130	-76 881
Försäljningar/utrangeringar	19	276
Omklassificeringar	0	285
Årets avskrivningar	-18 338	-12 343
Övertaget genom fission 2022 / fusion 2023	-77 756	-10 467
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-195 205**	**-99 130**
Utgående redovisat värde	**238 416**	**188 615**

20240529002735

NOT 18 INVENTARIER

Koncernen

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	274 509	207 267
Inköp	4 143	310
Försäljningar/utrangeringar	-56 380	-11 046
Omklassificeringar	62 237	28 025
Övertaget genom fission	0	19 737
Genom förvärv	0	30 216
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**284 509**	**274 509**
Ingående avskrivningar	-266 249	-224 134
Försäljningar/utrangeringar/omklassificering	3 684	1 749
Övertaget genom fission	0	-13 374
Årets avskrivningar	187	-4 373
Genom förvärv	0	-26 117
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-262 378**	**-266 249**
Utgående redovisat värde	**22 131**	**8 260**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	386 712	325 256
Inköp	3 143	0
Försäljningar/utrangeringar	-3 844	-1 749
Omklassificeringar	62 237	28 025
Övertaget genom fission	0	35 180
Övertaget genom fusion	16 936	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**465 184**	**386 712**
Ingående avskrivningar	-270 891	-223 452
Försäljningar/utrangeringar	3 684	1 749
Årets avskrivningar	-35 456	-30 442
Övertaget genom fission 2022/fusion 2023	-13 112	-18 746
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-315 775**	**-270 891**
Utgående redovisat värde	**149 409**	**115 821**

20240522002736

NOT 19 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD

Koncernen

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	459 738	142 908
Inköp	594 325	356 094
Omklassificeringar	-620 631	-250 313
Övertaget genom fission	0	206 473
Genom förvärv	0	4 576
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**433 432**	**459 738**
Utgående redovisat värde	**433 432**	**459 738**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	423 541	139 402
Inköp	489 855	323 074
Omklassificeringar	-480 525	-245 408
Övertaget genom fission	0	206 473
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**432 871**	**423 541**
Utgående redovisat värde	**432 871**	**423 541**

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.

20240529002737

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	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade verkliga värden		
Lokaler	6 535 217	6 263 897
	6 535 217	**6 263 897**
Redovisade värden		
Lokaler	4 453 564	3 756 904
	4 453 564	**3 756 904**

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

20240529002738

analyser beaktas såväl direkta fastighetstransaktioner samt transaktioner där fastigheter överlåtits i form av bolagstransaktioner. Vid värderingen har följande direktavkastningskrav och beräknade normaliserade driftnetton använts:

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Direktavkastningskrav		
För lokaler (Vägt snitt) (%)	7	6
	7	**6**
Driftnetto kronor per kvadratmeter	646	689
	646	**689**
Ackumulerade verkliga värden		
Lokaler	6 309 917	4 903 737
	6 309 917	**4 903 737**
Redovisade värden		
Lokaler	4 249 153	3 114 832
	4 249 153	**3 114 832**

NOT 21 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Koncernen

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

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 632 503	3 690 368
Tillkommande fordringar	437 601	94 874
Avgående fordringar	-165 194	-152 739
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 904 910**	**3 632 503**
Utgående redovisat värde	**3 904 910**	**3 632 503**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 989	29 589
Avgående fordringar	-1 500	-1 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**26 489**	**27 989**
Utgående redovisat värde	**26 489**	**27 989**

20240529092739

NOT 22 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Koncernen

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**40**	**40**
Utgående redovisat värde	**40**	**40**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**40**	**40**
Utgående redovisat värde	**40**	**40**

NOT 23 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Koncernen

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 395	25 647
Avgående fordringar	-6 585	-6 252
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**12 810**	**19 395**
Utgående redovisat värde	**12 810**	**19 395**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 395	25 647
Avgående fordringar	-6 585	-6 252
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**12 810**	**19 395**
Utgående redovisat värde	**12 810**	**19 395**

20240529002740

NOT 24 LIKVIDA MEDEL

Koncernen

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Kassa och bank	0	0
Banktillgodohavanden	376	361
Tillgodohavanden på koncernkonto, Växjö kommun	34 679	42 893
	35 055	**43 254**

Växjö kommun står som avtalspart gentemot banken. Tillgodohavandet är därför att jämställa med en fordran på Växjö kommun. Limit: 230 000 tkr (480 000 tkr)

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Kassa och bank	0	0
Banktillgodohavanden	376	0
Tillgodohavanden på koncernkonto, Växjö kommun	47 064	-15 987
	47 440	**-15 987**

Växjö kommun står som avtalspart gentemot banken. Tillgodohavandet är därför att jämställa med en fordran på Växjö kommun. Limit: 180 000 tkr (380 000 tkr)

NOT 25 ÖVRIGA FORDRINGAR

Koncernen

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	785	1 016
Momsfordran	0	21 685
Växjö kommun, klientredovisning	8 644	4 731
Övrig kortfristig fordran	561	2 716
	9 990	**30 148**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	530	81
Momsfordran	0	18 905
Växjö kommun, klientredovisning	8 644	4 730
Övrig kortfristig fordran	561	403
	9 735	**24 119**

20240529002741

NOT 26 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Koncernen

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyror	3 250	9 713
Förutbetalda hyror paviljonger	1 268	4 365
Förutbetalda hyror lokaler	6 820	5 963
Övriga poster	18 055	5 320
Förutbetalda försäkringspremier och andra kostnader	0	108
	29 393	**25 469**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyror	3 250	8 379
Förutbetalda hyror paviljonger	1 268	4 365
Förutbetalda hyror lokaler	6 820	5 964
Övriga poster	17 988	3 600
	29 326	**22 308**

NOT 27 AVSÄTTNINGAR

Koncernen

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	210 009	167 562
Genom förvärv av koncernföretag	0	19 528
Årets avsättningar	5 757	22 919
Under året återförda belopp	-13 948	0
	201 818	**210 009**
Specifikation uppskjutna skatteskulder och skattefordringar		
Temporära skillnader byggnader	53 157	66 834
Skatteskuld avseende uppskrivning	3 662	3 814
Obeskattade reserver	9 342	10 058
Outnyttjade underskottsavdrag	0	-1 583
Finansiell leasing	135 657	130 886
	201 818	**210 009**

20240529002742

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Övriga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	15 704	15 704
	15 704	**15 704**
Specifikation övriga avsättningar		
Miljörelaterade avsättningar	13 500	13 500
Övriga avsättningar	2 204	2 204
	15 704	**15 704**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	43 397	33 191
Årets avsättningar	0	10 206
Under året återförda belopp	-13 526	0
Övertaget genom fusion	24 706	0
	54 577	**43 397**
Specifikation uppskjutna skatteskulder och skattefordringar		
Temporära skillnader byggnader	50 915	40 872
Skatteskuld avseende uppskrivning	3 662	3 815
Outnyttjat underskottsavdrag	0	-1 290
	54 577	**43 397**
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**

20240520027743

NOT 28 LÅNGFRISTIGA SKULDER

Koncernen

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	821 489	1 164 173
	821 489	**1 164 173**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	665 000	294 684
	665 000	**294 684**

NOT 29 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Koncernen

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	16 058	274
Arbetsgivaravgift dec	1 475	944
Personalens källskatt	1 184	1 071
Vilande moms	9 508	41 559
Fastighetsskatt	5 175	5 174
Löneskatt	1 184	727
Förutbetald moms	1 003	276
Övriga kortfristiga skulder	384	1 618
	35 971	**51 643**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	15 175	0
Arbetsgivaravgift dec	1 475	944
Personalens källskatt	1 184	792
Vilande moms	9 508	35 291
Fastighetsskatt	5 175	3 717
Löneskatt	1 184	478
Övrigt	384	0
	34 085	**41 222**

20240529027744

NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Koncernen

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner samt semesterlöner	2 510	2 827
Sociala avgifter	3 189	1 445
Förutbetalda hyresintäkter	145 427	173 722
Övriga poster	29 989	16 065
	181 115	**194 059**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner samt semesterlöner	2 510	1 218
Sociala avgifter	3 189	1 445
Förutbetalda hyresintäkter	204 945	147 650
Övriga poster	24 353	13 687
	234 997	**164 000**

NOT 31 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

Koncernen

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	60 960	28 007
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	4 895	-41 578
Övertaget resultat vid fission	0	527
	65 855	**-13 044**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	218 267	164 037
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	4 895	1 199
Återföring nedskrivning	0	4 000
Övertaget resultat vid fission	0	527
	223 162	**169 763**

20240529002745

NOT 32 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	35,00 %	30,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	78,00 %	96,00 %

NOT 33 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023	2022
Erhållna anteciperade utdelningar	0	30 000
Nedskrivningar	0	-4 000
	0	**26 000**

NOT 34 BOKSLUTSDISPOSITIONER

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-2 523	0
Avskrivning utöver plan	0	4 993
Återföring periodiseringsfond	3 450	0
	927	**4 993**

NOT 35 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	166 587	25 216
Inköp	0	141 371
Fusion	-141 371	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**25 216**	**166 587**
Ingående nedskrivningar	-4 000	0
Årets nedskrivningar	0	-4 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-4 000**	**-4 000**
Utgående redovisat värde	**21 216**	**162 587**

20240529027746

NOT 36 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	19 033	2 313
Vöfab Fastigheter AB	559117-5921	Växjö	13 673	92

NOT 37 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE

Moderbolaget

Antal aktier 641 à 10 000 kr

NOT 38 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

Moderbolaget

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

BELOPP I TKR	2023-12-31
fri överkursfond	141 360
balanserad vinst	68 311
årets vinst	47 606
	257 277
Ingående nedskrivningar disponeras så att till aktieägare utdelas (42 187,50 kronor per aktie)	27 000
i ny räkning överföres	230 277
	257 277

NOT 39 OBESKATTADE RESERVER

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	-45 351	-44 258
	-45 351	**-44 258**

20240529027747

NOT 40 FUSION

Moderbolaget

Videum AB

Under året har Videum AB med organisationsnummer 556292-3366 fusionerats med företaget. Resultat- och balansräkningsposterna i Videum AB per fusionsdagen 2023-01-10 framgår nedan.

BELOPP I TKR	BELOPP PER 2023-01-10
Anläggningstillgångar	952 725
Omsättningstillgångar	24 325
Summa tillgångar	**977 050**
Eget kapital	137 844
Obeskattade reserver	4 543
Avsättningar	24 706
Skulder	809 957
Summa skulder	**977 050**

NOT 41 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 42 STÄLLDA SÄKERHETER

Koncernen

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	78 657	78 657
	78 657	**78 657**

Moderbolaget

BELOPP I TKR	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	78 657	78 657
	78 657	**78 657**

20240529027748

Växjö den 15 mars 2024

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

Min revisionsberättelse har lämnats 21 mars 2024

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

20240529027749

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vöfab Växjö Fastighetsförvaltning AB för år 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 42-55 i detta dokument.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3-41. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

20240529027750

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Kristianstad den 21 mars 2024

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

20240529027S1

20240529002752

Växjö kommun

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

Till fullmäktige i Växjö kommun

Granskningsrapport för Växjö Fastighetsförvaltning AB år 2023

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.

2024-03-15

Göran Kannerby
Lekmannarevisor

Anna Fransson
Lekmannarevisor

