20230524011630

Års- och hållbarhetsredovisning

2022

Fastställelseintyg, org.nr. 556087-6038
Undertecknad VD i Vöfab, Växjö Fastighetsförvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 28 april 2023. 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 22 maj 2023

Niclas Ramström

VÖFAB
Hos oss växer människor

En del av Växjö kommun

20230524016331

Innehåll

VD har ordet ... 3
Om års- och hållbarhetsredovisningen ... 4
Vöfab i korthet 2022 ... 4
Organisation och styrning för verksamhetsåret 2022 ... 5
Styrelsearbete ... 5
Revisorer ... 5
Lekmannarevisorer ... 5
Bolagets organisation och ledning ... 5
Värdekedja ... 7
Ägardirektiv och mål ... 8
Hållbarhetsredovisningsindex ... 11
Intressentdialog ... 12
Väsentlighetsanalys ... 13
Vår styrning av hållbarhetsarbetet ... 13
Att hållbart utveckla och förvalta i en växande stad ... 16
Vi följer upp energianvändningen ... 16
Egenproducerad el ökar ... 17
Koldioxidutsläpp från våra transporter ... 18
Vårt arbete med återbruk har utvecklats ... 18
Kemikalierna är under kontroll ... 19
Vöfab arbetar med hållbara upphandlingar ... 19
Antikorruption ... 20
Underhållet av fastigheterna planeras på lång sikt ... 21
Vi bygger långsiktigt hållbart ... 21
Pågående projekt ... 22
Planerad byggnation ... 23
Färdigställda projekt under 2022 ... 23
Trygga och inbjudande verksamhetsmiljöer ... 24
En bra inomhusmiljö har hög prioritet ... 24
En attraktiv och säker utemiljö är viktig ... 24
Vöfabs fastigheter ska vara tillgängliga ... 25
Samarbete ger en tryggare och säkrare miljö ... 25
Kontinuitetsarbetet ... 26
Hos oss växer människor ... 26
Uppförandekoden vägleder våra anställda ... 27
Ökad mångfald är en utmaning ... 27

20230524016632

Vöfabs personal och styrelse 27
Vöfab – en attraktiv arbetsplats 27
Sjukfrånvaron 28
Vi satsar på framtidens medarbetare 29
Ekonomi i balans 30
En hållbar ekonomi 30
Ekonomisk utveckling 30
Hyran 30
Finansiering 30
Gröna lån – miljövänlig byggnation 31
Bolagssammanslagning och organisationsförändring 31
Verksamhetsövergång av vaktmästare 33
Risk och kontroll 33
Kontrollaktiviteter 38
Revisorsyttrande hållbarhetsrapport 39
Finansiella rapporter 40
Resultaträkning 46
Balansräkning 47
Kassaflödesanalys 49
Noter 54

Omslagsbild: Biologisk mångfald

Vöfab, Växjö Fastighetsförvaltning AB, org. nr. 556087-6038

20230524011633

VD har ordet

2022 har varit ett år i väntans och förändringens tecken där bolagssammanslagning och verksamhetsövergång varit i fokus. Första halvan av året handlade på många sätt organisatoriskt om att stanna upp inför något som skulle komma. Vi valde till exempel att inte ersättningsrekrytera vid vakanser, utan i stället hantera arbetsuppgifter med befintlig personal. Detta för att undvika övertalighet i den annalkande sammanslagningen av Vöfab, Videum och delar av Vidingehem. Vi förberedde oss också på att ta emot vaktmästeriet i augusti. Rekryteringen av ny vd pågick och avslutades i början av året, dock skulle det dröja tills juni innan jag kunde påbörja mitt uppdrag.

Arbetet med att slå ihop bolagen påbörjades när jag tillträdde och vi såg tidigt samordningsvinster att planera tillsammans med bostadsbolaget Vidingehem, då de skulle göra samma förändringsresa. Vår gemensamma målsättning blev att organisera oss på ett liknande sätt i allt ifrån befattningar, titlar och kompetensbeskrivningar. Vi insåg också att gemensamma fackliga förhandlingar samt informationstillfällen skulle bli viktiga då flertalet medarbetare skulle flytta mellan bolagen. Vid årsskiftet avslutades den juridiska delen av sammanslagningen.

Förändringsresan så här långt har varit nyttig för bolagen på många sätt. Bolagen har haft olika arbetssätt och rutiner, så det har handlat om att hitta den bästa vägen framåt i det nya lokalbolaget. Detta innebär i sin tur att flera av Vöfabs medarbetare har varit nya på sitt jobb, med nya kollegor, nya system att lära sig samt nya arbetsrutiner. För flera av medarbetarna har det varit en tuff resa, att både vara nya på jobbet och arbetsbelastningen som ökade då vi inte var bemannade till 100 procent i förändringsresan.

Vöfabs fastighetsbestånd har under året både utökats och moderniserats. Flera olika nybyggnadsprojekt har färdigställts som till exempel Räppe Idrottsplats och Lammhults skola. För projektet Räppe tilldelades Vöfab dessutom Växjö kommuns Träbyggnadspris.

Vi har också påbörjat en mer ingående inventering av alla våra fastigheter. Detta kommer att ge oss en bättre överblick över underhållsbehov, planering, riskkonstruktioner och potentialerna för energibesparing. Att ha kunskap och kännedom om våra fastigheter är viktigt ur flera aspekter.

Nu fortsätter resan för det nya lokalbolaget Vöfab. Sammanslagningen är genomförd men arbetet att skapa en väl fungerande organisation behöver intensifieras. Planerna för året är att flytta till ett gemensamt kontor, implementera gemensamma system och införa nya rutiner. Vi ska jobba vidare med att följa träbyggnadsstrategin, arbeta för de vi finns till för samt fortsätta vara en del av Växjö kommunkoncern.

Helt enkelt bygga och skapa tillsammans.

Niclas Ramström, vd

20230524016634

Om års- och hållbarhetsredovisningen

Det här är en kombinerad års- och hållbarhetsredovisning för Vöfab-koncernen, vilken finns specificerad i förvaltningsberättelsen. Redovisningen avser räkenskapsåret 2022, 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 41.

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. Ansvarsfulla för dem som vistas i våra fastigheter idag och för kommande generationer.

Vöfab i korthet 2022

Ägare	Växjö Kommunföretag AB/Växjö kommun
Omsättning	528,8 mnkr
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	36,9 mnkr
Underhållskostnader	48,7 mnkr
Antal ägda fastigheter	128
Antal kvm, ägda och förvaltade	411 983 kvm

20230524016355

Organisation och styrning för verksamhetsåret 2022.

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:

- Patrik Åkesson (KD), ordförande
- Ann-Kristin Lindquist (S), vice ordförande
- Björn Svensson (M)
- Stefan Bergström (L)
- Katinka Schartau (MP) fram till maj, ersattes av Malin Falkström (M)
- Kjell Olsson (S)
- Olja Pekusic (S)

Ersättare:

- Bengt Wellermark (M)
- Claes Bromander (C)
- Åke Eriksson (S)
- Håkan Frizén (V)

Till styrelsemötena kallas även en arbetstagarrepresentant som är utsedd av arbetstagarorganisationen, men bara ledamöterna har rösträtt.

Under 2022 hade styrelsen tolv protokollförda möten.

Revisorer

Ordinarie

Mattias Johansson, auktoriserad revisor, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, PwC

Suppleant

Martin Troedsson, auktoriserad revisor, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, PwC

Lekmannarevisorer

Ordinarie	Ersättare
Göran Kannerby	Carl Geijer
Anna Fransson	Lars-Evert Ekman

Bolagets organisation och ledning

Vöfabs vd, som har utsetts av styrelsen, var under första halvåret Christer Carlsson, i juni månad

20230524016636

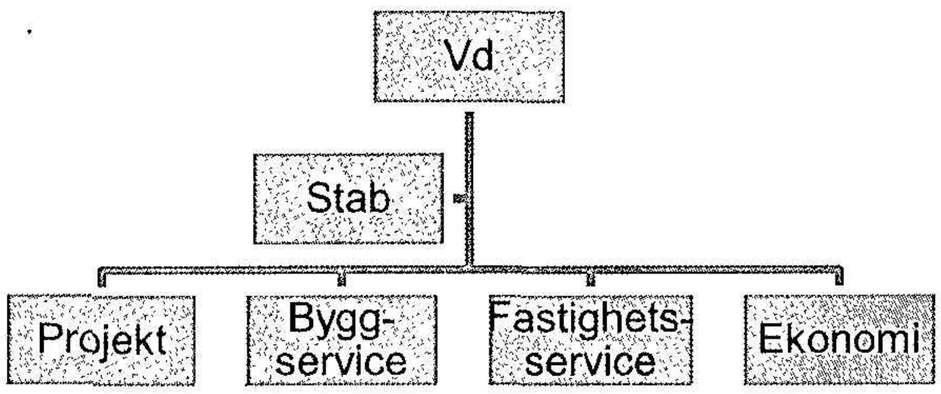
tillträde Niclas Ramström som vd. Uppgiften för vd är att leda bolagets löpande verksamhet enligt vd-instruktionen. Vd ansvarar också för att bolagets bokföring utförs enligt lag och för att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt.

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

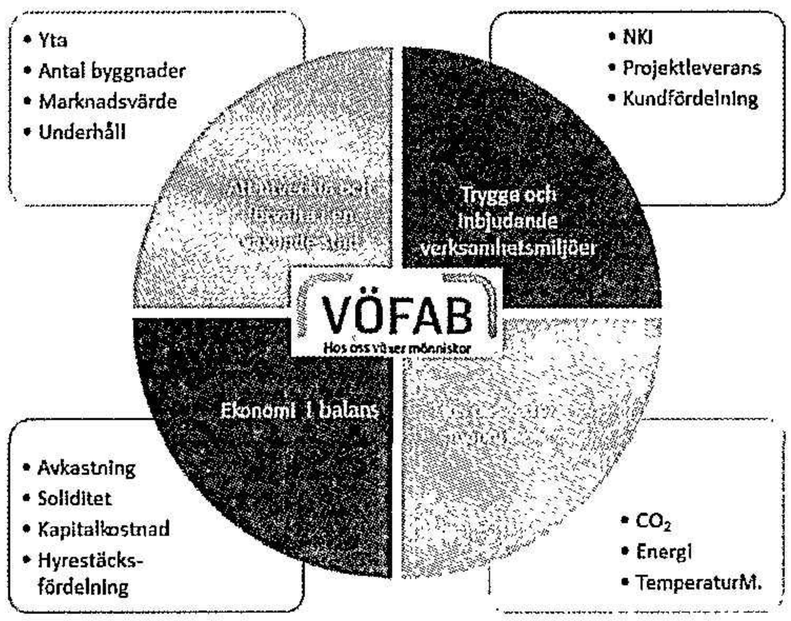
Vöfabs organisation innehåller fyra enheter – fastighetsservice, byggservice, projekt och ekonomi. Från och med 1 augusti har en avdelning för verksamhetsservice skapats. Fastighetsservice svarar för teknisk tillsyn, reparationer och yttre skötsel, verksamhetsservice svarar för vaktmästartjänster till utbildningsförvaltningen och kultur – och fritidsförvaltningen. Enheten för projekt ansvarar för planering och upphandling av underhåll samt ny- och ombyggnationer, medan hantverkarna på byggservice utför bygg- och måleriarbeten på Vöfabs fastigheter. Ekonomi ansvarar för bokföring, budget, bokslut, prognos och redovisning samt även för fakturahantering, projektstöd och reception. En stab svarar för verksamhetsutveckling, digitalisering, hållbarhet & kvalitet, HR.

Vöfabs ledningsgrupp har under året bestått av vd, enhetscheferna för ekonomi, projekt och fastighetsservice samt företagets HR-partner och hållbarhets- och kvalitetsansvarig. Sammanlagt sex personer – två män och fyra kvinnor. Ledningsgruppen sammanträder kontinuerligt för att behandla strategiska frågor.

Organisation



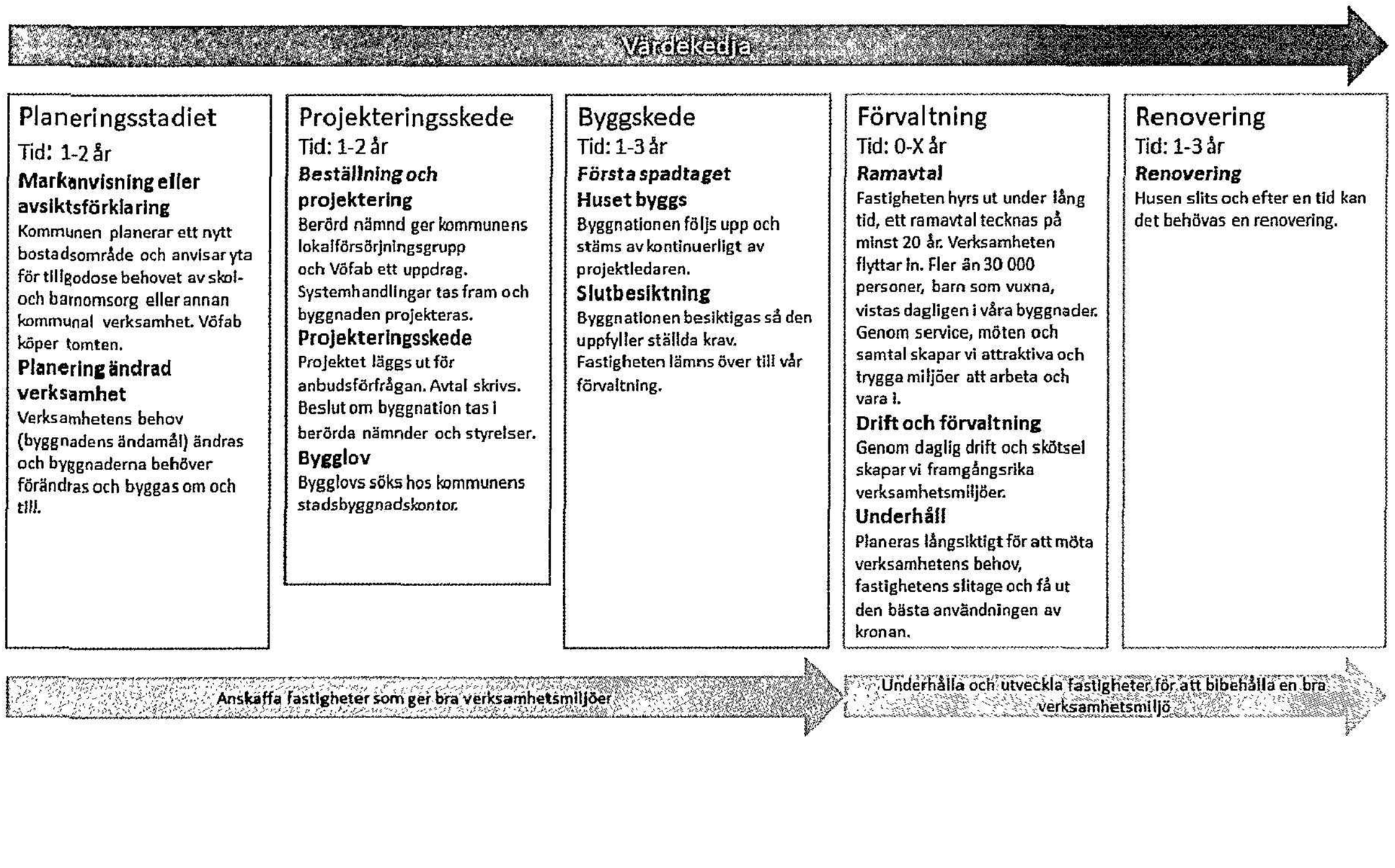
Affärsmodell



Organisationsstrukturen med ledning och chefer ändrades i januari 2023 i samband med fusionen.

Värdekedja

Värdekedjan beskriver de aktiviteter som skapar ett värde för oss, våra kunder och kommuninvånarna.



20230524001637

20230524016638

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 Upp-nått	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 ska vara ett strategiskt instrument för effektivt utnyttjande av lokaler för den kommunala förvaltningen och kommunens primära verksamheter.	Ja	Vöfab har ett nära samarbete med sina kunder för att snabbt och med hög kvalité kunna möta deras behov. Bolagssammanslagning är en del i detta arbete.
Bolaget ska genom rationell drift bidra till låga lokalkostnader för kommunen.	Ja	Vöfab följer upp sin drift med nyckeltal och jämför dem både årsvis och med andra kommunala bolag för att kontrollera kostnads-fördelningar. Kommunen hyr lokaler enligt en kostnadsbaserad prismodell
Det kommunala ändamålet med bolagets verksamhet är att medverka till att uppfylla Växjö kommuns vision och mål att kommunen ska växa, utvecklas och vara attraktiv att leva och verka i för människor och näringsliv. Bolagets verksamhet är en viktig del i uppfyllandet av kommunens målsättning genom att utveckla attraktiva lokaler som bidrar till att Växjö kommun kan växa, utvecklas och vara en attraktiv kommun att leva i.	Ja	Vöfab samarbetar med kommunens olika förvaltningar för att bidra till kommunens visioner och måluppfyllnad samt stadens attraktivitet.
Bolaget ska aktivt delta i Växjö kommuns utvecklingsarbete, medverka till att bra service finns i stadsdelar och bostadsområden, i samverkan med kommunen motverka segregation och främja gemenskap och trygghet.	Ja	Vöfab är aktivt delaktiga vid planering av nya områden och bevakar förändringar i befintliga områden för att kunna tillgodose kommunen och medborgarna med attraktiva och bra verksamhetslokaler. Vöfab har deltagit i trygghetsarbete i samarbete med andra fastighetsbolag, myndigheter och kommunen förvaltningar.

20230524016599

Verksamheten ska bedrivas på ett sätt som främjar långsiktig hållbar utveckling, såväl ekonomisk, social som ekologisk, och effektivt resursutnyttjande. Bolaget får inte driva verksamhet som inte är förenlig med bolagsordningen. Bolaget får inte heller bedriva verksamhet som inte är förenlig med den kommunala kompetensen.	Ja	Vöfab arbetar med fokus på hållbarhet genom bland annat miljödiplomering, miljöbyggnad och gröna lån. Verksamheten bedrivs i enlighet med bolagsordning och politiska beslut.
Avkastningskrav och soliditet		
Avkastningen ska var lägst 1,4 % senaste 3-årsperioden. Soliditeten ska vara lägst 2 %.	Ja	Avkastning 1,6 % Soliditet 4,1 %
Kommunal budget - process, riktningsmål och uppdrag		
Skapa förutsättningar för ett växande näringsliv och en fungerande arbetsmarknad		
1. Nya steg mot full sysselsättning		
1.1 Samtliga verksamheter i Växjö kommunkoncern ska tillhandahålla arbetsträinings- och praktikplatser samt arbetsmarknadsanställningar.	Ja	Vöfab har i sin markskötsel skapat avtal för att ge arbetstillfällen för personer som idag står långt från arbetsmarknaden. Under sommaren tar bolaget in 15 sommarjobbare.
Utveckla och förvalta en växande och trygg stad, tätort och landsbygd		
2. Bättre fungerande och mer miljösmart samhällsplanering		
2.1 Projekterar och bygger enligt standard för miljöbyggnad nivå Silver - eftersträvar certifiering	Ja	Byggnationer och certifiering är utförda enligt plan. En ny byggnad är projekteras enligt standarden för Miljöbyggnad silver.
2.2 Utveckla arbetet med att återbruka byggmaterial och inventarier	Ja	Återbruk har genomförts i mindre skala.
2.3 Projektera och bygga i trä.	Ja	Förskolan Torpa och Dädesjö skola har byggts med trästomme.
2.4 Utveckla vårt arbete med biologisk mångfald och ekosystemtjänster	Ja	Lämpliga ytor har släppts upp för växtlighet. En skötselplan har tagits fram i samverkan med Refarm Linné för att utveckla den biologiska mångfalden.
2.5 Öka produktionen av solcellsenergi		En ny anläggning har installerats på förskolan kv Stommen. I samband med fastighetsförvärv från Vidingehem och Videum tillkommer ett antal solcellsanläggningar.
2.6 Eftersträva laddstolpar för alla hyresgäster som efterfrågar det.	Ja	Vöfab förbereder för laddstolpar och sätter upp laddstolpar för de verksamheter/hyresgäster som önskar. Vöfab har inga bostäder.

20230524016 40

3. Ökad trygghet i hela kommunen		
3.1 Arbeta för säkra och trygga miljöer	Ja	Vöfab deltar i Trafiksamrådet i samverkan med säkerhetsavdelning, samhällsbyggnads-förvaltningen och utbildningsförvaltningen, för att utveckla säkerheten till och runt skolor. Vöfab är även aktiva i *Tisdagsgruppen* för att få och lämna den senaste informationen så att vi kan göra snabba insatser och tipsa Fältarbetarna om var man behöver rondera. Ronderingar kring fastigheterna har genomförts med försäkringsbolaget för att bedöma det förebyggande brandskyddsarbetet.
Möjliggör en aktiv fritid		
4. Ett kultur- och fritidsutbud med mer bredd och spets		
4.1 Utveckla Evedal som en tillgänglig och attraktiv mötesplats och ett besöksmål		Entreprenadarbete pågår för ombyggnad av omklädningsrum för badgäster, arbetet förväntas vara klart i maj 2023.
Personalpolitisk inriktning		
1. Årsgenomsnittet av medarbetarupplevelsen enligt temperaturmätaren ska vara minst 4,5.	Ja	Vöfab hade i senaste mätningen sep 2022 86% svarsfrekvens och ett resultat på 4,4. En nedgång på 0,1%, sedan mätningen innan.
1.1 Samordna bemanningsenheter till ett nytt anställnings- och rekryteringscenter		
2. Sjukfrånvaron i andel av tillgänglig ordinarie arbetstid ska minska, och 2022 vara högst 5 procent.	Ja	Sjukfrånvaron ligger i dec 2022 på 4,63 %.
2.1 Höja friskvårdsbidraget till 1500 kr	Ja	Genomfört
2.2 Verksamhetsinriktade hälsofrämjande insatser		
Finanspolitisk inriktning		
1. Effektiviteten ska öka och vara minst i nivå med genomsnittet i kommungruppen större städer.		Vöfab har inga nyckeltal i den kommunala budgeten som jämförs i gruppen (Kolada)
1.1 Förbereda Vöfab och dess medarbetare för att övergå till det nya lokalbolaget	Ja	Täta informationstillfällen kring bolags-sammanslagningen har genomförts under hösten. Förhandlingar med fack och framtagning av organisationsstruktur har slutförts.

20230524016A1

Hållbarhetsredovisningsindex

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	Nygatan 34, 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	Bolaget ska tillgodose kommunens förvaltningar med lokaler och är endast verksamt i Växjö stad.
Den redovisade organisationens storlek	
Total personalstyrka, uppdelad på enheter och kön	All personal arbetar i Växjö stad.
Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	All personal omfattas av kollektivavtal.
Organisationens leverantörskedja	Vöfab handlar upp avtal enligt genom LOU.
Väsentliga förändringar under redovisningsperioden beträffande storlek, struktur, ägande eller leverantörskedja	Under året har väsentliga förändringar skett. • Vaktmästeri, ny avdelning ca 40 medarbetare har tagits över från Växjö kommun. • Förvärv av 34 fastigheter från Vidingehem AB. • Nytt dotterbolag, Videum AB Förberedelse görs för att hantera KF-uppdragen; vaktmästare och fastighetsskötsel centraliseras och förs över till lokalbolag, och Mer kraftfull samhällsplanering med ny bolagsstruktur och samhällsbyggnads-förvaltning. Uppdragen kommer att genomföras under 2022 och 2023.
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.
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 kommun-hus.
Intressentdialog	
Viktiga frågor och områden som framkommit i dialog med intressenter	Väsentlighetsanalys
Rapportprofil	
Redovisningsperiod	Redovisningsår 2022
Redovisningscykel	Följer verksamhetsåret
Bolagsstyrning	
Redogörelse för organisationens bolags-styrning	Politiskt styrd organisation

20230524011642

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 • Bra ledarskap • Aktivt medarbetarskap	• Samverkansmöten (facket) • Skyddsronder • Medarbetarsamtal • Arbetsplatsträffar • Styrande dokument • Tavelmöten • Temperaturmätaren (medarbetar-undersökning)
Kund (kontraktägare exempelvis förvaltningschefer)	• Bra inomhusmiljö • Bra utomhusmiljö • Långsiktigt underhålla och utveckla fastigheterna • Tillgänglighet i våra lokaler • Erbjuda bra avfallssortering • Återbruk	• Förvaltningsmöte • Hyresgästundersökning (genomfördes senast 2019)
Ägare – politiskt styre	• Bidra till stadsutvecklingen och en attraktiv stad. • Träbyggnation • Minska energianvändningen i våra fastigheter • Bra inomhusmiljö • Fossilbränslefri verksamhet • Tillgänglighet i våra lokaler • Återbruk	• Ägardialog (kommun-fullmäktige) • Kommunstyrelsens arbetsutskott • Kommunstyrelsen • Beredning • Presidiemöte • Växjö Kommunföretag AB • Tjänsteperson (koncernövergripande workshops, möten) • Koncerngemensamma styrdokument • Årsstämma
Brukare (kommunal verksamhet och privata hyresgäster)	• Bra inomhusmiljö • Långsiktigt underhålla och utveckla fastigheterna • Bra utomhusmiljö • Tillgänglighet i våra lokaler • Erbjuda bra avfallssortering	• Samrådsmöten • Felanmälan • Personliga möten • BRÅ

20230524016

Besökare till våra fastigheter	• Bra inomhusmiljö • Bra utomhusmiljö • Tillgänglighet i våra lokaler • Långsiktigt underhålla och utveckla fastigheterna • Hälsa och säkerhet	• Media • Föräldramöten • Webbplats • Kommunala dialogmöten • BRÅ
Samarbetspartners	• Undvika farliga ämnen under byggnationen • Långsiktigt underhålla och utveckla fastigheterna • Ställa hållbarhetskrav på våra entreprenörer • Bra inomhusmiljöer	• Dialog vid upphandling och avtal • Avtalsuppföljning • Möten i projekt

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. Till följd av den nya bolagsstrukturen kommer intressent- och väsentlighetsanalysen genomgå en djupare genomlysning.

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

Vi har grupperat de viktigaste frågorna (se tabell sida 14) i fyra nedanstående hållbarhetsområden i enlighet med Vöfabs affärsmodell. Vårt arbete kring frågorna redovisas i kapitlen med samma namn.

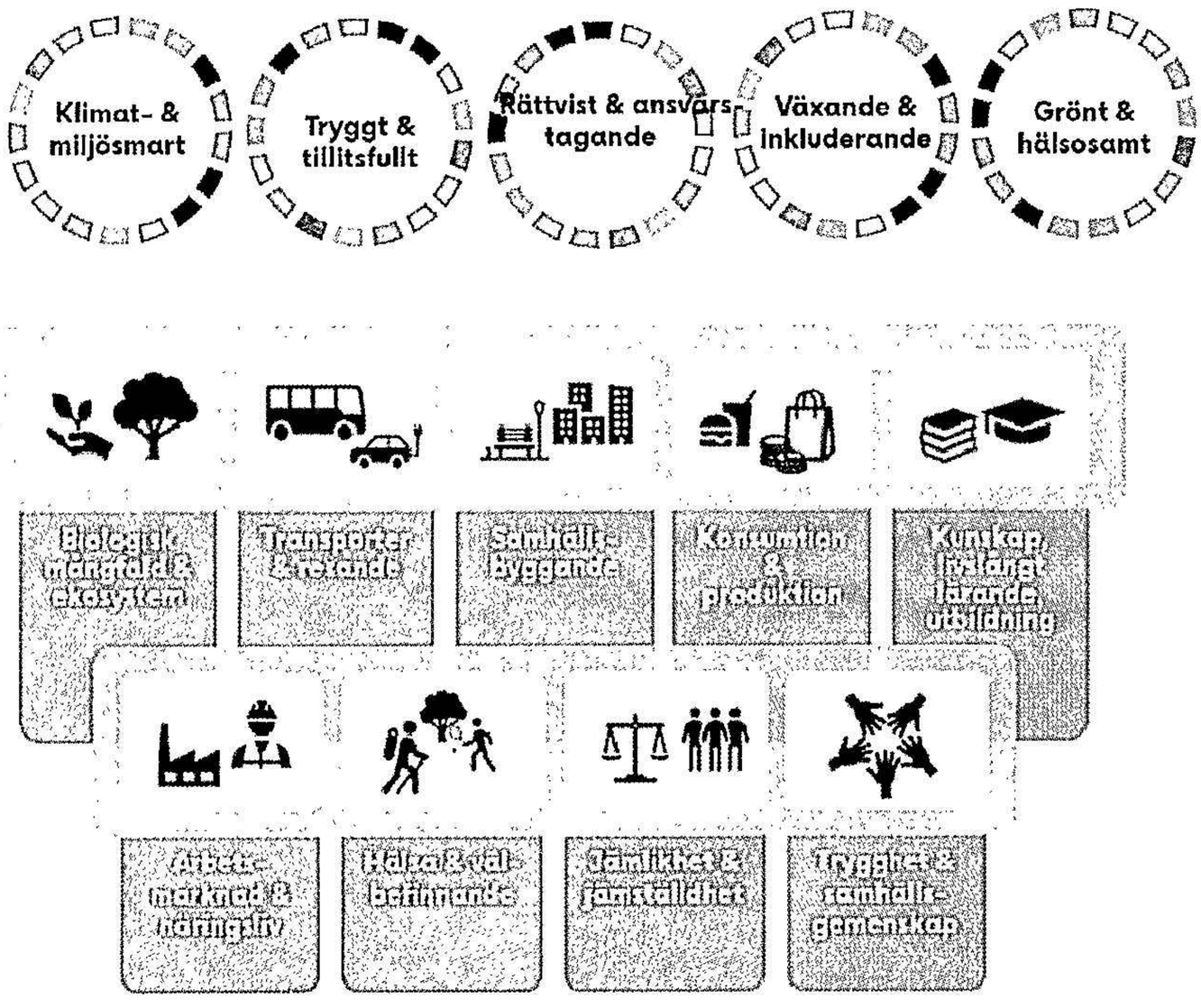
- Att hållbart utveckla och förvalta i en växande stad
- Trygga och inbjudande verksamhetsmiljöer
- Hos oss växer människor
- Ekonomi i balans

Vår styrning av hållbarhetsarbetet

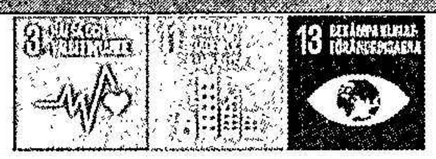
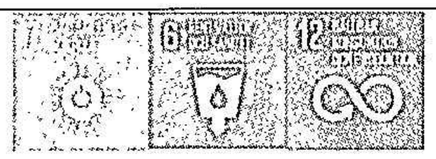
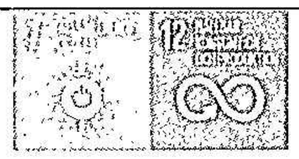
Växjö kommuns styrande dokument Hållbara Växjö 2030 ligger till grund för Vöfabs hållbarhetsarbete.

Hållbara Växjö 2030 är Växjös bearbetning av Agenda 2030 och de 17 globala målen. 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. Natur och miljö, samhället och människan är beroende av varandra. Hållbara Växjö 2030 kräver att vi tar ansvar för det vi själva har rådighet över och fungerar som ett paraply över de beslut, planer och riktlinjer etcetera som styr vår affärsplan och verksamhet.

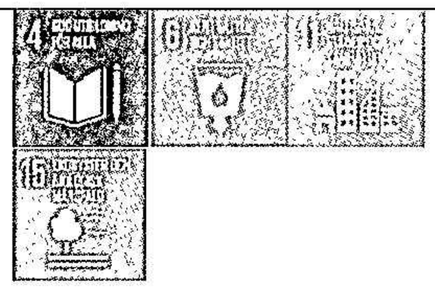
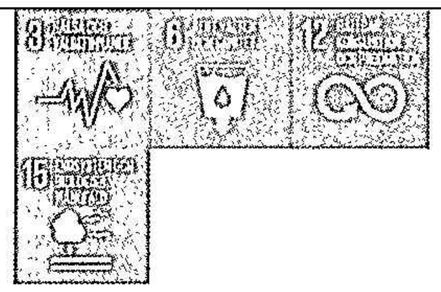
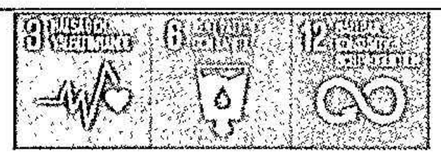
20230524011644



Ytterst ansvariga för bolagets hållbarhetsfrågor och hållbarhetsrapporten är styrelsen och vd, men utsedda personer som hållbarhets- och kvalitetsansvarig 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.

	Väsentliga hållbarhetsfrågor	Kartläggning mot SDG	Styrning av området	Uppföljning
Att hållbart utveckla och förvalta i en växande stad	Fossilbränslefri verksamhet		Hållbara Växjö 2030 Policy för avrop av fordon	Kommunal årsrapport Års- och hållbarhetsredovisning
	Effektiv resursanvändning (energi, vatten, material)		Ägardirektiv, Hållbara Växjö 2030 Energiplan	Kommunal årsrapport Års- och hållbarhetsredovisning Mediauppföljning
	Produktion av förnybar energi		Ägardirektiv, Hållbara Växjö 2030 Energiplan	Kommunal årsrapport Års- och hållbarhetsredovisning

20230524016 45

	Hållbart byggande		Kommun-beslut: byggnation ska ske enligt certifieringen miljöbyggnad silver Träbyggnads-strategin Klimatanpassnings-planen Hållbara Växjö 2030	Kommunal årsrapport Års- och hållbarhets-redovisning
	Minimerad kemika-lieanvändning		Hållbara Växjö 2030 Kemikalieplan	Års- och hållbar-hetsredovisning Kemikalielista Kontroll av våra anläggningar med köldmedier
	Bra avfallshantering och ökat återbruk		Hållbara Växjö 2030 Växjö kommuns avfallsplan	Kommunal års-rapport Års- och hållbarhets-redovisning Uppföljning genom vår entreprenör
Trygga och inbjudande verksamhetsmiljöer	Trygga och säkra fastigheter		Ägardirektiv Hållbara Växjö 2030	Kommunal års-rapport Års- och hållbarhets-redovisning NKI-undersökning
	Bra och tillgänglig inomhusmiljö		Hållbara Växjö 2030	Inomhusklimat-enkäter, NKI-undersökning
Hos oss växer människor	Stabil och attraktiv arbetsgivare där alla är välkomna och där medarbetarna utvecklas och växer		Hållbara Växjö 2030 Växjö kommuns värdegrund Vöfabs uppförande-kod	Kommunal årsrapport Års- och hållbarhets-redovisning Temperatur-mätaren (NMI) IA
Ekonomi i balans	Samverkan och kommunikation med intressenter		Vöfabs upp-förandekod Växjö kommuns uppförande kod för avtalspartners Handbok för arbetssätt och samverkan	NKI-undersökningar Års- och hållbarhets-redovisning
	Hållbart leverantörsled fritt från korruption		Vöfabs uppförandekod Växjö kommuns uppförandekod för avtalspartners	Kommunal årsrapport Års- och hållbarhets-redovisning

20230524016456

	Transparenta arbetssätt och redovisningar		Ägardirektiv Handbok för arbetssätt och samverkan.	Kommunal årsrapport Års- och hållbar-hetsredovisning

Att hållbart utveckla och förvalta i en växande stad

Växjö är en växande stad, och Vöfab medverkar till stadens utveckling genom att underhålla och utveckla sina fastigheter för att de ska vara hållbara. Det sker genom energismarta lösningar, uppgradering av fastighetssystem och val av hållbara material och produkter. Vi fortsätter också att bygga hållbart genom att följa standarden för miljöbyggnad, Växjös träbyggnadsstrategi samt att installera energisnåla och smarta fastighetssystem.

Vi har arbetat miljömedvetet under flera år, och Vöfab är miljödiplomerat sedan 2007 med årliga granskningar. Vi värmer upp fastigheterna inom, Växjö stad, med fjärrvärme från energibolaget VEAB, som blev helt fossilbränslefritt 2019. För fastigheterna utanför Växjö stad har olika uppvärmningssystem i form av värmepumpar eller lokal fjärrvärme. Inköpt el är 100 procent från förnyelsebara energikällor, och utsläppen från transporterna är låga.
Vöfab är en aktiv medlem i föreningen Goda hus, vars mål är att utveckla arbetet med energieffektiva och hållbara byggnader i Sydostregionen. Vi är också en av aktörerna i ett treårigt EU-projekt, Diaccess, som leds av Växjö kommun. Syftet med projektet är att utveckla smarta och hållbara lösningar för att möta och effektivisera kommunens utmaningar och behov. Vöfab är delaktiga i delprojektet som avser smarta värmesystem. Tanken är att det ska bli ett självlärande system för styrning av värme. Under året har systemet installerats i två av Vöfabs fastigheter, och utvärdering pågår.

Vi följer upp energianvändningen

Vi arbetar fortlöpande med att minska energianvändningen i våra byggnader. Det sker exempelvis genom ett långsiktigt arbete med utbyte till LED-belysning. Det ingår också vid våra ombyggnads- och underhållsprojekt att ta hänsyn till vilka energiåtgärder vi kan göra för att spara energi i framtiden. Beslut kring hyrespåverkande investeringar beslutas dock av vår hyresgäst/förvaltnings politiska nämnd.

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 2023.

Vi följer upp energiförbrukningen per fastighet i uppföljningssystem. På så sätt kan vi snabbt se om förbrukningen i en fastighet utvecklas negativt, och därmed göra insatser. Fastigheter som tillkommit till följd av bolagssammanslagningen har inte fullt ut sammanförts i ett gemensamt system. Det innebär att beräkningen av energibesparing inte kan redovisas som tidigare år.

20230524016647

Energianvändning Vöfab	2020	2021	2022
Total förbrukning, MWh	49 954	49 696	48 698
Totalt, kWh/m² (graddagskorrigerad)	144,5	146,50	148,3
El kWh/m²	49,7	51,6	52,2
Fjärrvärme kWh/m²	107,1	101,7	99

Energianvändning (Vidingehem lokaler jun-dec 2022)	2022
Total förbrukning, MWh	4216
Totalt, kWh/m² (graddagskorrigerad)	63,7
El kWh/m²	38,8
Fjärrvärme kWh/m²	35

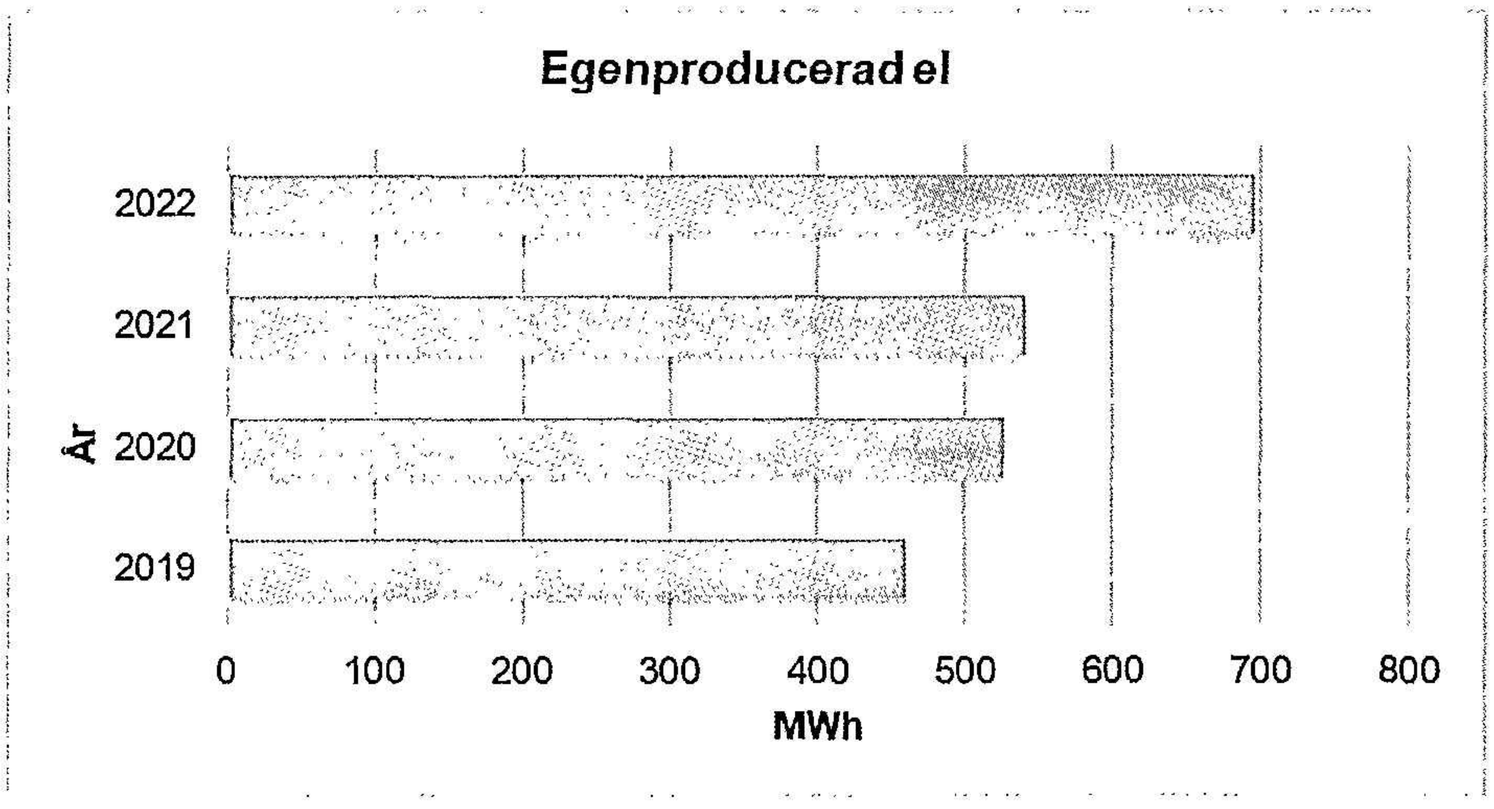
Gäller fastigheterna förvärvade från Vidingehem.

Egenproducerad el ökar

Den småskaliga produktionen av el från Vöfabs solcellsanläggningar fortsätter att öka till följd av nyinstallationer på våra fastigheter. Den första anläggningen togs i drift 2008, och i slutet av 2022 driftsattes vår senaste anläggning på Torpa förskola. Ytterligare 4 nya anläggningar ingår i Vöfabs fastighetsbestånd sedan Vidingehems fastigheter tillkom i juni. Tillsammans producerade våra anläggningar 695 MWh energi som bidrar till att möta fastigheternas energibehov.

Flera av våra solcellsanläggningar finns på skolor. Vi har därför, i pedagogiskt syfte, satt upp displayer, som visar produktion och besparing på flera fastigheter. Vi har även länkat uppgifter i realtid från våra anläggningar till Vöfabs webbplats.

Vi har även en anläggning med solfångare på Växjö simhall som producerade 76,6 MWh energi under året.



20230524016438

Koldioxidutsläpp från våra transporter

Vöfabs medarbetare kör idag mellan fastigheterna med låga CO2-utsläpp. Vöfab har genomfört en avvecklingsplan för fossila bränslen och i kommunen finns en inköpsstrategi för fordon. Det har det inneburit att utsläppen från dagens fordonspark främst härrör sig från motorvärmare, startmotorer och reserv/tanken i fordonen och hybridfordon. Under 2022 antogs en ny koncerngemensam resepolicy som syftar att få ner antal resor genom att använda digitala hjälpmedel i all större utsträckning.

Utsläppen hade minskat stadigt de senaste åren, men det har skett ett trendbrott 2021 där utsläppen stigit något och fortsatt i samma nivå under 2022. Fordonsparken är densamma, men förbrukningen av bensin och diesel har ökat något under året. Ökningen beror på förändrade kör- och tankningsmönster till följd av pandemins ändrade arbetssätt.

För kommande hållbarhetsrapporteringar kommer denna siffra ha ökat ännu mer då fastigheterna som tillkommit i samband med bolagssammanslagningen finns utspridda runtom i kommunen. Detta leder till en ökad körning samt fordonsparken behöver ses över och moderniseras.

	2020	2021	2022
CO_2-utsläpp, ton	3,7	5,7	5,1
Antal körda mil	28 635	24 751	*)

*) Till följd av fordonsförändringar i verksamhet finns inte fullständiga data gällande milen för 2022.

Utöver tillgång till bilar för tjänsteresor finns vid Vöfabs kontor tillgång till två el-cyklar för medarbetarna. För längre tjänsteresor ska personalen i första hand välja tåg som färdmedel.

Vårt arbete med återbruk har utvecklats

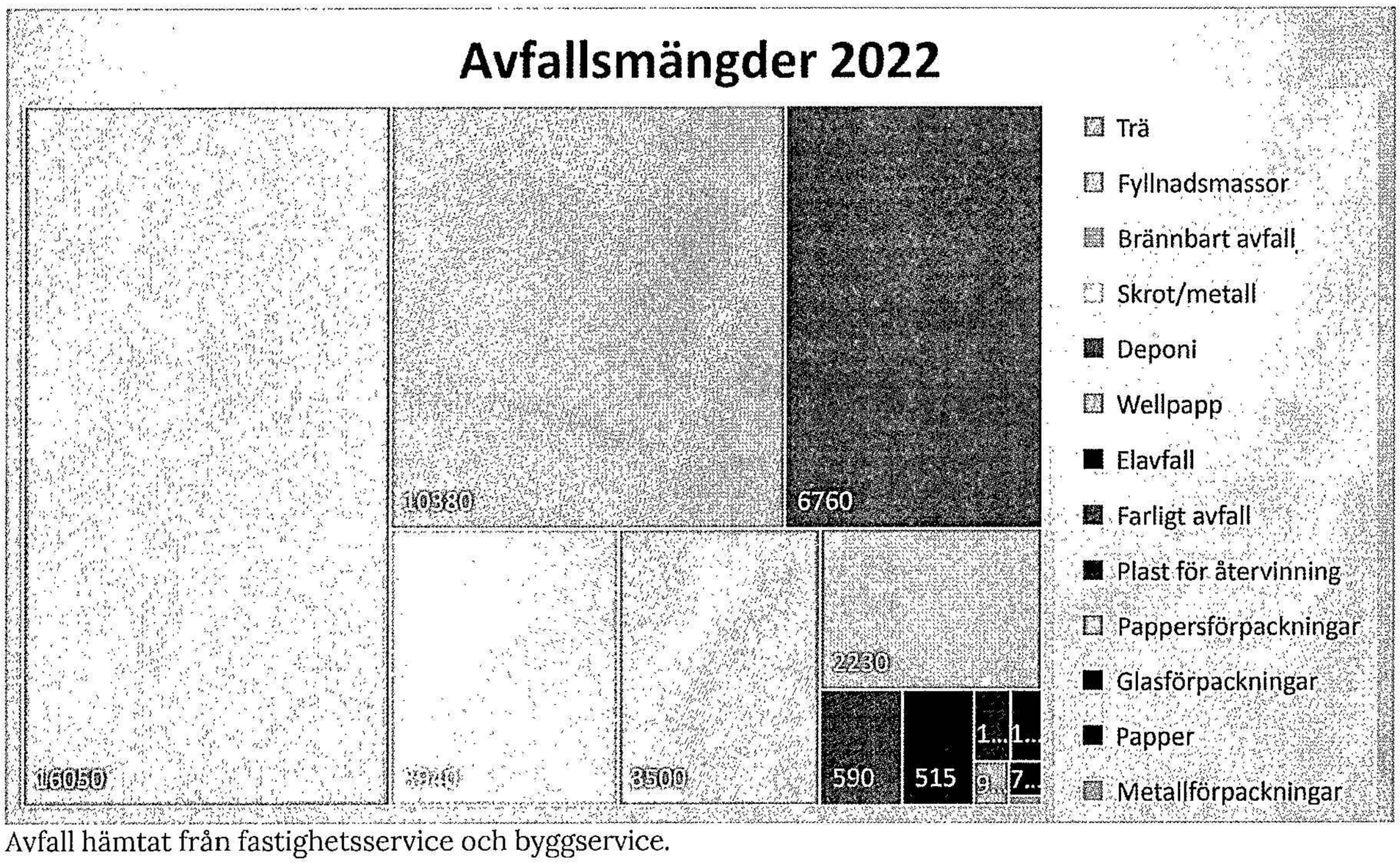
Avfallshanteringen engagerar våra brukare. Vi erbjuder sortering av restavfall, matavfall och de vanligaste förpackningsfraktionerna vid våra fastigheter, och kan följa upp avfallsmängderna hos vår entreprenör.

Vi fortsätter utveckla vårt arbete med återbruk. Vi återbrukar inventarier och byggmaterial internt vid exempelvis förändrad verksamhet och försäljning av fastigheter. Vi tar även hand om byggmaterial vid större byggnationer, för att återanvända dem där det finns möjlighet.

Vi arbetar för att återbruket inom våra byggprojekt ska öka. Under 2022 testade vi att återbruka byggmaterial i ett projekt. Då det är svårt att hitta lämpligt material att återbruka och samordna

arbetet med entreprenörer. Våra projektledare deltar i workshops och nätverkar med andra intressenter, för att de ska hålla sig uppdaterade och få ytterligare kunskap inom området.

20230524011649



Avfall hämtat från fastighetsservice och byggservice.

Kemikalierna är under kontroll

Vi för en digital kemikalielista som hjälper oss att identifiera produkter vars innehåll finns på PRIO-listorna och REACH-bilagorna. Produkter som är upptagna i dessa listor försöker vi fasa ut från verksamheten, och hitta miljövänligare alternativ. För att säkerställa arbetsmiljön gör vi fortlöpande riskbedömningar av de klassade kemiska produkter som används i företaget.

Våra entreprenörer som vi anlitar för markskötseln använder sig inte av kemiska bekämpningsmedel på våra fastigheter.

Vöfab arbetar med hållbara upphandlingar

Vöfab som ett kommunalt bolag, är skyldig att följa Lagen om Offentlig Upphandling (LOU). Lagen reglerar inte vad man ska köpa utan hur man köper. Det är av vikt för Vöfab att bedriva verksamheten så att den främjar en hållbar utveckling. I enlighet med det vill vi verka för att de varor och tjänster som köps in är producerade under hållbara och ansvarsfulla förhållanden.

Vöfab antog 2020 en uppförandekod (Code of conduct) som ska vägleda organisationen kring värdegrund och etik. Vi tar avstånd från all form av mutor och korruption.

Vi förväntar oss att leverantörer respekterar uppförandekoden och att de gör sitt yttersta för att uppnå kraven inom den egna organisationen och i leverantörskedjan. Under året har en ny

20230524011650

uppdaterad inköps- och upphandlingspolicy för kommunkoncernen samt riktlinje för direktupphandling tagits fram.

Kartläggning av bolagens avtal har genomförts i samband med att bolagsstrukturen har setts över. Som en del i att utveckla och förbättra vårt digitala systemstöd inom området upphandling är en koncerngemensam databas för avtal under uppbyggnad.

Vöfab har avtal med externa parter för markskötsel varav en del med den kommunala förvaltningen arbete & välfärd. Genom detta avtal skapar vi arbetstillfällen för personer som idag står långt från arbetsmarknaden. Vi ser att avtalet kring markskötsel fungerar väldigt bra för oss, och för vår avtalspart. Vi kommer att fortsätta att arbeta enligt denna modell. Föreningen Hofs Livs är en annan avtalspart för markskötsel, som också skapar arbetstillfällen.

Antikorruption

Inom kommunkoncernen finns det en visselblåsarfunktion vars syfte är att få information om eventuella oegentligheter, och att dessa ska hanteras skyndsamt. Vöfab har under året inte fått några anmälningar.

20230524016511

Underhållet av fastigheterna planeras på lång sikt

Behovet av underhåll i Vöfabs fastigheter varierar stort då de äldsta husen är byggda vid 1800-talets mitt och en del är helt nybyggda. Vi gör egna analyser av vilka behov som finns, men lyssnar också på hyresgästernas önskemål via samrådsmöten, hyresgästundersökningar och den dagliga kontakten med brukarna. Under året har vi genomfört många underhållsprojekt, stora som små, för att vi ska kunna leverera bra verksamhetsmiljöer till våra kunder och för att byggnaderna ska bibehålla sitt värde. Vi planerar arbetet långsiktigt med en årlig handlingsplan, kallad puh-plan.

Några av årets största insatser var:

- Tipshallen: Nytt papptak på östra halvan av stora taket över fotbollsplanen.
- Gustavslundskolan: Byte av golv i korridorer etapp 2, renovering av kapprum och WC, samt 16 entrépartier.
- Gullvivan: Renovering av kapprum, dusch och WC på avdelning Svalan.
- Araby Park Arena: Renovering av fasader p.g.a. läckage.
- Åbo IP- rivning av gammalt klubbhus, anläggning av vintersäkrat vatten.
- Slottets förskola: takbyte, syllbyte och ventilerat undergolv. Nya ytskikt och inredningar.
- Katedralskolan: pollare till cykelparkering, ny asfalt, byte av elcentraler samt armaturbyte i 9 salar.
- Sportfältet: byte av konstgräs på A-planen.
- Simhallen: omfogning av multibassängen.
- Solvändan badet: omfogning av skvalprännan, mm.
- Teknikum: renovering av VF-avdelningen, byte av elcentraler samt nytt undertak samt armaturbyte i 24 salar i hus 06
- Fagrabäckskolan: gymnastiken- byte av armaturer samt renovering av 2 omklädningsrum
- Högstorps förskola: dagvattenåtgärder på skolgården samt försköning av utemiljö.
- SOS-centralen: armaturbyte i trafikrummet.

Utöver de större planerade underhållsinsatserna görs även så kallade komponentsutbyten, där underhållet bokföringsmässigt räknas som investering men ger ett skattemässigt direktavdrag.

Vi bygger långsiktigt hållbart

Vöfab förvaltar i första hand fastigheter, men har genom åren även genomfört ett flertal stora byggnationer. Under 2022 blev några större byggnationer klara och fler pågår, samtidigt som vi planerar för ytterligare omfattande byggprojekt.

20230524001652

Vi bygger med omsorg om människorna, husen, klimatet och framtiden. Det vi bygger idag ska stå i många år framöver och fungera i ett växlande klimat och människors förändrade levnadssätt. En viktig del i vårt hållbarhetsarbete är därför att redan i projekteringen planera för att bygga flexibelt, klimatsmart och långsiktigt hållbart.

All vår nybyggnation projekteras sedan flera år tillbaka enligt standarden Miljöbyggnad, silvernivån. Genom att hålla fast vid standarden för miljöbyggnation bygger vi upp en kunskap hos medarbetarna samtidigt som vi levererar bra lokaler. Vi har också valt att certifiera en del byggnader, vilket innebär att vi kvalitetssäkrar vårt hållbarhetsarbete. En byggnad har även fått certifieringen verifierad under 2021. Det visar att vi fått det vi projekterat och beställt. Under 2022 påbörjades byggnaden av Hagaviksskolan som byggs enligt standard för Miljöbyggnad silver. Därmed har vi idag 9 byggnader certifierade, varav två är verifierade.

Vi bygger även enligt Växjö kommuns krav på träbyggnation. Vöfab hade två nomineringar till Träbyggnadspriset 2022, Räppevallen och Växjö stations- och kommunhus. Första priset gick till Vöfab för Räppevallen med nomineringen en väl genomtänkt form där träet utnyttjas till max.

Vid byggnation har vi alltid en dialog med verksamheten som använder lokalerna. När en byggnad är inflyttningsklar överlämnar vi den till brukaren och till vår egen personal, som ska fortsätta förvalta fastigheten. Framöver ska utvärderingsunderlaget utvärderas för att få en tydlighet i vad man utvärderar från förvaltningarnas sida samt hur vi får in det i vårt förbättringsarbete. Utöver förvaltningarnas återkoppling behöver vi även inkludera våra nya hyresgäster som har tillkommit i samband med bolagssammanslagnigen, exempelvis Linnéuniversitetet, externa hyresgäster samt konferensgäster.

Byggverksamhetens största projekt under året har varit:

- Hagavikskolan- nybyggnation av högstadieskola med tillagningskök
- Lammhults skola– Etapp 2 ny förskola
- Ulriksbergskolan

Pågående projekt

- Hagavikskolan, ny högstadieskola med tillagningskök
- Nytt parkeringshus, kv Fabriken (i Vöfab Parkering AB)
- Ny förskola i Lammhult
- Ny förskola i Braås Ängslyckan
- Projektering av träningsskola på Norremark
- Evedals badplats nya omklädningsrum och toaletter
- Ombyggnation av Ulriksbergskolan (Nya delar: miljöbyggnad silver och träbyggnad)
- Slottets förskola - renovering

20230524016553

Ombyggnationer i Linnéuniversitetets fastigheter:

- Hus D utbyte ventilationsaggregat
- Hus D ombyggnad lärosalar
- Hus E ombyggnad tentasalar
- Hus J solcellsanläggning inkl. takomläggning
- Byta allmänbelysning i universitetsbiblioteket

Planerad byggnation

- Projektering av träningsskola på Norremark
- Ljungfälleskolan – ombyggnad
- Furutåskolan - ny grundskola
- Elin Wägner skolan ombyggnad av hus 04
- Åby skola nya klassrum samt kök och matsal
- Ny förskola i Gemla

Färdigställda projekt under 2022

- Räppevallen- nytt omklädningsrum, klubbhus och gräsplan
- Dädesjöskola- ny grundskola
- Elin Wägner skolan- renovering av skola
- Torpa förskola - ny förskola
- Vallhagen förskola
- Lammhults skola- etapp 1 ny grundskola

20230524016574

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 effektiv förvaltning av hus som ska hålla flera generationer framåt.

Ett viktigt fokusområde för oss är trivseln i våra fastigheter. Vid våra kontinuerliga möten med verksamheterna fångar vi upp deras behov och utbyter erfarenheter om fastigheten. På så sätt skapar vi bra och trygga miljöer samt anpassar lokalerna så att de används på bästa sätt. Vi ser även till att tillvarata barnens rättigheter enligt barnkonventionen.

En bra inomhusmiljö har hög prioritet

En bra inomhusmiljö är en viktig hållbarhetsfråga för våra intressenter. Vi arbetar kontinuerligt med att det ska vara rätt temperatur och inomhusklimat i våra lokaler, för att de som vistas där ska uppleva en bra arbets- och studiemiljö.

Under 2022 har vi införskaffat ytterligare loggar som vi hyr av Wexnet som fungerar genom Växjö kommuns stadsnät där kan vi följa temperatur, luftfuktighet, CO2, närvaro samt ljud.

Det gör att vi enklare kan mäta och följa upp stora delar av det som är inomhusmiljön i våra fastigheter om det uppstår några frågeställningar kring inomhusmiljön.

Under 2022 var ett fokus på att se över tider i ventilationssystemen så vi säkrar drift när det är verksamhet i lokalerna samtidigt som vi tog bort onödiga drifttimmar för att spara energi.
I samband med ombyggnationer för verksamheten har vi passat på att byta ut ventilation i lokalerna på Vallhagen och delar av Elin Wägnerskolan.

Vi har också startat upp ett samarbete med Veab där vi skall se hur vi skall kunna göra effektbegränsningar på el, värme och kyla. Framför allt för att hjälpa till att säkra energiförsörjningen där Veab har en samarbetspartner som har tagit fram ett digitalt verktyg för att fungera som begränsare, detta är ett av dom första pilotprojekten i Sverige av detta slag.

En attraktiv och säker utemiljö är viktig

Vid planering och upprustning av våra utemiljöer tar vi hänsyn till hur klimatförändringarna kan påverka. Det kan handla om att erbjuda skugga under varmare perioder genom att tillvarata redan befintliga träd och buskar eller att bevara grönytor och anlägga gröna tak och väggar.

Att främja den biologiska mångfalden har varit i fokus under 2022. I Samarbete med Refarm Linne har vi tagit fram ett koncept för hur vi ska bygga och utveckla fjärilsrestauranger för ökad pollinering. Under 2022 inrättade vi två fjärilsrestauranger, på Kungsmadskolan samt på Gullvivans förskola. Utöver detta har 30 inplanteringar av ängsblommor i våra befintliga ängar genomförts. För att gynna fler arter har vi också sparat på döda träd och grenar på marken i en

20230524016555

del skogspartier. Det är en viktig start i att utveckla vårt arbete för ekosystemtjänster vid våra fastigheter.

Vöfabs utemiljögrupp följer upp och förbättrar den yttre miljön, samt bevakar markskötseln. De rättar också till anmärkningar vid de löpande besiktningarna av våra lekplatser och tar hand om och omplacerar lekredskap, som uppfyller ställda säkerhetskrav. Under året har vi bland annat återbrukat gungor, införskaffat nya gungor, ny basketplan samt underhåll av befintliga lekområden. Utöver detta vi bytt ut döda träd, föryngrat häckar samt spärrat av område för att släppa upp nya träd i skogsdungen.

Vöfabs fastigheter ska vara tillgängliga

Våra fastigheter varierar stort i ålder och standard, men vi vill att alla ska vara tillgängliga för våra brukare. En viktig del i vårt arbete att skapa en trygg och välkomnande utemiljö är en god belysning och att placeringen av buskar är anpassade, så att det känns säkert. Vi ser även till att vissa lekytor har gummiasfalt, för att det ska bli lättare att ta sig fram på med rullstol. Under 2022 har vi gjort större anpassningar med kontrastmarkeringar, ledstråksmålning och avlägsnande av hinder.

Vi har inventerat tillgängligheten i våra fastigheter, vilket sedan ligger till grund vid eventuella om- och tillbyggnationer. En sakkunnig person i tillgänglighet medverkar alltid i våra större om- och nybyggnadsprojekt. Ritningar och övriga handlingar blir granskade, och när bygget är färdigställt görs kontroller att kraven för tillgänglighet inomhus och i utemiljön är uppfyllda.

Samarbete ger en tryggare och säkrare miljö

Vöfab tar ett stort ansvar för att bidra till ökad trygghet i de områden där bolaget har fastigheter. Grunden för att skapa trygghet läggs i projektering och förvaltning av fastigheterna. Vi arbetar även med trygghet och säkerhet tillsammans med våra hyresgäster och andra samhällsintressenter i olika forum. Utifrån information från samverkansgrupper, som Tisdagsgruppen och BRÅ (Brottsförebyggande rådet), har snabba beslut kunnat tas för att adressera tillfälliga oroligheter.

Även under sommarperioden sker täta ronderingar för att tidigt upptäcka skadegörelse och meddela polisen om något hänt. Under året har vi vid behov utökat ronderingar av bevakningsföretag kring våra fastigheter och även förstärkt vår egen närvaro under sommartid, delvis med hjälp av våra sommarjobbare.

Trygghetsvandringar har ägt rum i Araby- och Teleborgsområdet där vi identifierat och åtgärdat sådant som kan öka tryggheten. Utöver trygghetsvandingar har vi under året har vi gjort mer frekventa ronderingar kopplat till vår utebelysning för att öka tryggheten runt våra skolor och förskolor. Utökning av kameraövervakning där vi har fått signaler från verksamheten att det upplevs otryggt. Utöver detta har vegetationen setts över där klippning av häckar och träd har prioriterats för att öka synligheten.

20230524016556

I rollen som fastighetsägare arbetar vi tillsammans med kommunens förvaltningar med att skapa trygga och säkra anslutningsvägar till och från våra skolor och förskolor. Det ska vara lätt och tryggt att lämna och hämta barnen. Vi deltar även i det koncerngemensamma trafiksamrådet där Vöfabs åtgärder för att förbättra befintliga miljöer prioriteras i samverkan med övriga bolag, förvaltningar och polis. Denna gruppering träffas varje tisdag för att diskutera kommunens trygghets- och säkerhetsfrågor.

Under 2023 kommer arbetet med trygghets- och säkerhetsfrågor ses över då vi även får in flertal fastigheter till vårt bestånd.

Kontinuitetsarbetet

Under tiden för pandemin hölls det schemalagda möten med en samordnande "pandemigrupp" som bestod av utvalda medarbetare och som leddes av VD. Gruppen hade som ansvar att ta beslut på åtgärder som krävdes snabba beslut kopplat till händelseutvecklingen kring smittspridningen. Samordningen av snabb och tydlig information utgick från denna grupp.

En översyn har gjort av de solcellsanläggningar som är installerade i några av våra fastigheter för att säkerställa att de är tillgängliga vid ett eventuellt strömavbrott. Utredningsarbetet framöver kommer även inkludera annan alternativ till energilagring för att säkerställa att samhällsviktiga verksamheter kan fortlöpa.

Planering för krisövningar har arbetats fram och förlag på ny krisgrupp har tagits fram. Detta arbete kommer att genomföras med den nya organisationen på Vöfab. Dessutom kommer krigsövningar ske med Måltidsorganisationen på kommunen för att kunna säkerställa att vi kan ha en fungerande kriskök vid längre energistopp.

Hos oss växer människor

Vöfab arbetar för ett hållbart arbetsliv för sina medarbetare. Det innebär att fokusera på friskfaktorer, förebygga ohälsa och att arbeta med en långsiktig hållbar arbetsmiljö. Medarbetarna ska växa som människor genom att utvecklas och trivas på jobbet.

Under 2022 har fokus legat på mottagande av vaktmästarna från kommunen och att skapa en ny vaktmästarorganisation samt bolagssammanslagningen av Videum, Vöfab och delar av Vidingehem. Förändringsarbetet har påverkar medarbetarna, och vi har bland annat sett i vår temperaturmätare.

Vöfab har under året vuxit från 61 personer till 87. I början av 2023 blir vi ännu fler, runt ca 121 personer. Andelen anställda med en grundanställning på 100% är 93,3%. Personalomsättningen har ökat sedan förra året från 13,4% till 23%. Anledningen till den ökade personalomsättningen beror delvis på naturliga avgångar såsom pensionsavgångar, men även bolagssammanslagningen har påverkat personalomsättningen, då några valt att lämna företaget. Några rekryteringar har inväntat den kommande bolagssammanslagning, men kommer tillsättas 2023.

20230524016S7

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

Uppförandekoden vägleder våra anställda

I Vöfabs uppförandekod återfinns företagets värdegrund och identitet. Värdegrunden är formulerad i nio värdeord med de grundläggande värderingar som ska genomsyra vår verksamhet och leda medarbetare och chefer rätt i vardagen. Värdeorden kompletteras med vår identitet – hur vi är och agerar varje dag. Med hjälp av vår uppförandekod skapar vi ett tydligt förhållningssätt, som gäller både internt mellan våra anställda och externt gentemot våra kunder och brukare. Vi följer även Växjö kommuns uppförandekod för avtalspartners.

Ökad mångfald är en utmaning

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 och ålder. Bland tjänstepersonerna är det en relativt jämn könsfördelning. Det är en större utmaning att få till en jämnare könsfördelning inom våra andra yrkesroller, hantverkare och fastighetsskötare/tekniker, där män är överrepresenterade. Sedan några år tillbaka pågår en generationsväxling på bolaget och medarbetarnas medelålder är relativt hög, 51 år. För att få in en bra variation av erfarenhet, mångfald och rätt kompetens i bolaget är rekryteringar vårt viktigaste verktyg.

Vöfabs personal och styrelse

	2020			2021			2022		
	Totalt	**Kvinnor**	**Män**	**Totalt**	**Kvinnor**	**Män**	**Totalt**	**Kvinnor**	**Män**
Fastighetsservice	27	5	22	25	4	21	23	4	19
Byggservice	10	0	10	9	0	9	4	0	4
Verksamhetsservice							33	3	30
Tjänstepersoner	30	13	17	29	12	17	27	10	17
Chefer	8	2	6	7	2	5	7	1	6
Ledningsgrupp	8	5	3	6	4	2	3	2	1
Styrelse	11	3	8	11	3	8	11	3	8

Vöfab – en attraktiv arbetsplats

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

20230524011658

Vi följer regelbundet upp medarbetarnas upplevelser i den koncerngemensamma medarbetarundersökningen Temperaturmätaren. Den genomfördes två gånger under 2022. Vöfabs resultat i undersökningarna är något lägre mot föregående år, med värdet 4,4 (4,5).

2022 har varit ett speciellt år med nya chefer och tillfälliga chefsposter i och med den bolagssammanslagning som varit central för bolaget. Vöfab kommer att fokusera på kultur och - värderingsfrågor framåt men även arbetsmiljön kommer vara central för trivsel, god arbetsmiljö och hållbart arbetsliv.

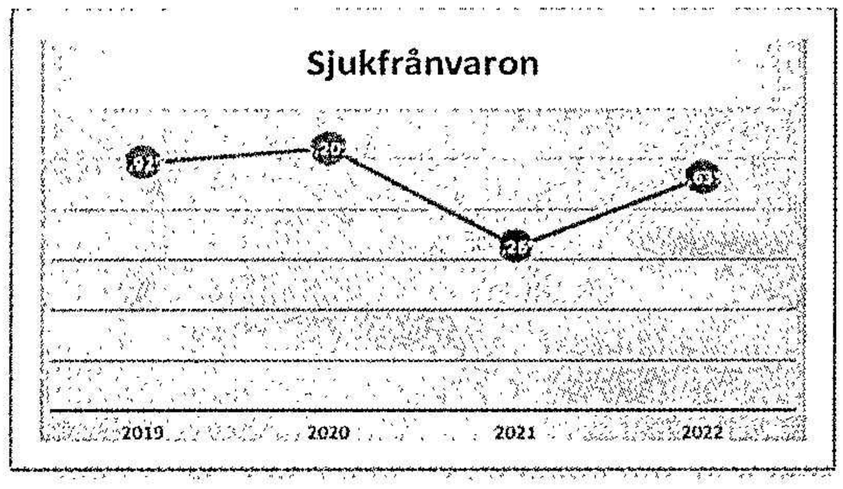
Ett fungerande chef- och ledarskap är viktigt för arbetsmiljön. Chefer och arbetsledare erbjuds gå chefsutbildningar och arbetsmiljöutbildningar för att stärka sin kunskap. För att stärka samarbetet mellan våra chefer, hålls regelbundna chefsmöten. Där tas personal- och arbetsmiljöfrågor upp. För oss är personalens karriärs- och kompetensutveckling mycket viktig, och våra anställda utbildas därför kontinuerligt. Kompetensprofiler för de olika yrkesgrupperna finns framtagna. De är ett viktigt underlag för att identifiera vad vi bör prioritera när det kommer till medarbetarens kompetensutveckling, samt en betydelsefull del i arbetet med att säkerställa ett bra rekryteringsunderlag. Ett projekt kring strategisk kompetensförsörjning är också i uppstartsfasen för företaget.

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, upp till en lön motsvarande 44 375 kronor i månaden i 2022 års värde (7,5 inkomstbasbelopp). På lönedelar över denna gräns höjs pensionsinbetalningen från 30 procent till 31,5 procent, upp till maxgränsen motsvarande 30 inkomstbasbelopp.

Sjukfrånvaron

Målet är att sjukfrånvaron i andel av tillgänglig ordinarie arbetstid ska ligga under fem procent. Sjukfrånvaron har ökat, och för 2022 hamnade på 4,63 procent. Vi är därmed tillbaka på den nivån som vi hade innan pandemin. En förklaring till den lägre sjukfrånvaron vi hade under 2021 kan vara det aktiva arbetet vi gjorde för att minska smittspridningen. Långtidssjukfrånvaron, andel sjukfrånvaro som är över 60 dagar, har ökat från 31,01% till 35,66%. Långtidssjukskrivningen för 2022 är primärt inte arbetsrelaterad. Sjukdagar snittanställd har ökat från 11,9 (2021) till 16,5 (2022).

20230524001659



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 höjdes under 2022 med 500 kr till totalt 1500 kronor. Informationsinsatser har gjorts för att uppmuntra fler medarbetare att utnyttja sitt friskvårdsbidrag. Nyttjande graden av friskvårdbidraget är 45% och antalet medarbetare som utnyttjat friskvårdbidraget är 52%.

Vi verkar för en bra arbetshälsa, bland annat genom det systematiska arbetsmiljöarbetet (SAM). Rapporteringen av tillbud och olycksfall är av betydelse för att vi ska säkerställa att vi följer de föreskrifter som finns, och för att vi ska kunna arbeta förebyggande med arbetsmiljön. Vi använder systemet IA för anmälan och handläggning av skyddsronder, tillbud, olycksfall med mera. Under 2022 hade vöfab 15 rapporterade tillbud, olycksfall, färdolycksfall och riskobservationer. Arbetsmiljöfrågor är med som en stående punkt på samverkansmöten. Vi har även fasta tider för skyddsronder och återkommande riskbedömningar. En ny metodik för årlig uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet är på ingång.

Vi satsar på framtidens medarbetare

Vöfab arbetar för att det ska finnas utbildad personal att rekrytera i framtiden. Det är också viktigt att påverka barn redan tidigt att våga göra otraditionella yrkesval. Vi är därför positiva till att erbjuda prao- och praktikplatser och sommarjobb. Under våren 2022 tog vi emot ett par praoelever, under hösten tog vi inte emot prao pga det intensiva arbetet med bolagssammanslagningen. Vöfabs ambition framåt är att ha ett kontinuerligt inflöde av prao i verksamheten framöver. Vöfab sysselsätter ett 15-tal ungdomar sommaren 2022.

20230524011660

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. I ägardirektivet står det att Vöfab ska under varje given treårsperiod ha en avkastning på totalt kapital som i genomsnitt lägst uppgår till 1,4 procent. Vidare ska Vöfab vid varje bokslutstillfälle ha en soliditet som lägst uppgår till 2 procent. Nya ägardirektiv gäller för 2023.

För år 2022 hade Vöfab en avkastning på totalt kapital på 1,6 procent och ett genomsnitt de tre senaste åren på 1,6 procent. Därmed uppfyller bolaget kravet från ägaren.

När det gäller soliditeten har Vöfab en soliditet på 4,1 procent vid bokslutstillfället, det är högre än genomsnitt och det beror till stora delar på försäljning av Solvändan. Detta medför att bolaget uppfyller även detta krav från ägaren.

Då kravet på avkastning på totalt kapital och soliditet uppfylls skapas en hållbar ekonomi.

Ekonomisk utveckling

Nettoomsättningen för år 2022 blev 528 794 (415 056) tkr. Resultat efter finansiella poster blev 36 898 (27 276) tkr. Balansomslutningen blev 4 328 (3 391) mdkr. I övrigt hänvisas till resultat- och balansräkningen.

Hyran

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 93 procent av hyresintäkten. Näst efter Växjö kommun är Region Kronoberg tillsammans med Värends Räddningstjänst och AB Regionteatern Blekinge/Kronoberg de största hyresgästerna. De utgör cirka 3 procent av hyresintäkterna. Vi hyr endast ut på öppna marknaden när det inte finns någon kommunal hyresgäst.

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

Finansiering

Per balansdagen hade Vöfab upptagna lån till ett värde av 3 738 mnkr. All upplåning sker via moderbolaget. De lån som är omsatta under året har inneburit högre räntekostnader på grund av rådande marknadsläge. För att försöka minska effekten av stigande räntor kommer det krävas ett aktivt arbete med lånestocken, med utgångspunkt i Vöfabs finanspolicy.

20230524011661

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 – miljövänlig byggnation

Gröna lån är Kommuninvests satsning på ett mer hållbart samhälle, och efter ett godkännande kan både befintliga och nya lån kopplas till projektet och märkas gröna. Det finns projekt som möjliggör finansiering av gröna lån och att under året har ytterligare projekt godkänts.

Bolagssammanslagning och organisationsförändring

Beslut om sammanslagning av fyra fastighetsbolag till två togs av kommunfullmäktige 2021. Kommunfullmäktige grundade sitt beslut på att Växjö växer och vi ska ha en ökad byggnadstakt i hela kommunen, koncentrera oss på kärnuppdragen lokaler respektive bostäder och ge tydlighet både internt och för hyresgäster, använda de gemensamma resurserna bättre och samordna kompetensutvecklingen internt. Vöfab och Vidingehem är viktiga för kommunen och möjliggör ett växande Växjö.

Under våren togs även beslutet om att Vöfabs dåvarande Vd Christer Carlsson skulle tillträda som tf Vd för Videum AB fram till att ny Vd för Vöfab tillträde sin roll, för att sedan gå i pension. Syftet var att skapa förutsättningar för arbetet med bolagssammanslagning och ny organisationsstruktur.

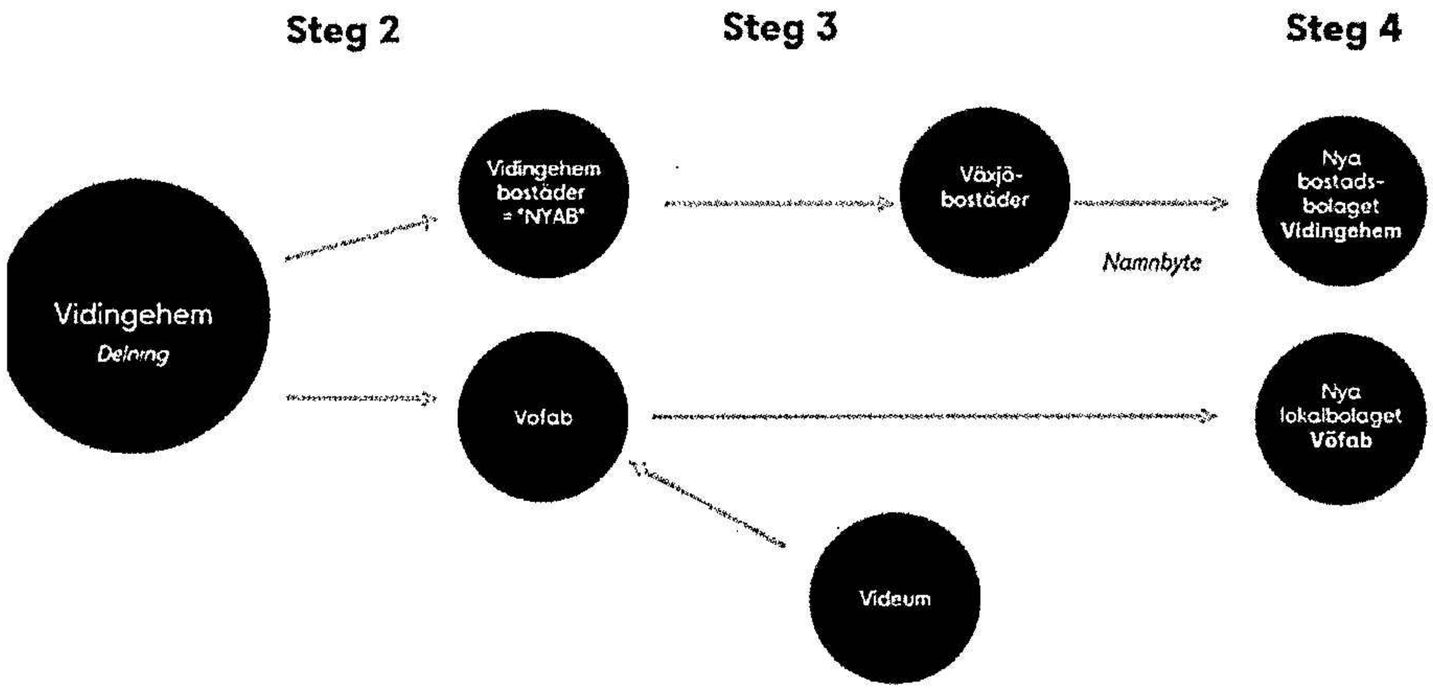
Projektet för bolagssammanslagning kom in i ny fas under tidig höst vilket innebar att verksamheten tog över arbetet som tidigare drevs att en projektgrupp och kom att ansvara för information, kommunikation och dialog samt planering av aktiviteter inför och efter bolagssammanslagning.

Fackliga förhandlingar

Förhandlingar med de fackliga inleddes i augusti för verksamhetsövergång. Erbjudande om verkssamhetsövergång till lokalbolaget och bostadsbolaget gavs till medarbetare.

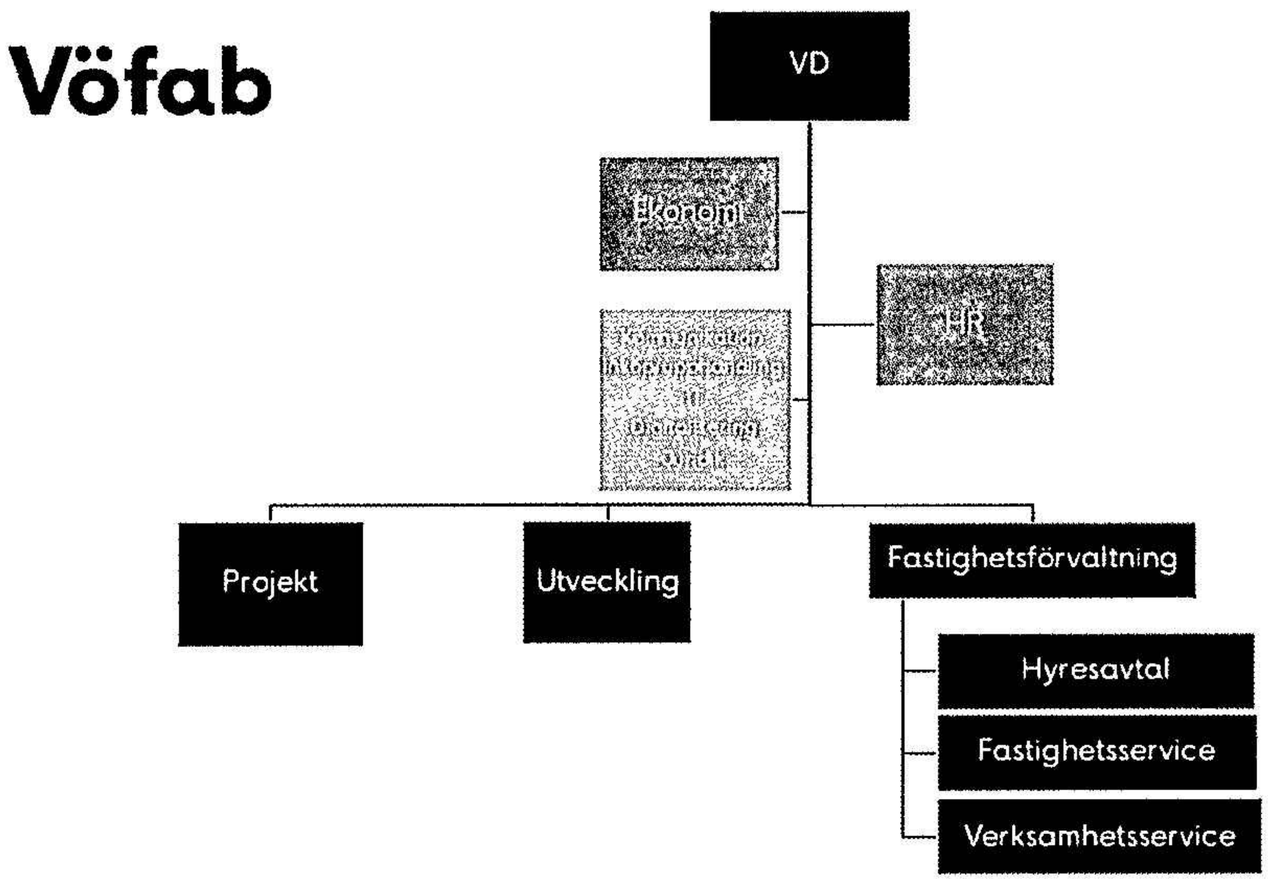
Kompetensinventering skedde för de medarbetare som gick från gamla Vidingehem då bolaget delade sin personal som gick vidare till både lokalbolaget och bostadsbolaget.

20230524011662



Bilden visar de olika stegen inför bolagssammanslagningen.

Under hösten togs det fram en ny organisationsstruktur för det "nya" Vöfab. Verksamhetsövergången kom också att röra nyckelkompetens inom bolagen. Ekonomi och HR rollerna planerades att centraliseras in i kommunen och delas av båda fastighetsbolagen. Viss nyckelkompetens köpes in av kommunen (se grå ruta i organisationsschemat).



Ny ledning och nya chefer tillkom under hösten och medarbetare fick veta sin tillhörighet i organisationen under december.

Arbetet med bolagssammanslagningen utgick från vägledande principer som bygger på att vara en attraktiv arbetsgivare:

- Ett gemensamt angreppsätt
- Attraktiv arbetsgivare med fokus på:
    - Kompetensutveckling
    - Specialisering med renodlade tjänster

20230524011663

- Större rekryteringsbas
- Del av ett sammanhang

- Fokus på kärnuppdraget och kunden
- Hållbar och effektiv organisation som stöttar varandra och minska sårbarheten.
- Koncernperspektiv

Verksamhetsövergång av vaktmästare

Utöver detta genomfördes även under året en mindre verksamhetsövergång. Beslut om verksamhetsövergång för vaktmästare kom i Växjö kommuns budget 2021 som angav att "vaktmästare och fastighetsskötsel centraliseras och förs över till lokalbolaget". Uppdraget handlade om att etablera professionella kompetensteam för vaktmästeri och fastighetsskötsel i lokalbolaget.

Arbetet har skett i samverkan med utbildnings- och fritidsförvaltningen där ett projektteam har jobbat med att ta fram uppdragsbeskrivningar, ekonomisk modell, gränsdragningslistor samt plan för övertagande av personal under våren.

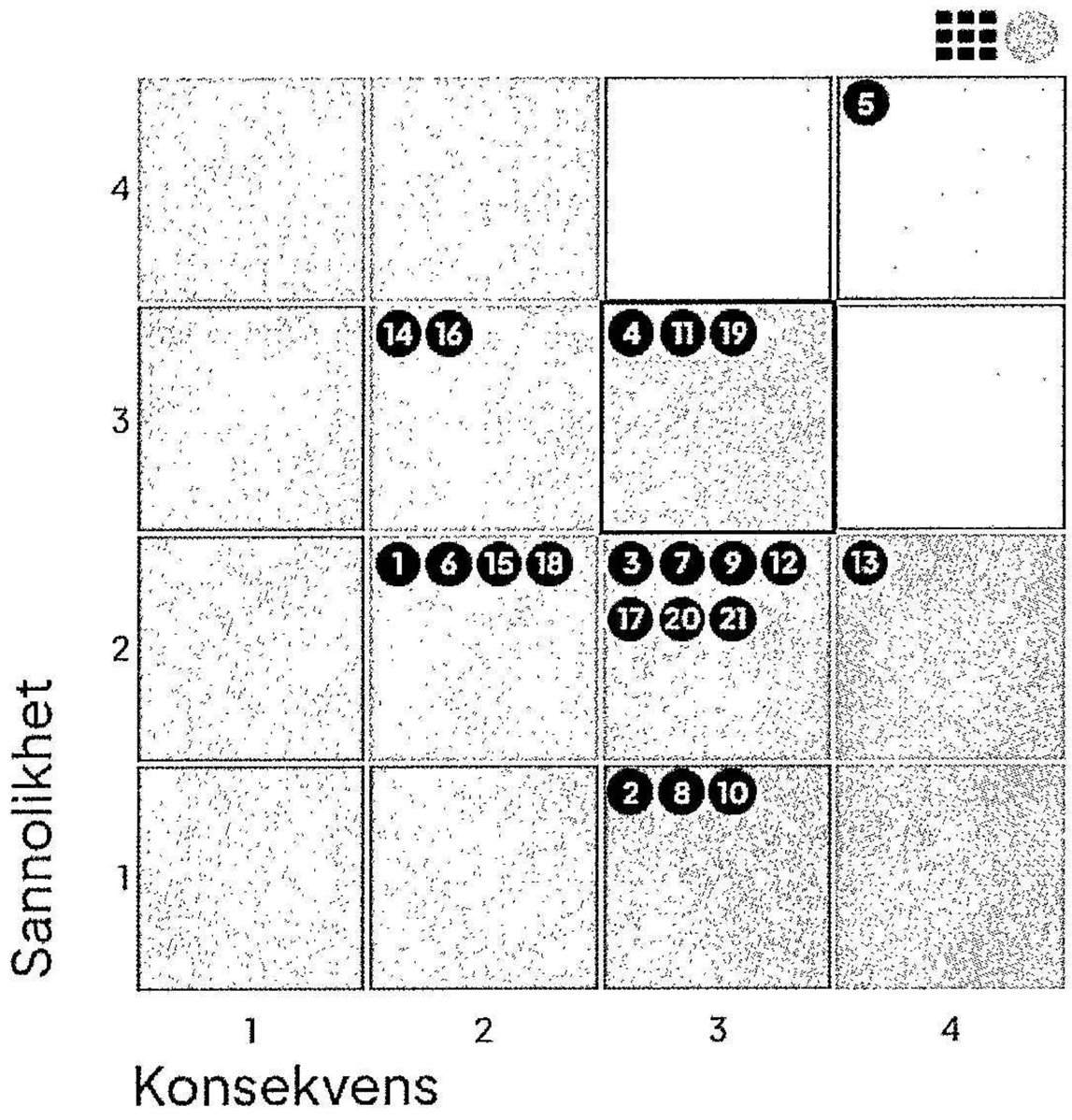
Förhandlingarna med fackliga parter påbörjades i juni och verksamhetsövergånget stod klart i augusti. Vöfab fick i samband med detta 34 nya medarbetare i organisationen. En ny avdelning bildades med tillhörande chef.

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. I riskmatrisen visas risknivån utifrån bedömning av konsekvens och sannolikhet. Grön risknivå betyder att risken är låg och inte kräver åtgärd. Gul risknivå betyder att risknivån är medium, och åtgärder kan minimera att risken inträffar eller minska skador. Röd risknivå indikerar en kritisk risk som kräver åtgärder eller kontroller för att minska sannolikheten att risken uppstår.

20230524016-4



	Sannolikhet	Konsekvens
4	Sannolik, det är mycket troligt att en händelse ska inträffa.	Allvarlig, är så stor att risken helt enkelt inte får inträffa.
3	Möjlig, det finns en möjlig risk för att en händelse ska inträffa.	Kännbar, uppfattas som besvärande för intressenter och kommun/ bolag
2	Mindre sannolik, risken är mycket liten för att en händelse ska inträffa.	Lindrig, uppfattas som liten av såväl intressenter som kommuner/bolag.
1	Osannolik, risken är praktiskt taget obefintlig att en händelse ska inträffa.	Försumbar, är obetydlig för de olika intressenterna och kommunen/ bolaget.

Kritisk

Medium

Låg

20230524016655

Risk	Beskrivning	Hantering och kontroll
AFFÄRSRELATERADE RISKER		
Affärsrelaterade risker härrör från händelser i vår omvärld och i vår organisation.		
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.
2. Brist på ändamåls enliga 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 håller på att tas fram 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.
3. 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/rondering av 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.
5. Brister i underhållsplaneringen	Brister i PUH-planen 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 verk-samhet.	6.1 Prioriterade fastigheter är utrustade med eller har möjlighet till att koppla in reservkraft. 6.2 Fastighetssystem är utrustade med dubbla larmvägar och batteri-backuper. 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.
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	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.

20230524016666

	kan leda till stora ekonomiska konsekvenser.	
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 räntеförändring 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 egen 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)
MILJÖRISKER		
Miljörelaterade risker omfattar alla risker i vår verksamhet som kan påverka miljön.		
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.)

20230524016667

16. Ofrivilliga utsläpp till mark, vatten eller luft	Risk att vid olycka/driftfel släpps bassängrening-skemikalier 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 V. i handlar grön el, våra fastigheter är anslutna till fossilfri fjärrvärme och vår fordonspark är nära fossilfri 17.4 Vi installerar solcellsanläggningar för småskalig elproduktion. 17.5 Vi är miljödiplomerade och har årligen en extern revision.

SOCIALA RISKER

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

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 medar- betare	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 upphandling
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.

20230524011668

Kontrollaktiviteter

Vöfab har en etablerad kontrollmiljö 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
- Månatlig rapportering av bolagets finansiering till styrelsen
- Kontroll av medarbetares bisyssla
- Uppföljning av avtalspart
- Intern kontrollplan

I vår internkontroll genomfördes under 2022 en granskning kring risk för skadegörelse med fokus på förebyggande arbetet. Resultatet av granskningen visade att vi behöver förstärka det förebyggande arbetet där strategi och samverkan är i fokus. I samband med ny bolagsstruktur har en ny tjänst som verksamhetsutvecklare med fokus på trygghet och säkerhetsfrågor kommer införas under 2023.

20230524401669

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 2022 på sidorna 2-39 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Kristianstad 17 mars 2023

Mattias Johansson
Auktoriserad

20230524016770

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31

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

Styrelsens säte: Växjö
Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).
Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i tusentals kronor (Tkr).
Till följd av detta kan avrundningsdifferenser förekomma.

20230524016711

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

Förvaltningsberättelse

Hållbarhetsrapport
I enlighet med ARL 6 kap 11§ har Vöfab valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten finns tillgänglig på sidorna 4–38 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 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 skola, idrott, kultur och kontor i första hand för Växjö kommuns verksamhet.

Myndighetskrav
Vöfabs huvudsakliga verksamhet är inte anmälnings- eller tillståndspliktig enligt miljöbalken. Dock har flera delar olika myndighetskrav. Vi säkerställer att vi uppfyller kraven genom årsplanering, 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
Året började med fortsatta restriktioner och administrativ personal har huvudsakligen arbetat hemifrån och servicepersonalen delades upp för att undvika trängsel. Restriktionerna hävdes i mars och "on-boardingen" tillbaka till arbetet påbörjades.

Förhandlingarna och arbetet om verksamhetsövergång för vaktmästeri och fastighetsskötsel påbörjades med utbildningsförvaltningen. Fackliga förhandlingar påbörjades i juni.

Den 10 april går Vöfabs dåvarande Vd in som tf Vd för bolaget fram tills att nya Vd:n Niclas Ramström tillträder 13 juni.
Växjö kommunfullmäktige beslutade 2021-08-31 att omstrukturera den helägda bolagskoncernen Växjö kommunföretag AB för att skapa ett renodlat allmännyttigt bostadsbolag och ett renodlat

20230524011672

fastighetsbolag för verksamhetslokaler. Under juni delades Vidingehem AB vilket ledde till att lokalfastigheterna som fanns i Vidingehems tidigare bestånd, förvärvades över till Vöfab AB. Det resulterade ett tillskott på 36 nya fastigheter.

Augusti påbörjades verksamhetsövergången för 38 vaktmästeri och fastighetsskötare som tidigare hade anställning inom utbildningsförvaltningen och kultur- och fritid. Ny avdelning bildades- verksamhetsservice.

Den 1 september 2022 övertog Växjö Fastighetsförvaltning AB (556087-6038) samtliga aktier i Videum AB (556292-3366) från Växjö Kommunföretag AB, VKAB, (556602-4641). Bolaget Videum AB går in som dotterbolag under Växjö Fastighetsförvaltning AB.

De fackliga Förhandlingarna om verksamhetsövergång för personal inom Videum och Vidingehem påbörjas i början av september. Ny organisationsstruktur för det nya lokalbolaget Vöfab presenteras.

Nya chefer och ledning presenteras i oktober. Individuell information till medarbetare angående förslag på roll, arbetsställe samt verksamhetsövergång presenteras november. Ny organisation trädde i kraft 1 januari 2023.

I september såldes fastigheten Solvändan 4.

Vöfab större nyproduktion som påbörjades under 2022 är Hagaviksskolan. En högstadieskola (åk 7–9) som väntas inrymma 650 elever. Skolan kommer att ha ett produktionskök för kapacitet upp till 3300 portioner. Utöver det ska skolan även ha en idrottshall.

Ombyggnationen och tillbyggnationen av Ulriksbergskolan startade under året. Skolan kommer att utöka till tre parallellklasser och väntas kunna inrymma 400 elever. Ny idrottshall byggs till.

KV Fabriken är ett nytt parkeringshus som byggs bakom polishuset. Parkeringshuset ska inrymma kommunens bilar, kringliggande bostäders parkeringsbehov och till allmänheten. 500 p-platser projekteras och 150 av de är elbilplatser.

Ängslyckans förskola startades under 2022 under Vidingehems regi. Detta projekt kom över till Vöfab i samband med delningen. Förskolan, som finns i Braås, kommer kunna ta emot 120 barn. Skolan byggs i trä enligt träbyggnadsstrategin.

Utsikter och väsentliga händelser 2023

Den 10 januari 2023 fusionerades Videum AB (556292-3366) till Växjö Fastighetsförvaltning AB, Vöfab (556087-6038).

Utformning och skapande av det "nya" Vöfab kommer att prägla verksamheten då tre bolag ska bli ett. Bolaget har växt i och med sammanslagningen och beräknas bli upp till ca 130 medarbetare under 2023. Bolaget sitter på tre olika kontor i Växjö där lokalbehovet framöver kommer att ses över.

Verksamhetsåret 2023 kommer innehålla många utmaningar, men också möjligheter. Sätta en ny kultur, ta fram nya arbetsformer och arbetssätt, sätta strukturen för hur vi arbetar i våra digitala ytor och inte minst upphandla ett nytt fastighetssystem. Ny politiskledning kommer också att sätta sin prägel i organisationen.

20230524016673

Vi är ett kommunalt bolag, och ska som sådant vara en aktiv deltagare i Växjö kommuns utveckling. Vi ska vara ekonomiskt prisvärda samtidigt som vi internt drivs av en effektiv förvaltning och därigenom har en stark ekonomi. Vi ska även vara med och skapa hållbara, trygga och tillgängliga miljöer i den kommun som vi är stolta över.

Utveckling av ledarskapet och kompetensen är viktig för att klara förväntad leverans. Att väl vårda kunderna är ett uppdrag som vår personal har djup förståelse för. För att fortsätta utvecklas krävs att vi ständigt arbetar med digital utveckling. Det gäller både våra fastigheter och vår hantering av byggprojekten och skapar projektteams. Men än mer viktigt är att personalen kontinuerligt utvecklas med digitala verktyg. Vidare måste hållbarhet alltid vara i fokus med ständig omvärldsbevakning, och där är det också viktigt att inspirera personalen till ytterligare kompetensutveckling.

Att vara en attraktiv arbetsgivare är av vikt för att attrahera framtidens kompetens men också för att behålla den kompetens som finns inom i bolaget. Att satsa på kompetensutveckling, främja för digitalisering, satsa på innovation kopplat till hållbarhet och ha möjlighet att kunna arbeta hemifrån ger oss en möjlighet att utvecklas som företag och vara attraktiva.

Växjö kommun är expansiv, vilket kommer ge nya Vöfab möjligheten att utvecklas än mer in i framtiden. Möjligheten för personalen att växa i nya Vöfab känns mycket stimulerande. Att vara en viktig del av hur invånare och besökare ser på Växjö kommun är ett förtroendeuppdrag som också ställer krav.

Under 2023 har fastigheten Korpen 5 förvärvats.

Försäljning
Under året har fastigheten Solvändan 4 sålts genom att fastigheten paketerades in i ett nyförvärvat aktiebolag. Aktiebolaget såldes sedan med ett aktieöverlåtelseavtal.

Färdigställande projekt
Lammhult skola - nybyggnation
Räppevallen - ny fotbollsanläggning
Torpa förskola - ny förskola
Vallhagen - ombyggnad
Dädesjö skola - ny skola

Pågående större byggprojekt
Hagavikskolan - ny högstadieskola med tillagningskök
Nytt parkeringshus - kv Fabriken (i Vöfab Parkering AB)
Ny förskola i Lammhult
Ny förskola i Braås Ängslyckan
Projektering av träningsskola på Norremark
Evedals badplats nya omklädningsrum och toaletter
Ombyggnation av Ulriksbergskolan (Nya delar: miljöbyggnad silver och träbyggnad)

Startar upp under 2023
Elin Wägner ombyggnad av hus 04
Åby skola nya klassrum samt kök och matsal
Ny förskola i Gemla
Hus D utbyte ventilationsaggregat
Hus D ombyggnad lärosalar
Hus E ombyggnad tentasalar
Hus J solcellsanläggning inkl. takomläggning
Byta allmänbelysning i universitetsbiblioteket

20230524016774

Ombyggnad hus Delta åt SVT

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	398 545	239 672
Balansomslutning	5 266 721	3 424 880
Resultat efter finansiella poster	57 127	19 616
Soliditet (%)	3,8	2,9
Antal anställda	107	64

Moderbolaget	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	528 794	415 056	403 244	343 680	340 034
Balansomslutning	4 328 162	3 391 687	3 400 815	2 460 104	2 680 176
Avkastning på eget kap. (%)	38,1	27,6	-3,2	31,3	44,4
Avkastning på totalt kap. (%)	2,8	2,1	1,2	2,5	4,7
Soliditet (%)	4,1	2,9	2,5	3,1	5,8

Förändringar i eget kapital

Koncernen	**Aktie-kapital**	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Annat eget kapital inkl. årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	6 400 000		94 459 207	**100 859 207**
Upplösning uppskrivningsfond			-588 979	**-588 979**
Erhållna aktieägartillskott		20 000 000		**20 000 000**
Avskrivning på uppskrivning			741 787	**741 787**
Tillskott i samband med förvärv		2 693 508	25 182 177	**27 875 685**
Årets resultat			48 687 040	**48 687 040**
Belopp vid årets utgång	**6 400 000**	**22 693 508**	**168 481 232**	**197 574 740**

20230524016675

Moderbolaget	Aktie-kapital	Uppskriv-ningsfond	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 400 000	15 291 021	1 280 000	31 254 284	14 278 493	**68 503 798**
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				14 278 493	-14 278 493	**0**
Årets avskrivning		-588 979				**-588 979**
Upplösning uppskrivningsfon				741 787		**741 787**
Erhållna aktieägartillskott				20 000 000		**20 000 000**
Balanserat resultat VH				25 182 177		**25 182 177**
Årets resultat					29 637 972	**29 637 972**
Belopp vid årets utgång	**6 400 000**	**14 702 042**	**1 280 000**	**91 456 741**	**29 637 972**	**143 476 755**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	91 456 742
årets vinst	29 637 972
	121 094 714
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (78 125 kronor per aktie)	50 000 000
i ny räkning överföres	71 094 714
	121 094 714

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.

20230524016776

Koncernens resultaträkning Tkr	**Not**	**2022-01-01 -2022-12-31**	**2021-01-01 -2021-12-31**
Hyresintäkter	2	331 812	227 497
Övriga intäkter	3	66 734	12 175
Summa nettoomsättning		**398 545**	**239 672**
Driftskostnader	5	-219 111	-158 333
Verksamhetsservice		-7 350	0
Underhållskostnader		-55 513	-35 815
Fastighetsskatt		-4 821	-2 937
Avskrivningar	6	-21 952	-9 175
Summa fastighetskostnader		**-308 747**	**-206 260**
Bruttoresultat		**89 799**	**33 412**
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Övriga kostnader	7	-26 354	-11 789
Övriga rörelseintäkter	8	182	5 914
Övriga rörelsekostnader	9	-1 914	-118
Rörelseresultat	10	**61 712**	**27 419**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		0	-7 839
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	52 179	44 806
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-56 765	-44 772
		-4 585	**-7 804**
Resultat efter finansiella poster		**57 127**	**19 616**
Koncernbidrag		-2 200	0
Skatt på årets resultat	13	-547	-485
Uppskjuten skatt		-5 693	-8 320
Årets resultat		**48 687**	**10 811**
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		48 687	10 811

20230524011677

Koncernens Balansräkning Tkr	**Not**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	14	1 291 605	391 233
Mark	15	52 917	29 334
Markanläggningar	16	46 045	17 709
Inventarier	17	19 127	12 508
Pågående ny- och ombyggnad	18	459 738	142 908
	19	**1 869 432**	**593 692**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	40	40
Andra långfristiga fordringar	21	3 063 524	2 650 153
		3 063 564	**2 650 193**
Summa anläggningstillgångar		**4 932 996**	**3 243 885**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		226, 758	132 940
Fordringar hos koncernföretag		392	6 476
Fordran koncernkonto	22	42 893	0
Aktuella skattefordringar		7 703	1 687
Övriga fordringar	23	30 147	31 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	25 470	8 251
Kassa och bank	22	362	0
Summa omsättningstillgångar		**333 725**	**180 995**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 266 721**	**3 424 880**

20230524011678

Koncernens Balansräkning Tkr	**Not**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		6 400	6 400
Övrigt tillskjutet kapital		22 694	0
Annat eget kapital inklusive årets resultat		168 481	94 459
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**197 575**	**100 859**
Summa eget kapital		**197 575**	**100 859**
Avsättningar	25		
Avsättningar för uppskjuten skatt		79 123	42 336
Övriga avsättningar		15 703	15 703
		94 826	**58 039**
Långfristiga skulder	26		
Skulder till koncernföretag		3 760 069	2 571 000
		3 760 069	**2 571 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		98 015	48 680
Skulder till koncernföretag		870 534	457 025
Skuld, koncernkonto	27	0	37 248
Övriga skulder	28	51 643	27 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	194 059	124 598
		1 214 251	**694 981**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 266 721**	**3 424 880**

20230524016790

Koncernens Kassaflödesanalys Tkr	**Not**	**2022-01-01 -2022-12-31**	**2021-01-01 -2021-12-31**
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		57 127	19 615
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	30	-29 857	12 187
Betald skatt		6 743	-3 429
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**34 013**	**28 373**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-99 110	-21 555
Förändring av kortfristiga skulder		131 915	15 122
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**66 818**	**21 940**
Investeringsverksamheten			
Förvärv		-21 125	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-361 143	-248 911
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		51 678	0
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		173 068	169 122
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	48 013
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-157 522**	**-31 776**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		20 000	0
Upptagna lån		151 207	80 000
Amortering av lån		0	-30 000
Utbetald utdelning		0	-2 720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**171 207**	**47 280**
Årets kassaflöde		**80 503**	**37 444**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	22	-37 248	-74 692
Likvida medel vid årets slut		**43 255**	**-37 248**

20230524016800

Moderbolagets Resultaträkning Tkr	**Not**	**2022-01-01 -2022-12-31**	**2021-01-01 -2021-12-31**
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	2	510 346	402 501
Övriga intäkter	3	18 450	12 556
Summa nettoomsättning		**528 796**	**415 057**
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4, 5	-205 826	-158 088
Verksamhetsservice		-7 350	0
Underhållskostnader		-48 703	-35 815
Fastighetsskatt		-3 725	-2 588
Avskrivningar	6	-174 794	-142 019
Summa fastighetskostnader		**-440 398**	**-338 510**
Bruttoresultat		**88 398**	**76 547**
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Övriga kostnader	7	-23 747	-11 937
Övriga rörelseintäkter	8	186	5 914
Övriga rörelsekostnader	9	-2 833	-118
Rörelseresultat	10, 31	**62 004**	**70 406**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	32	26 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	1 165	1 424
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-52 271	-44 554
		-25 106	**-43 130**
Resultat efter finansiella poster		**36 898**	**27 276**
Bokslutsdispositioner	33	-4 993	-5 428
Resultat före skatt		**31 905**	**21 848**
Skatt på årets resultat	13	-2 267	-7 570
Årets resultat		**29 638**	**14 278**

20230524016811

Moderbolagets Balansräkning Tkr	**Not**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	14	2 895 832	2 546 865
Mark	15	219 000	199 720
Markanläggningar	16	188 615	143 727
Inventarier	17	115 821	101 804
Pågående ny- och ombyggnad	18	423 541	139 402
	19	**3 842 809**	**3 131 518**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	34, 35	162 587	25 216
Fordringar hos koncernföretag	36	27 989	29 589
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	40	40
Andra långfristiga fordringar	21	19 395	25 646
		210 011	**80 491**
Summa anläggningstillgångar		**4 052 820**	**3 212 009**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		191 604	131 656
Fordringar hos koncernföretag		31 052	6 570
Aktuella skattefordringar		6 259	1 687
Övriga fordringar	23	24 119	31 514
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	22 308	8 251
		275 342	**179 678**
Kassa och bank	22	0	0
Summa omsättningstillgångar		**275 342**	**179 678**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 328 162**	**3 391 687**

20230524016B2

Moderbolagets Balansräkning Tkr	**Not**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	37, 38		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		6 400	6 400
Uppskrivningsfond		14 702	15 291
Reservfond		1 280	1 280
		22 382	**22 971**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		91 457	31 254
Årets resultat		29 638	14 278
		121 095	**45 532**
Summa eget kapital		**143 477**	**68 503**
Obeskattade reserver	39	44 258	39 265
Avsättningar	25		
Uppskjuten skatteskuld		43 397	33 191
Övriga avsättningar		15 703	15 703
Summa avsättningar		**59 100**	**48 894**
Långfristiga skulder	26		
Skulder till koncernföretag		3 140 069	2 541 000
Summa långfristiga skulder		**3 140 069**	**2 541 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		81 386	48 594
Skulder till koncernföretag		638 663	456 926
Skuld, koncernkonto	27	15 987	38 266
Övriga skulder	28	41 222	26 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	164 000	123 447
Summa kortfristiga skulder		**941 258**	**694 025**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 328 162**	**3 391 687**

20230524016B3

Moderbolagets Kassaflödesanalys Tkr	**Not**	**2022-01-01 -2022-12-31**	**2021-01-01 -2021-12-31**
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		36 897	27 277
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	30	169 763	110 509
Betald skatt		-4 110	-3 284
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**202 550**	**134 502**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-89 155	-25 627
Förändring av kortfristiga skulder		93 926	21 267
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**207 321**	**130 142**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-322 449	-245 170
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		8 399	82 640
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-141 370	-3 800
Förändring av långfristiga fordringar		7 851	92 264
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-447 569**	**-74 066**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		242 577	17 000
Utbetald utdelning		0	-2 720
Erhållna aktieägartillskott		20 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**262 577**	**14 280**
Årets kassaflöde		**22 329**	**70 356**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		-38 266	-108 622
Likvida medel vid årets slut		**-15 937**	**-38 266**

20230524016B4

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).

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.

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.

20230524016B5

Stomme inkl grund	60–100 år	
Utvändigt, fasad, yttertak m.m.	25–50 år	
Installationer, VVS, El		20-40 år
Installationer, styr-o övervakning	15 år	
Installationer, hiss, lyftar		20-40 år
Stomkomplettering, innerväggar m.m.	30-50 år	
Restpost, inre ytskikt m.m.	30-60 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.

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

20230524016886

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.

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.

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

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

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

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

Avkastning på totalt kap. (%)
Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen

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

20230524016887

Not 2 Hyresintäkter
Koncernen

Kontraktsföfallostruktur för lokaler	**Kontrakts-värde**	**Antal kontrakt**
Inom ett år	77 004	102
Mellan ett och fem år	235 403	223
Senare än fem år	328 518	77
Bostadskontrakt	417	6
Övrigt, arrende ej hyra	1 149	8
	642 491	**416**

(Kontraktsvärde bygger på årsvärde)

Moderbolaget

I posten ingår från bolag inom VKAB-koncernen med 175 tkr (151 tkr)

Kontraktsföfallostruktur för lokaler	**Kontrakts-värde**	**Antal kontrakt**
Inom ett år	76 508	92
Mellan ett och fem år	207 951	133
Senare än fem år	248 836	60
Bostadskontrakt	417	6
Övrigt, arrende ej hyra	1 149	8
	534 861	**299**

(Kontraktsvärde bygger på årsvärde)

Not 3 Övriga intäkter
Koncernen

	2022	**2021**
Försäljning till bolag inom VKAB-koncernen	481	375
Förvaltningsuppdrag	1 064	953
Sålda tjänster, byggnadsarbeten	159	218
Värmeförsäljning	2 434	32
Realisationsvinst	42 287	0
Övrigt	20 318	10 597
	66 743	**12 175**

20230524016588

Moderbolaget

	2022	2021
Försäljning till bolag inom VKAB-koncernen	481	375
Förvaltningsuppdrag	1 064	953
Sålda tjänster, byggnadsarbeten	118	605
Värmeförsäljning	66	32
Övrigt	16 720	10 591
	18 449	**12 556**

Not 4 Leasing, leastagaren

Koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 34 986 tkr.

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

	2022	2021
Inom ett år	12 211	11 594
Senare än ett år men inom fem år	22 607	3 499
Senare än fem år	168	14 198
	34 986	**29 291**

Moderbolaget

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 34 986 tkr.

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

	2022	2021
Inom ett år	12 211	11 594
Senare än ett år men inom fem år	22 607	3 499
Senare än fem år	168	14 198
	34 986	**29 291**

20230524016B9

Not 5 Driftskostnader
Koncernen

Driftskostnader fördelas enligt följande

	2022	2021
Fastighetsskötsel	53 275	37 714
Reparationer	23 020	17 309
Taxebundna kostnader	47 168	30 563
Uppvärmning	24 702	21 379
Fastighetsanknuten administration	14 712	14 934
Övriga driftskostnader	56 234	36 433
	219 111	**158 332**

Moderbolaget

Driftskostnader fördelas enligt följande

	2022	2021
Fastighetsskötsel	50 668	37 621
Reparationer	20 333	17 297
Taxebundna kostnader	44 518	30 561
Uppvärmning	23 643	21 260
Fastighetsanknuten administration	13 412	14 934
Övriga driftskostnader	53 252	36 415
	205 826	**158 088**

Not 6 Planenliga avskrivningar per funktion
Koncernen

	2022	2021
Fastighetskostnader		
Byggnader	17 775	6 600
Uppskrivning byggnader	30	36
Markanläggningar	1 474	509
Inventarier	1 326	745
Byggnadsinventarier	990	949
Markinventarier	357	336
	21 952	**9 175**

Moderbolaget

	2022	2021

20230524016900

Fastighetskostnader		
Byggnader	128 514	104 125
Uppskrivning byggnader	742	742
Markanläggningar	13 759	10 391
Inventarier	1 077	745
Byggnadsinventarier	21 731	19 107
Markinventarier	8 971	6 908
	174 794	**142 018**

Not 7 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.

	2022	**2021**
PwC		
Revisionsuppdrag	566	375
Skatterådgivning	30	0
Övriga tjänster	152	216
	748	**591**
KPMG		
Övriga tjänster	0	20
	0	**20**

20230524016911

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.

	2022	2021
PwC		
Revisionsuppdrag	464	339
Skatterådgivning	30	0
Övriga tjänster	152	236
	646	**575**
KPMG		
Övriga tjänster	0	20
	0	**20**

Not 8 Övriga rörelseintäkter

Koncernen

	2022	2021
Ersättning Försäkringskassan för höga sjuklöneskostn.	79	144
Överskottsutbetalning Avtalsgruppsjukförsäkring	103	943
Realisationsvinst	0	4 827
	182	**5 914**

Moderbolaget

	2022	2021
Ersättning Försäkringskassan för höga sjuklöneskostn.	79	144
Överskottsutbetalning Avtalsgruppsjukförsäkring	107	943
Realisationsvinst	0	4 827
	186	**5 914**

20230524011692

Not 9 Övriga rörelsekostnader

Koncernen

	2022	2021
Förlust vid utrangering anläggningstillgångar	943	117
Övriga	971	0
	1 914	**117**

Moderbolaget

	2022	2021
Förlust vid utrangering anläggningstillgångar	1 903	117
Övriga	929	0
	2 832	**117**

Not 10 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	28	17
Män	79	47
	107	**64**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 664	1 520
Övriga anställda	36 030	27 750
	37 694	**29 270**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	27	4
Pensionskostnader för övriga anställda	2 423	1 848
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	11 594	9 198
	14 044	**11 050**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**51 738**	**40 320**

20230524016935

Moderbolaget

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	17	17
Män	72	47
	89	**64**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 541	1 520
Övriga anställda	33 113	27 750
	34 654	**29 270**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	12	4
Pensionskostnader för övriga anställda	1 975	1 848
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	10 549	9 198
	12 536	**11 050**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**47 190**	**40 320**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	14 %	43 %
Andel män i styrelsen	86 %	57 %
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 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	585	0
Övriga ränteintäkter	91	71
Finansiell leasing	51 502	44 735
	52 178	**44 806**

20230524011694

Moderbolaget

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	1 079	1 356
Övriga ränteintäkter	86	68
	1 165	**1 424**

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	62 497	45 613
Övriga räntekostnader	263	272
Aktiverade räntekostnader	-5 995	-1 113
	56 765	**44 772**

Moderbolaget

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	58 006	45 396
Övriga räntekostnader	260	271
Aktiverade räntekostnader	-5 995	-1 113
	52 271	**44 554**

Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	548	485
Justering avseende tidigare år	-39	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	7 317	8 320
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-1 584	0
Totalt redovisad skatt	**6 242**	**8 805**

20230524016695

Avstämning av effektiv skatt

		2022		2021
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		67 429		19 616
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	13 890	20,60	4 041
Ej avdragsgilla kostnader	-0,51	343	-0,49	96
Ej skattepliktiga intäkter	0,26	-177	-0,17	34
Skatteeffekt av aktiverad ränta	1,83	-1 235	1,17	-229
Realisationsvinst försäljning materiella anläggningstillgångar	0,00	0	5,07	-994
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång		0		0
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	0,02	-13	0,00	0
Skattemässigt räntenetto	0,00	0	0,18	-36
Förlust vid avyttring näringsbetingade andelar	0,00	0	-8,23	1 615
Skatteeffekt av temporära skillnader	5,86	-3 949	20,60	-4 041
Uppskjuten skatt	-8,20	5 529	-42,41	8 320
Ej bokförda skattepliktiga intäkter	-1,07	722	0,00	0
Ej avdragsgill förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-0,45	303	0,00	0
Resultat vid avyttring näringsbetingade andelar	13,21	-8 909	0,00	0
Investeringsstöd för inventarier	0,69	-462	0,00	0
Justering avseende tidigare år	0,06	-39	0,00	0
Övrigt	-0,35	237	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	**-9,25**	**6 240**	**-44,89**	**8 806**

Kvarstående ej avdragsgill räntenetto (carry forward) 62(62)

20230524016965

Moderbolaget

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-462	485
Justering avseende tidigare år	-39	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	4 057	7 085
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-1 290	0
Totalt redovisad skatt	**2 266**	**7 570**

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		31 905		21 848
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	6 572	20,60	4 501
Ej avdragsgilla kostnader	-0,72	229	-0,44	96
Ej skattepliktiga intäkter	19,37	-6 181	0,00	0
Justering avseende skatter för föregående år	0,12	-39	0,00	0
Skatteeffekt av aktiverad ränta	3,87	-1 235	1,05	-229
Realisationsvinst försäljning materiella/finansiella anläggningstillgångar	-0,95	303	4,55	-994
Skatteeffekt av temporära skillnader	7,91	-2 524	13,06	-2 853
Skattemässigt räntenetto	0,00	0	0,16	-36
Ej bokförda skattepliktiga intäkter	-2,26	722	0,00	0
Uppskjuten skatt	-12,72	4 058	-32,43	7 085
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	-2,58	824	0,00	0
Investeringsstöd för inventarier	1,45	-462	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	**-7,11**	**2 267**	**-34,65**	**7 570**

20230524011697

Not 14 Byggnader
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 120 828	1 131 816
Inköp	4 651	0
Försäljningar/utrangeringar	-88 426	-847 187
Omklassificeringar	171 445	836 199
Övertaget genom fission	132 434	0
Genom förvärv	1 481 860	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 822 792**	**1 120 828**
Ingående avskrivningar	-748 853	-761 380
Försäljningar/utrangeringar/omklassificering	5 979	18 421
Årets avskrivningar	-9 191	-5 894
Övertaget genom fission	-221 938	0
Genom förvärv	-575 701	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 549 704**	**-748 853**
Ingående uppskrivningar	19 258	20 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-742	-742
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**18 516**	**19 258**
Utgående redovisat värde	**1 291 604**	**391 233**

20230524016938

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 459 320	2 719 473
Försäljningar/utrangeringar	-13 891	-96 352
Omklassificeringar	171 445	836 199
Övertaget genom fission	551 110	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 167 984**	**3 459 320**
Ingående avskrivningar	-931 713	-846 009
Försäljningar/utrangeringar	5 979	18 421
Årets avskrivningar	-120 510	-104 125
Övertaget genom fission	-244 425	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 290 669**	**-931 713**
Ingående uppskrivningar	19 258	20 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-742	-742
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**18 516**	**19 258**
Utgående redovisat värde	**2 895 831**	**2 546 865**

20230524016999

Not 15 Mark
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 334	35 260
Inköp	0	2 218
Försäljningar/utrangeringar	-15 753	-8 357
Omklassificeringar	15 085	213
Genom förvärv	24 251	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**52 917**	**29 334**
Utgående redovisat värde	**52 917**	**29 334**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	199 720	199 558
Inköp	0	162
Försäljningar/utrangeringar	-2 700	0
Omklassificeringar	15 085	0
Övertaget genom fission	6 896	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**219 001**	**199 720**
Utgående redovisat värde	**219 001**	**199 720**

20230524011700

Not 16 Markanläggningar
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 649	77 592
Inköp	336	0
Försäljningar/utrangeringar	-32 188	-33 481
Omklassificeringar	30 851	31 538
Övertaget genom fission	10 866	0
Genom förvärv	102 861	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**188 375**	**75 649**
Ingående avskrivningar	-57 940	-57 432
Försäljningar/utrangeringar/omklassificering	561	0
Övertaget genom fission	-8 060	0
Årets avskrivningar	-58	-508
Genom förvärv	-76 833	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-142 330**	**-57 940**
Utgående redovisat värde	**46 045**	**17 709**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	220 608	189 070
Försäljningar/utrangeringar	-350	0
Omklassificeringar	30 851	31 538
Övertaget genom fission	36 636	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**287 745**	**220 608**
Ingående avskrivningar	-76 881	-66 490
Försäljningar/utrangeringar	276	0
Omklassificeringar	285	0
Årets avskrivningar	-12 343	-10 391
Övertaget genom fission	-10 467	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-99 130**	**-76 881**
Utgående redovisat värde	**188 615**	**143 727**

20230524017O1

Not 17 Inventarier
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	189 175	189 905
Inköp	310	748
Försäljningar/utrangeringar	-32 578	-46 408
Omklassificeringar	28 025	44 930
Övertaget genom fission	19 737	0
Genom förvärv	30 216	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**234 885**	**189 175**
Ingående avskrivningar	-176 667	-174 689
Försäljningar/utrangeringar/omklassificering	1 749	54
Övertaget genom fission	-13 374	0
Årets avskrivningar	-1 349	-2 032
Genom förvärv	-26 117	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-215 758**	**-176 667**
Utgående redovisat värde	**19 127**	**12 508**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	325 256	279 632
Inköp	0	748
Försäljningar/utrangeringar	-1 749	-54
Omklassificeringar	28 025	44 930
Övertaget genom fission	35 180	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**386 712**	**325 256**
Ingående avskrivningar	-223 452	-196 745
Försäljningar/utrangeringar	1 749	54
Årets avskrivningar	-30 442	-26 761
Övertaget genom fission	-18 746	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-270 891**	**-223 452**
Utgående redovisat värde	**115 821**	**101 804**

20230524011702

Not 18 Pågående ny- och ombyggnad

Koncernen

	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	142 908	782 796
Inköp	356 094	246 192
Omklassificeringar	-250 313	-912 880
Övertaget genom fission	206 473	
Återföring nedskrivning	0	26 800
Genom förvärv	4 576	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**459 738**	**142 908**
Utgående redovisat värde	**459 738**	**142 908**

Moderbolaget

	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	139 402	781 009
Inköp	323 074	244 260
Omklassificeringar	-245 408	-912 667
Återföring nedskrivning	0	26 800
Övertaget genom fission	206 473	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**423 541**	**139 402**
Utgående redovisat värde	**423 541**	**139 402**

Not 19 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.

20230524017703

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.

	2022-12-31	**2021-12-31**
Ackumulerade verkliga värden		
Lokaler	6 263 897	4 149 100
	6 263 897	**4 149 100**
Redovisade värden		
Lokaler	3 756 904	2 805 530
	3 756 904	**2 805 530**

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.

20230524017O4

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:

	2022-12-31	2021-12-31
Direktavkastningskrav		
För lokaler (Vägt snitt) (%)	6	6
	6	**6**
Driftnetto kronor per kvadratmeter	689	691
	689	**691**
Ackumulerade verkliga värden		
Lokaler	4 903 737	4 082 600
	4 903 737	**4 082 600**
Redovisade värden		
Lokaler	2 737 093	2 734 620
	2 737 093	**2 734 620**

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**40**	**40**
Utgående redovisat värde	**40**	**40**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**40**	**40**
Utgående redovisat värde	**40**	**40**

20230524011705

Not 21 Andra långfristiga fordringar
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 650 154	25 647
Tillkommande fordringar	419 622	2 624 507
Avgående fordringar	-6 252	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 063 524**	**2 650 154**
Utgående redovisat värde	**3 063 524**	**2 650 154**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 647	59 757
Avgående fordringar	-6 252	-34 110
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**19 395**	**25 647**
Utgående redovisat värde	**19 395**	**25 647**

Not 22 Likvida medel
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Kassa och bank	0	0
Banktillgodohavanden	361	0
Tillgodohavanden på koncernkonto, Växjö kommun	42 893	0
	43 254	**0**

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

20230524011706

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Kassa och bank	0	0
Tillgodohavanden på koncernkonto, Växjö kommun	0	0
	0	**0**

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

Not 23 Övriga fordringar
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 016	381
Momsfordran	21 685	30 506
Växjö kommun, klientredovisning	4 731	624
Övrig kortfristig fordran	2 716	130
	30 148	**31 641**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	81	273
Momsfordran	18 905	30 487
Växjö kommun, klientredovisning	4 731	624
Övrig kortfristig fordran	403	130
	24 120	**31 514**

20230524011707

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyror	9 713	695
Förutbetalda hyror paviljonger	4 365	2 091
Förutbetalda hyror lokaler	5 963	4 219
Övriga poster	5 320	1 246
Förutbetalda försäkringspremier och andra kostnader	108	0
	25 469	**8 251**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyror	8 379	695
Förutbetalda hyror paviljonger	4 365	2 091
Förutbetalda hyror lokaler	5 963	4 219
Övriga poster	3 600	1 246
	22 307	**8 251**

Not 25 Avsättningar

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	42 336	34 169
Genom förvärv av koncernföretag	22 919	0
Årets avsättningar	13 868	8 167
	79 123	**42 336**

Specifikation uppskjutna skatteskulder och skattefordringar		
Temporära skillnader byggnader	66 834	30 312
Skatteskuld avseende uppskrivning	3 814	3 967
Skattefordran investering inventarier 2021	0	-32
Obeskattade reserver	10 058	8 089
Outnyttjade underskottsavdrag	-1 583	0
	79 123	**42 336**

20230524017708

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

	2022-12-31	**2021-12-31**
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	33 191	26 259
Årets avsättningar	10 206	6 932
	43 397	**33 191**
Specifikation uppskjutna skatteskulder och skattefordringar		
Temporära skillnader byggnader	40 872	29 256
Skatteskuld avseende uppskrivning	3 814	3 967
Skattefordran investering inventarier 2021	0	-32
Obeskattade reserver	0	0
Outnyttjat underskottsavdrag	-1 290	0
	43 396	**33 191**
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**

20230524011709

Not 26 Långfristiga skulder
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	1 164 173	340 000
	1 164 173	**340 000**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	294 684	340 000
	294 684	**340 000**

Not 27 Koncernkonto
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad kreditlimit	480 000	430 000
Utnyttjad del	0	-37 248
	480 000	**392 752**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad kreditlimit	380 000	380 000
Utnyttjad del	-15 987	-38 266
	364 013	**341 734**

20230524011710

Not 28 Övriga kortfristiga skulder

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	274	381
Arbetsgivaravgift dec	944	708
Personalens källskatt	1 071	627
Vilande moms	41 559	25 714
Fastighetsskatt	5 174	0
Löneskatt	727	0
Förutbetald moms	276	0
Övriga kortfristiga skulder	1 618	0
	51 643	**27 430**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	0	0
Arbetsgivaravgift dec	944	708
Personalens källskatt	792	627
Vilande moms	35 291	25 457
Fastighetsskatt	3 717	0
Löneskatt	478	0
Övrigt	0	0
	41 222	**26 792**

20230524011711

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner samt semesterlöner	2 827	1 898
Sociala avgifter	1 445	1 549
Förutbetalda hyresintäkter	173 722	115 796
Övriga poster	16 065	5 355
	194 059	**124 598**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner samt semesterlöner	1 218	1 898
Sociala avgifter	1 445	1 549
Förutbetalda hyresintäkter	147 651	115 796
Övriga poster	13 687	4 203
	164 001	**123 446**

Not 30 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	11 195	9 175
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-41 578	3 012
Övertaget resultat vid fission	527	0
	-29 856	**12 187**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	164 037	142 018
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	1 199	-4 709
Återföring nedskrivning	4 000	-26 800
Övertaget resultat vid fission	527	0
	169 763	**110 509**

20230524091712

Not 31 Inköp och försäljning mellan koncernföretag
Moderbolaget

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	30,00 %	29,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	96,00 %	94,00 %

Not 32 Resultat från andelar i koncernföretag
Moderbolaget

	2022	2021
Erhållna anteciperad utdelningar	30 000	0
Nedskrivningar	-4 000	0
	26 000	**0**

Not 33 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	0	406
Avskrivning utöver plan	4 993	5 022
	4 993	**5 428**

Not 34 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 216	21 416
Inköp	141 370	3 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**166 586**	**25 216**
Årets nedskrivningar	-4 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-4 000**	**0**
Utgående redovisat värde	**162 586**	**25 216**

20230524017 13

Not 35 Specifikation andelar i koncernföretag

Moderbolaget

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Vöfab Parkering AB	100	100	1 000	21 116
Vöfab Fastigheter AB	100	100	1 000	100
Videum AB	100	100	20 000	141 370
				162 586

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Vöfab Parkering AB	556941-6380	Växjö	16 719	548
Vöfab Fastigheter AB	559117-5921	Växjö	43 581	43 354
Videum AB	556292-3366	Växjö	128 870	8 934

Not 36 Fordringar hos koncernföretag

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	87 743
Avgående fordringar	0	-58 154
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**29 589**
Utgående redovisat värde	**0**	**29 589**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 589	87 743
Avgående fordringar	-1 600	-58 154
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**27 989**	**29 589**
Utgående redovisat värde	**27 989**	**29 589**

Not 37 Antal aktier och kvotvärde

Moderbolaget

Antal aktier 640 à 10 000 kr

20230524011714

Not 38 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	91 457
årets vinst	29 638
	121 095
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (78 125 kronor per aktie)	50 000
i ny räkning överföres	71 095
	121 095

Not 39 Obeskattade reserver
Moderbolaget

	2022-12-31	**2021-12-31**
Ackumulerade överavskrivningar	-44 258	-39 265
	-44 258	**-39 265**

Not 40 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.

20230524017 15

Not 41 Ställda säkerheter

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	78 657	75 997
	78 657	**75 997**
Till förmån för andra:		

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	78 657	75 997
	78 657	**75 997**

Not 42 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Koncernen

Moderbolaget

Den 10 januari 2023 fusionerades Videum AB (556292-3366) till Växjö Fastighetsförvaltning AB, Vöfab (556087-6038).

20230524017716

Växjö 2023-03-17

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 2023-03-17

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

20230524017117

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för VÖFAB, Växjö Fastighetsförvaltning Aktiebolag för år 2022.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2-39. 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.

20230524017 18

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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 Aktiebolag för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

20230524011719

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kristianstad den 17 mars 2023

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

20230524011720

Växjö kommun

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

Till fullmäktige i Växjö kommun

Granskningsrapport för Växjö Fastighetsförvaltning AB år 2022

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

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

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

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

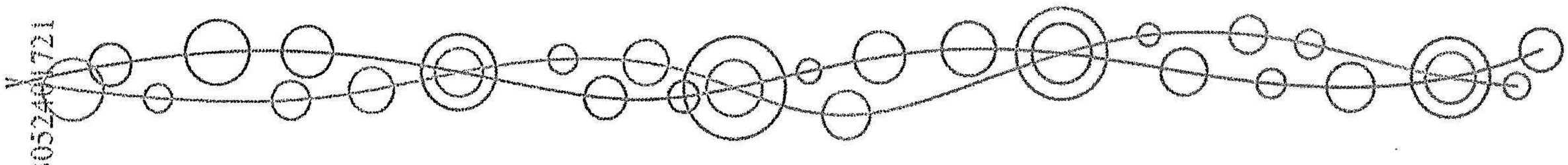
Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göran Kannerby
Lekmannarevisor

Anna Fransson
Lekmannarevisor

20230524041721



Vi följer en tidslinje som korsas av andra tidslinjer. Längs tidslinjerna dyker det upp människor – stora, små, många och få. Fler människor tillkommer vilket skapar utrymmen för möten och synergier – som sker i Vöfabs lokaler.

EVOLVE
MÅNGFALDSCERTIFIERAD

miljödiplom
SVENSK MILJÖBAS

Vöfab
Nygatan 34, 352 31 Växjö
Tel. 0470-418 00
info@vofab.se
www.vofab.se