

Års- och hållbarhetsredovisning

2020



Innehåll

VD har ordet	3
Om års-och hållbarhetsredovisningen	4
Organisation och styrning	5
Ägardirektiv och mål	6
Hållbarhetsredovisningsindex	8
Värdekedja	9
Intressentdialog	10
Väsentlighetsanalys	11
Vår styrning av hållbarhetsarbetet	11
Väsentliga hållbarhetsfrågor	12
Att hållbart utveckla och fövalta i en växande stad	14
Trygga och inbjudande verksamhetsmiljöer	18
Hos oss växer människor	20
Ekonomi i balans	22
Risk och kontroll	24
Förvaltningsberättelse	28
Disposition av vinstmedel	30
Resultaträkning	31
Balansräkning	32
Kassaflödesanalys	34
Noter	35
Revisionsberättelse	49
Granskningsrapport	57

Identitet

Vi som arbetar på Vöfab är kunniga, trygga och ärliga fastighetsförvaltare som agerar i framkanten under byggandet av framtidens Växjö. Som kluriga samhällsbyggare vet vi att nyckeln till framgång är att få människor att trivas. Därför skapar vi miljöer där människor verkligen kan växa – genom hela livet.

Uppdrag

Att tillsammans med verksamhetsansvariga dvs. våra hyresgäster utveckla miljöer som ökar Växjö kommuns attraktionskraft, skapar förutsättningar för fortsatt utveckling och bidrar till kommunens framgångar.

Vd har ordet

Strax efter nyår 2020 nås vi av nyheten att en smitta som kallas Corona startat i Kina, och att den börjar sprida sig över världen. På vårkanten nådde smittan Sverige, och då även Växjö. Då insåg i alla fall inte jag vidden av smittan. Vi har ställt om arbetsrutiner till att arbeta hemifrån och delat upp oss att utgå från flera platser i vårt fastighetsbestånd, för att hålla avstånd. Jag är mycket imponerad och stolt över hur personalens ställt om och hanterat detta på ett tålmodigt och respektfullt sätt, och fortfarande gör. Påverkan på vår leverans har och är så här långt minimal.

Växjö kommun beslutade 2019 om programmet Hållbara Växjö 2030, och har under året skrivit på Europas första klimatkontrakt. Engagemanget från Vöfab i dessa frågor som berör byggande och förvaltning av befintliga byggnader är stort. Vi har tillsammans med SSAM arbetat för utveckling av återbruk. Byggnationen av Växjö nya station och kommunhus har lärt oss ännu mera om träbyggnationer. En lärdom som vi kommer ta med oss in i framtiden. Framförallt att väderskydd är en stor fördel både för att skydda träkonstruktionen, men även för att arbetsmiljön blir mycket bättre. Flera kommuner har vänt sig till oss för mer kunskap när det gäller att bygga i trä. Ett nytt nätverk med Linköpings kommun och Lejonfastigheter tillsammans med Helsingborgs fastighetsbolag har bildats.

När det gäller trygghetsskapande arbete har vi samarbete med framför allt Växjöbostäder startat ett gemensamhetsprojekt tillsammans med Securitas.

Under året har vi startat upp ett antal byggprojekt exempelvis Ulriksbergskolans om- och tillbyggnad. En byggnation som kommer bedrivas i flera etapper. Om- och tillbyggnad av nytt kök och matsal på Kungsmadskolan har pågått under året. Samtidigt har om- och tillbyggnationen av Torparskolan samt nybyggnation av förskolan Äventyret avslutats. Växjö station- o kommunhusbyggnationen har lärt oss väldigt mycket, och jag tänker då på engagemanget från medborgarna samt bevakningen från media. Huset kommer att stå klart under 2021, och under året har vår fastighetsservice förberett och utbildat

sig för att ta över driften. Som helhet har projektet varit mycket lyckat, och vid årets prognoser har kostnaderna kunnat sänkas vid alla tillfällen.

Ofta blir det de stora projekten som tar mest plats och uppmärksamhet, men under 2020 har även Vöfab genomfört flera underhålls- och mindre investeringsprojekt, vilka ingår i hyran. Under 2020 har underhållsarbeten gjorts för 35,5 miljoner kronor. Mindre investeringar som påverkar hyran har genomförts för 12,6 miljoner kronor. Av dessa underhålls- och investeringsprojekt har Vöfabs byggservice genomfört 108 projekt. Därutöver har byggservice gjort över 500 rekvisitionsarbeten.

Ekonomienheten har delvis levt med underbemanning, men arbetsuppgifterna har skötts med bravur trots många uppgifter, som bland annat hantering av försäljningen av Stadshuset 2 till Jernhusen. Betydelsefullt är också det intensiva arbete som vår ekonomienhet har gjort för att effektivisera och bygga vidare med flera moduler i vårt ekonomisystem Raindance. Nu har vi med projektredovisningen i systemet. Detta kommer underlätta för ekonomienheten, men även för andra delar i företaget.

Christer Carlsson
vd



Foto: Alexander Hall

Om års- och hållbarhetsredovisningen

Det här är en kombinerad års- och hållbarhetsredovisning för Vöfab-koncernen, vilken finns specificerad i förvaltningsberättelsen, sidan 28. Redovisningen avser räkenskapsåret 2020, 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 28.

Som ett kommunalt bolag ska vi agera långsiktigt hållbart och skapa ett värde för Växjö kommuninvånare. Därför bedriver och utvecklar vi 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

Ägare	Växjö Kommunföretag AB/Växjö kommun
Omsättning	403,2 mnkr
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	-2,6 mnkr
Investeringar i byggprojekt 2020	439,8 mnkr
Underhållskostnader 2020	39,4 mnkr
Antal ägda fastigheter	92
Antal kvadratmeter, ägda och förvaltade	346 354 kvadratmeter
Snitthyra/kvadratmeter lokaler	1 021 kr/kvadratmeter

525,6 MWh

egenproducerad el

44,44 %

frisknärvaro

4

certifierade miljöbyggnader

Organisation och styrning

Styrelsearbete

Vöfab har en politisk tillsatt styrelse, som är utsedd av kommunfullmäktige i Växjö. Vöfabs styrelse är också styrelse i Vöfabs dotter- och dotterdotterbolag. Under verksamhetsåret har styrelsen bestått av följande ledamöter:

Patrik Åkesson (KD), ordförande
Ann-Kristin Lindquist (S), vice ordförande
Björn Svensson (M)
Stefan Bergström (L)
Mikael Svensson (MP) till och med 2020-02-29,
därefter Katinka Schartau (MP)
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 2020 hade styrelsen elva protokollförda möten.

Revisorer

Ordinarie

Mattias Johansson, auktoriserad revisor,
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB,
PwC

Suppleant

Martin Troedsson, auktoriserad revisor,
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB,
PwC

Lekmannarevisorer

Ordinarie

Göran Kannerby
Bahtije Breznica, till och med 2020-08-22,
Anna Fransson från och med 2020-10-20.

Suppleanter

Sture Andersson
Carl Geijer

Bolagets organisation och ledning

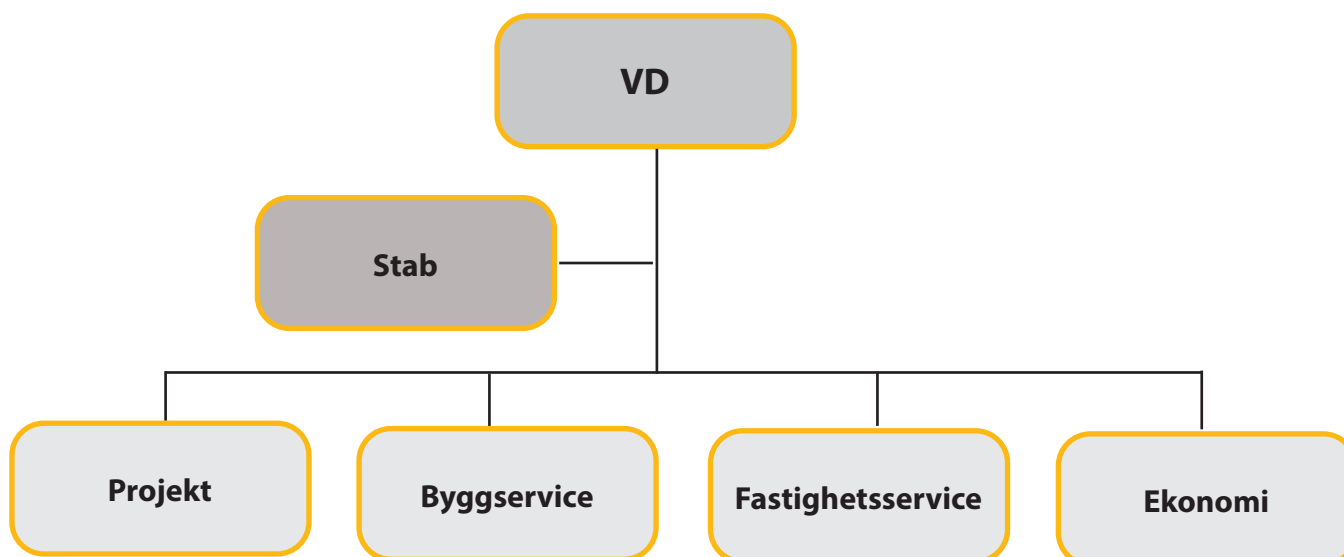
Vöfabs vd, som har utsetts av styrelsen, är Christer Carlsson. Uppgiften för vd:n är att leda bolagets löpande verksamhet enligt vd-instruktionen. Vd ansvarar också för att bolagets bokföring utförs enligt lag och för att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt.

Bolagets firma tecknas av styrelsen eller vd och styrelseledamot, två i förening.

Dessutom har vd rätt att teckna firma som gäller löpande förvaltningsåtgärder.

Vöfabs organisation innehåller fyra enheter – fastighetsservice, byggservice, projekt och ekonomi. Fastighetsservice svarar för teknisk tillsyn, reparationer och yttre skötsel. Enheten för projekt ansvarar för planering och upphandling av underhåll samt ny- och ombyggnationer, medan hantverkarna på byggservice utför mindre byggarbeten 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 och kommunikation.

Vöfabs ledningsgrupp består av vd, enhetscheferna för ekonomi, projekt och fastighetsservice samt anställda i företagets stab. Sammanlagt åtta personer – två män och sex kvinnor till och med april 2020, och från och med augusti tre män och fem kvinnor. Ledningsgruppen sammanträder kontinuerligt för att behandla strategiska frågor.



Ägardirektiv och mål

Vöfab arbetar efter Växjö kommunfullmäktiges fastställda mål och riktlinjer, utöver dem har Vöfab för 2020 egna mål och styrande dokument.

Mål	Målet uppnått	Utfall
Ägardirektiv		
Bolagets verksamhet ska vila på en affärsmässig och långsiktigt hållbar grund.	Ja	Vöfabs verksamhet bedrivs ansvarsfullt och med fokus på god ekonomi och hållbarhet.
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 kvalitet kunna möta deras behov. Under 2020 kartlades bolagets huvudprocesser.
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 kostnadsfördelningar. 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.
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, mångfaldscertifiering, miljöbyggnad och gröna lån. Verksamheten bedrivs i enlighet med bolagsordning och politiska beslut.
Avkastningskrav och soliditet		
Avkastningen och soliditeten ska vara 2,5 %	Nej	Avkastning 1,2 % Soliditet 2,5 %
Kommunal budget - process, riktningmål och uppdrag		
Utveckla och förvalta en växande och trygg stad, tätort och landsbygd		
1. Bättre fungerande och mer miljösmart samhällsplanering		
1.1 Alla bolag och förvaltningar ska bli fossilbränsle fria till 2020	Ja	Vöfab är så långt det är möjligt fossilbränsle fritt till 2020. 2020 släppte vi ut 1,2 ton CO2 från vår fordonsflotta. Reservkraft tankas med ecopar eller MK1 i stället för diesel. Fastigheterna värms upp med fjärrvärme från VEAB, som blev helt fossilbränsle fria i december 2019. Inköpt el är 100 % från förnyelsebara energikällor.

1.2 Bredda enprocentsmålet för offentliga lokaler till att gälla både konstnärlig utsmyckning och arkitektonisk utformning.	Ja	I om- och tillbyggnadsprojektet för Ulriksbergskolan är målet breddat, här restaureras ett befintligt konstverk och blir det en arkitektonisk utformning av två ventilationstorn.
Ökade intäkter genom försäljning av marknadsföring, namnlicenser och liknande.	Nej	Försäljning av arenanamn och reklam är komplex då det finns olika intressen från flera håll. Ytterligare vägledning för hur och till vilka som försäljningar ska genomföras behövs från kommunen.
2. Ökad trygghet i hela kommunen		
2.1 Utför trygghetsvandringar, exempelvis nattvandrande föräldrar och föreningar. Sök samarbete med privata fastighetsägare.	Ja	Vöfab har under hösten tagit beslut om att delta i den trygghetstjänst som Växjöbostäder och Växjö kommun har upphandlat av Securitas. Trygghetstjänsten möjliggör fysisk närvaro av trygghetsvårdare i olika områden av Växjö. Vöfabs del i denna trygghetstjänst kommer att fokusera på centrumområdet men också att vara en del av helheten.
Personalpolitisk inriktning		
1. Årsgenomsnittet av medarbetarupplevelsen enligt temperaturmätaren ska vara minst 4,5.	Ja	Vöfab har klarat målet, och ligger på 4,8. Temperaturmätaren är på en övergripande bra nivå. Svarefrekvensen är förhållandevis god, 93,9 % totalt vid senaste undersökningen.
2. Sjukfrånvaron i andel av tillgänglig ordinarie arbetstid ska minska, och 2022 vara högst 5 procent.	Nej	Vöfab ligger strax över målet, på 5,2 % i sjukfrånvaro under 2020.
2.1 Program för frisknärvaro för att minska sjukfrånvaron med en dag per snittanställd.	Nej	Någon dokumenterad plan är inte framtagen men aktiviteter och åtgärder har utförts för att förbättra frisknärvaron. Vi har under året gjort en hälsokartläggning för personalen.
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 Stramare policy för köp av marknadsföring från bolagen.	Ja	Den marknadsföring som Vöfab har genomfört är av mindre art
Verksamhetsmål		
<i>Verksamhetsmålen kommer inte att finnas kvar efter 2020 i enlighet med Växjö kommuns styrmodell.</i>		
Vöfab ska erbjuda verksamhetslokaler med prisvärd hyra. Uppföljning: Enkätundersökning. Andel nöjda beställare (%)	Ja	54 % är nöjda med sin hyra (2019). Vilket är en höjning jämfört med föregående mätningar. Inga nya mätningar utfördes 2020.
Våra kunder ska vara nöjda eller mycket nöjda med vår leverans av projekt. Uppföljning: Enkätundersökning efter avslutat projekt. Andel nöjda beställare (%)	Ja	Kundundersökning för specifika projekt har bearbetats om under 2020, men vi har inte tillräckligt antal svar för en bra analys. I den senaste övergripande kundundersökningen är 91% nöjda med resultaten från genomförda ombyggnationer och underhållsarbeten.
Vöfab ska projektera, bygga, renovera samt driva och förvalta sina fastigheter hållbart. Uppföljning: Sparad energi (%), ton utsläppt CO2, antal certifierade byggnader	Ja	18,5 % energibesparing sedan 2010. 1,2 ton utsläpp från våra transporter. 4 certifierade miljöbyggnader. 525,6 MWh producerad el (solceller)

Hållbarhetsredovisningsindex

Beskrivning	Kommentar	Läshänvisning
Strategi och analys		
VD har ordet		Sid. 3
Organisationsprofil		
Bolagets namn	Vöfab, Växjö fastighetsförvaltning AB	Sid. 28
De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	Vöfabs syfte är att äga och förvalta lokaler.	Sid. 28
Lokalisering av organisationens huvudkontor	Nygatan 34, Växjö	Sid. 28
Antal länder som organisationen har verksamhet i	All verksamhet och merparten av leverantörerna finns i Sverige.	
Ägarstruktur och företagsform	Aktiebolag	Sid. 28
Marknader som organisationen är verksam på	Bolaget ska tillgodose kommunens förvaltningar med lokaler och är endast verksamt i Växjö stad.	Sid. 28
Den redovisade organisationens storlek		Sid. 5 och 20
Total personalstyrka, uppdelad på enheter och kön	All personal arbetar i Växjö stad.	Sid. 21
Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	All personal omfattas av kollektivavtal.	
Organisationens leverantörskedja	Vöfab handlar upp avtal enligt genom LOU.	Sid. 16
Väsentliga förändringar under redovisningsperioden beträffande storlek, struktur, ägande eller leverantörskedja	Inga väsentliga förändringar har skett under året.	Sid. 5
Beskrivning av hur organisationen följer försiktighetsprincipen		Sid. 28
Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarerationer, principer eller andra initiativ som bolaget anslutit sig till eller stödjer samt medlemskap i organisationer.	Nätverk för fastighetsbolag/förvaltning. Arbetsgivarorganisationen Pacta, inköpsorganisationen HBV och Goda hus – energi-effektiva byggnader i sydost.	
Väsentliga aspekter och avgränsningar		
Organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag och joint ventures	Redovisningen omfattar moderbolaget och samtliga helägda dotterbolag. Vöfab ingår inte i några joint ventures.	Sid. 5 och 28
Process för väsentlighetsanalys		Sid. 11
Identifierade väsentliga aspekter		Sid. 11 och 12
Intressentdialog		
Intressentgrupper		Sid. 10
Metoder för samarbete med intressenter		Sid. 10
Viktiga frågor och områden som framkommit i dialog med intressenter	Väsentlighetsanalys	Sid.11 och 12
Rapportprofil		
Redovisningsperiod	Redovisningsår 2020	Sid. 28
Redovisningscykel	Följer verksamhetsåret	
Bolagsstyrning		
Redogörelse för organisationens bolagsstyrning		Sid. 28

Värdekedja

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

1. Planeringsstadiet

Tid: 1 – 2 år

Markanvisning eller avsiktsförklaring

Kommunen planerar ett nytt bostadsområde och anvisar yta för tillgodose behovet av skol- och barnomsorg eller annan kommunal verksamhet. Vofab köper tomten.

Planering ändrad verksamhet

Verksamhetens behov (byggnadens ändamål) ändras och byggnaderna behöver förändras och byggas om och till.

2. Projekteringskede

Tid: 1-2 år

Beställning och projektering

Kommunens lokalförsörjningsgrupp lämnar en beställning efter kommunal behovsanalys och beslut i berörd nämnd.

Systemhandlingar tas fram och byggnaden projekteras.

Anbudsfrågan och upphandling

Projektet läggs ut för anbudsfrågan. Avtal skrivs. Beslut om projektering och byggnation tas i berörda nämnder och styrelser. Om investeringen överstiger 20 miljoner kronor går ärendet även upp till kommunfullmäktige för beslut.

Bygglov

Bygglovs söks hos kommunens stadsbyggnadskontor.

3. Byggskede

Tid: 1-3 år

Första spadtaget

Huset byggs

Byggnationen följs upp och stäms av kontinuerligt av projektledaren.

Slutbesiktning

Byggnationen besiktigas så den uppfyller ställda krav. Fastigheten lämnas över till vår förvaltning.

4. Förvaltning

Tid: 0 - X år

Ramavtal

Fastigheten hyrs ut under lång tid, ett ramavtal tecknas på minst 20 år. Verksamheten flyttar in.

Fler än 30 000 personer, barn som vuxna, vistas dagligen i våra byggnader. Genom service, möten och samtal skapar vi attraktiva och trygga miljöer att arbeta och vara i.

Drift och skötsel

Genom daglig drift och skötsel skapar vi framgångsrika verksamhetsmiljöer.

Underhåll

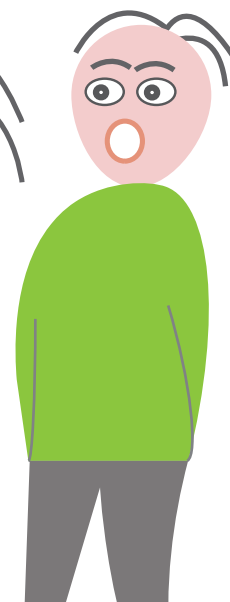
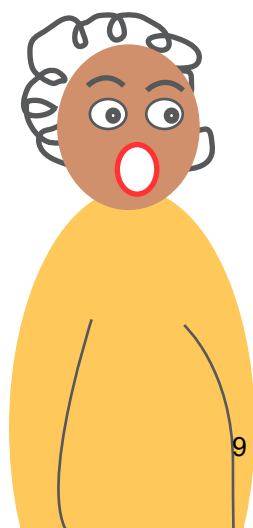
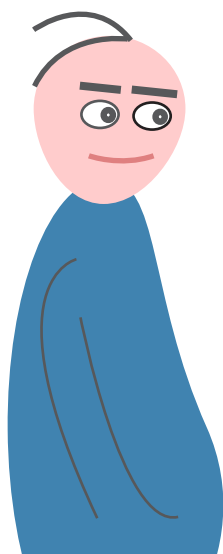
Planeras långsiktigt för att möta verksamhetens behov, fastighetens slitage och för att få ut den bästa användningen av kronan.

5. Renovering

Tid: 1-3 år

Renovering

Husen slits och efter en tid kan det behövas en renovering.



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. Utöver den kontinuerliga och dagliga dialogen med intressenterna har vi under året gjort undersökningar hos våra medarbetare, och på så sätt identifierat Vöfabs viktigaste hållbarhetsfrågor.

Intressentgrupp	Viktigaste hållbarhetsområdet	Exempel på dialog
Medarbetare	<ul style="list-style-type: none"> • Längsiktigt underhålla och utveckla fastigheterna • Arbeta med värdegrunden och uppförandekoden • Hälsa och säkerhet • Bra ledarskap • Aktivt medarbetarskap 	<ul style="list-style-type: none"> • Samverkansmöten (facket) • Skyddsronder • Medarbetarsamtal • Arbetsplatsträffar • Styrande dokument • Tavel-möten • Temperaturmätaren (medarbetarundersökning)
Kund (kontraktägare exempelvis förvaltningschefer)	<ul style="list-style-type: none"> • Bra inomhusmiljö • Bra utomhusmiljö • Längsiktigt underhålla och utveckla fastigheterna • Tillgänglighet i våra lokaler • Erbjudra bra avfallssortering • Återbruk 	<ul style="list-style-type: none"> • Förvaltningsmöte • Hyresgästundersökning (genomfördes senast 2019)
Ägare – politiskt styre	<ul style="list-style-type: none"> • Bidra till stadsutvecklingen och en attraktiv stad. • Träbyggnation • Minska energianvändningen i våra fastigheter • Bra inomhusmiljö • Fossilbränslefri verksamhet • Tillgänglighet i våra lokaler • Återbruk 	<ul style="list-style-type: none"> • Ägardialog (kommunfullmäktige) • Kommunstyrelsens arbetsutskott • Kommunstyrelsen • Beredning • Presidiemöte • Växjö Kommunföretag AB • Tjänsteperson (koncernövergripande workshops, möten) • Koncerngemensamma styrdokument • Årsstämma
Brukare (kommunal verksamhet och privata hyresgäster)	<ul style="list-style-type: none"> • Bra inomhusmiljö • Längsiktigt underhålla och utveckla fastigheterna • Bra utomhusmiljö • Tillgänglighet i våra lokaler • Erbjudra bra avfallssortering 	<ul style="list-style-type: none"> • Samrådsmöten • Felanmälan • Personliga möten • Enkäter • BRÅ
Besökare till våra fastigheter	<ul style="list-style-type: none"> • Bra inomhusmiljö • Bra utomhusmiljö • Tillgänglighet i våra lokaler • Längsiktigt underhålla och utveckla fastigheterna • Hälsa och säkerhet 	<ul style="list-style-type: none"> • Media • Föräldramöten • Webbplats • Kommunala dialogmöten • BRÅ
Samarbetspartners	<ul style="list-style-type: none"> • Undvika farliga ämnen under byggnationen • Längsiktigt underhålla och utveckla fastigheterna • Ställa hållbarhetskrav på våra entreprenörer • Bra inomhusmiljöer 	<ul style="list-style-type: none"> • Dialog vid upphandling och avtal • Avtalsuppföljning • Möten i projekt

Väsentlighetsanalys

Vi har fångat upp våra intressenters viktigaste hållbarhetsfrågor genom våra medarbetarundersökningar som genomförts under 2020, vår hyresgästundersökning från 2019 och våra övriga kontakter med intressenter. Vi har sedan graderat frågorna efter hur vi kan påverka dem. Ledningsgruppen har validerat väsentlighetsanalysen.

Vi har grupperat de viktigaste frågorna (se tabell sidan 12) i fyra nedanstående hållbarhetsområden. Vårt arbete kring frågorna redovisas i kapitlet 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

I slutet av 2019 tog Växjö kommun beslut om programmet Hållbara Växjö 2030, vilket gäller för hela kommunkoncernen.

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 etc. som styr vår affärsplan och verksamhet.



Ytterst ansvariga för bolagets hållbarhetsfrågor 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	  	Mål om fossilbränslefri verksamhet Hållbara Växjö 2030	Kommunal årsrapport Års- och hållbarhetsredovisning
	Effektiv resursanvändning (energi, vatten, material)	  	Ågardirektiv, Hållbara Växjö 2030 Energiplan	Kommunal årsrapport Års- och hållbarhetsredovisning
	Produktion av förnybar energi	 	Ågardirektiv, Hållbara Växjö 2030	Kommunal årsrapport Års- och hållbarhetsredovisning
	Hållbart byggande	   	Kommunbeslut: byggnation ska ske enligt certifieringen miljöbyggnad silver och träbyggnadsstrategin Hållbara Växjö 2030	Kommunal årsrapport Års- och hållbarhetsredovisning
	Minimerad kemikalieanvändning	   	Hållbara Växjö 2030	Års- och hållbarhetsredovisning Kontroll av våra anläggningar med köldmedier
	Bra avfallshantering och ökat återbruk	  	Hållbara Växjö 2030 Växjö kommuns avfallsplan	Kommunal årsrapport Års- och hållbarhetsredovisning Uppföljning genom vår entreprenör
Trygga och inbjudande verksamhetsmiljöer	Trygga och säkra fastigheter	  	Ågardirektiv Hållbara Växjö 2030	Kommunal årsrapport Års- och hållbarhetsredovisning NKI-undersökning
	Bra och tillgänglig inomhusmiljö	  	Hållbara Växjö 2030	Inomhusklimatenkäter NKI-undersökning
Hos oss växer människor	Stabil och attraktiv arbetsgivare där alla är välkomna och där medarbetarna utvecklas och växer	    	Hållbara Växjö 2030 Vöfabs uppförandekod	Kommunal årsrapport Års- och hållbarhetsredovisning Temperaturmätaren (NMI) IA Mångfaldscertifiering
Ekonomi i balans	Samverkan och kommunikation med intressenter	 	Vöfabs uppförandekod och Växjö kommuns för avtalspartners Handbok för arbetssätt och samverkan	NKI-undersökningar Års- och hållbarhetsredovisning
	Hållbart leverantörsled fritt från korruption	 	Vöfabs uppförandekod och Växjö kommuns för avtalspartners	Kommunal årsrapport Års- och hållbarhetsredovisning
	Transparenta arbetssätt och redovisningar	 	Ågardirektiv Handbok för arbetssätt och samverkan.	Kommunal årsrapport Års- och hållbarhetsredovisning



Vöfab bygger både stora och små hus. Klubbhuset till nya Räftevallen blir klart till fotbollssäsongens start 2022. Illustration: Arkitektbolaget.

Att hållbart utveckla och förvalta i en växande stad

Växjö är en växande stad, och stadens tillväxt gör att kommunens förvaltningar behöver fler offentliga lokaler samtidigt som de befintliga lokalerna behöver ses över för att användas effektivare. Vöfab medverkar till stadens utveckling genom att underhålla och utveckla byggnaderna för att de ska vara hållbara. Det sker genom energismarta lösningar, uppgradering av fastighetssystem och val av hållbara material och produkter. Vi har under året startat ett arbete med fastighetsutveckling och fortsätter att bygga hållbart genom att följa standarden för miljöbyggnad, Växjös träbyggnadsstrategi samt att installera energisnåla och smarta fastighetssystem.

Vöfab har arbetat miljömedvetet under flera år, och är miljödiplomerat sedan 2007 med årliga granskningar. Vi har i princip uppnått det stora kommunala målet att bli fossilbränslefria till 2020. Fastigheterna värms upp med fjärrvärme från energibolaget VEAB, som blev helt fossilbränslefritt 2019. Inköpt el är 100 procent från förnyelsebara energikällor, och transporterna är i nästintill fossilbränslefria.

Vöfab är en aktiv medlem i föreningen Goda hus, vars mål är att utveckla arbetet med energieffektiva 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 deltar i delprojektet som avser smarta värmesystem, och under 2020 startade en upphandling av innovationspartnerskap som omfattar både utvecklingen av lösningen och nyttjanderätten av den.

Energianvändningen har minskat

Vi arbetar kontinuerligt med att minska energianvändningen i våra byggnader. Det sker genom olika insatser, exempelvis ett långsiktigt arbete med utbyte till LED-belysning i våra hus, vilket ger resultat.

Vårt mål var att spara 20 procent energi till 2020, beräknat utifrån basåret 2010. Besparingen beräknas utifrån en budget på vad husen bedöms förbruka och vad de har förbrukat efter olika energisparåtgärder. Till och med 2020 är energibesparingen 18,5 procent. Vi uppnådde inte målet, vilket vi ser beror på att vi saknar möjligheten att påverka beslut för att utvidga energiarbetet ytterligare med större energiprojekt. Vi arbetar idag endast med våra personella resurser.

Vi har gjort en energikartläggning för aktuella fastigheter för perioden 2018–2020. Ett arbete med att implementera kartläggningen i verksamheten pågår.

Vi använder solens energi för elproduktion

Vöfab arbetar långsiktigt med att producera förnybar elenergi, och använder solens energi genom att installera solcellsanläggningar. Den första anläggningen togs i drift 2008, och nu är elva igång. Under 2020 installerade vi ytterligare en anläggning på Växjö stations- och kommunhus, som kommer att tas i drift när huset står klart under 2021. Våra anläggningar producerade tillsammans 525,6 MWh energi under 2020.

Flera av våra solcellsanläggningar är installerade på skolor. Därför har vi i pedagogiskt syfte satt upp displayer på fastigheterna, som visar produktion och besparing. Vi har även länkat uppgifter i realtid från våra anläggningar till Vöfabs webbplats.

Vår anläggning med solfångare på Växjö simhall producerade 67,3 MWh energi under året.

Våra transporter är i det närmaste fossilbränslefria

En handlingsplan för att avveckla fordon med fossilt bränsle är genomförd och Vöfab har så långt det är möjligt en fossilbränslefri fordonssflotta. Vi har bytt ut bensin/dieselfordon mot biogas- eller elfordon i snabbare takt. Vid årsskiftet 2019/2020 gick de sista dieselfordonen över till att tankas med HVO. Dock måste vi fortfarande tanka fordonens reservtanks med bensin eller diesel, vilket leder till att en mindre mängd fossilt bränsle kommer att förbrukas även i fortsättningen. Men vi

fortsätter med att uppgradera fordonsparken för att minimera utsläpp av koldioxid. Under 2020 var utsläppen från våra fordon 1,2 ton koldioxid.

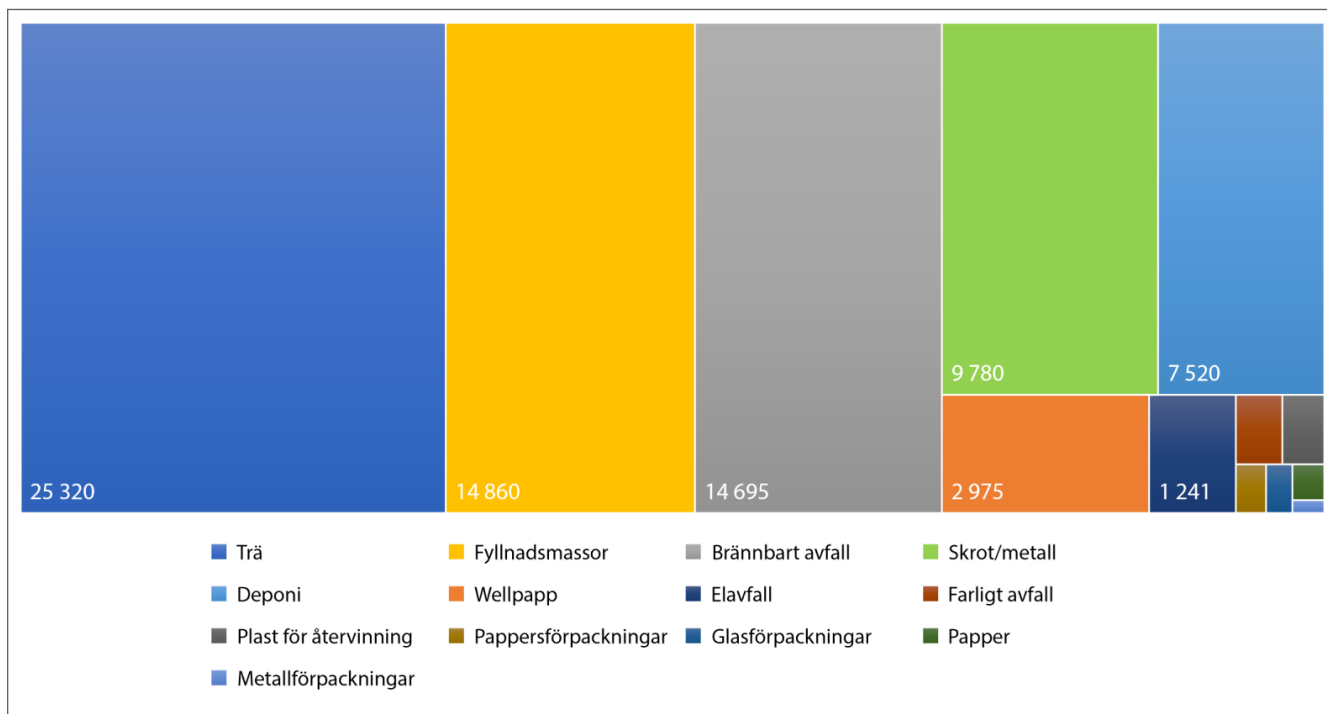
Vid Vöfabs kontor har medarbetarna tillgång till två el-cyklar, som används vid kortare sträckor. För längre tjänsteresor ska personalen i första hand välja tåg som färdmedel.

Vi utvecklar vårt arbete med återbruk

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

Mängden restavfall behöver minska, och vi fortsätter utveckla vårt arbete med återbruk. Vi återbrukar inventarier och byggmaterial internt vid exempelvis förändrad verksamhet och försäljning av fastigheter. Under året har vi bland annat återanvänt köksutrustning och även sålt sådant vi inte behövt. Vi är även delaktiga i ett projekt för att öka återbruk i en större utsträckning inom byggprojektet.

Avfallsmängder 2020, kg



Avfall hämtad från fastighetservice och byggservice.

Tekniken som hjälper dig mot nya mål



Solcellsanläggningen på Växjö stations- och kommunhus är en av våra elva anläggningar.

Användningen av kemikalier minskar

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.

Under året har vi inventerat våra köldmedicanläggningar. Utifrån den inventeringen kommer vi fortsätta vårt arbete med byta ut befintliga köldmedier till mer miljövänligt, såsom propan eller koldioxid.

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

Vi arbetar med hållbara upphandlingar

Under 2020 har Vöfab deltagit i det koncerngemensamma arbetet med hållbar upphandling. Vi har varit aktiva i fem workshops där följande delar i upphandlingsprocessen har behandlats: behovsanalys och marknadsanalys, kravspecifikation, avtalsuppföljning, direktupphandling och förnyad konkurrensutsättning. Arbetet har bland annat lett fram till förslag på gemensamma mallar och vägledningar för de olika områdena. Under 2021 ska dessa beslutas och implementeras i verksamheten.

Vi fortsätter samtidigt arbetet med att utveckla och förbättra vårt digitala systemstöd så att samtliga upphandlingar digitaliseras och rutinen för uppföljning av avtalen blir bättre.

Under året har beslut tagits att starta upp ett nytt inköpsnätverk där Vöfab kommer vara aktiva medlemmar. Nätverket ska ge möjlighet till samverkan kring aktuella behov av upphandlingar och inköp, men även vara ett forum för möjlighet till utbildningsinsatser och erfarenhetsutbyte.

Vi har sedan tidigare avtal för markskötsel med kommunala förvaltningen arbete & välfärd. Därigenom skapar vi arbetstillfällen för personer som idag står långt från arbetsmarknaden. Detsamma gäller för logistik/hämtning av källsorterade förpackningar i en av våra kontorslokaler. Avtalet fungerar fortsatt bra, och återkopplingen säger att samarbetet har bidragit till att flera personer kommit närmare arbetsmarknaden och även lett till anställning.

Underhållet planeras långsiktigt

Vöfabs fastigheter varierar stort i ålder. De äldsta är cirka 270 år gamla och en del är helt nybyggda. Därför är behovet av underhåll väldigt olika. Vi gör egna analyser av vilka behov som finns i husen, men tar också in hyresgästernas önskemål via samrådsmöten, hyresgästundersökningar och den dagliga kontakten med brukarna. Under året har vi genomfört cirka 260 underhållsprojekt, stora som små, för att fastigheterna ska bibehålla sitt värde och för att vi ska kunna leverera bra verksamhetsmiljöer till våra kunder. Arbetet planeras långsiktigt med en årlig handlingsplan, kallad puh-plan.

Kostnaderna för planerat underhåll 2020 slutade på 39,4 mnkr (år 2019 36,3 mnkr). Några av de största insatserna var:

- Båvervägen, Kungsmadskolan – byte av verkstadsgolv
- Förskolan Bullerbyn – renovering av delar av avdelning
- Växjö Teater – renovering WC/dusch i loger
- Allmogestugan – byte av kök
- Östregårdskolan – golvbyte och målning i hus 03 och 04
- Smålands Museum – byte av golv
- Östra Lugnets skola – invändig målning i flygel 3 och 4
- Pinnmon – fönsterbyte
- Förskolorna Björken och Paletten – invändig renovering
- Tipshallen – byte av sista halvan av undertaket i A-hallen
- Katedralskolan – omläggning av tak och byte av el-centraler
- Teknikum – byte av innerdörrar och el-centraler
- Fakrabäckskolan – utvändigt målning
- Brandstationen – lagning av portöppning

Utöver de större planerade underhållsinsatserna görs även så kallade komponentutbyten, där underhållets bokföringsmässigt räknas som investering men ger ett skattemässigt direktavdrag. Under 2020 slutade dessa insatser på 7,9 mnkr (år 2019 13,9 mnkr).

Vi bygger långsiktigt hållbart

Vöfab är i första hand ett bolag som förvaltar fastigheter, men har genom åren även genomfört åtskilliga stora byggnationer. Under 2020 blev två större byggnationer klara och ett flertal pågår, samtidigt finns planer på ytterligare omfattande byggprojekt.

Det vi bygger idag ska stå i många år framöver och fungera i ett föränderligt klimat samtidigt som människors levnads sätt förändras. Därför är det extra viktigt att satsa på att bygga flexibelt och långsiktigt hållbart. En viktig del i vårt hållbarhetsarbete är följaktligen att planera klimatsmart redan i projekteringen. Oavsett var fastigheten är lokaliserad projekteras den utifrån samma riktlinjer och förvaltas på samma sätt. Våra lokaler ska bidra till en attraktiv kommun att bo, verka och leva i.

Vi fortsätter bygga enligt Växjö kommuns krav på träbyggnation och certifieringen miljöbyggnad, enligt silvernivån. Vi har även valt att certifiera en del byggnader, vilket innebär att vi kvalitets-säkrar vårt hållbarhetsarbete. Under 2020 fick för första gången två av våra byggnader certifieringen verifierad. Det var Pär Lagerkvistskolan enligt nivån guld och förskolan Saga, nivån silver. Verifieringen visar att vi fått det vi projekterat och beställt. Byggnationen av Växjö station och kommunhus fick under året en preliminär certifiering enligt nivån guld. Därmed har vi idag fyra byggnader certifierade, varav två är verifierade.

Vallvikens förskola, som är byggd med en trästomme, vann Växjö kommuns träbyggnadspris 2020. Förskolan, som togs i drift våren 2019, har förutom en fin träbyggnad även en fantastisk utemiljö.

Vöfabs mest omfattade byggnation hittills, Växjö stations- och kommunhus, beräknas stå klart i början av 2021. Ett stort väderskydd, som täckt huset under ett år, togs bort i mars månad. Det har gett byggnadsarbetarna en bra arbetsmiljö samtidigt som det skyddat den vackra trästommen och annat arbets- och byggnadsmaterial. Det har också påverkat den ekonomiska utvecklingen i projektet positivt.

I samband med byggnationer har vi alltid en dialog med verksamheten som använder lokalerna. När en byggnad är inflyttningsklar överlämnas den till brukaren och till vår egen personal, som ska fortsätta förvalta fastigheten. Vi följer upp och utvärderar våra byggprojekt. Under 2020 har arbetet digitaliserats, och resultatet av enkäterna kommer att behandlas under 2021. Samtidigt pågår ett koncernövergripande arbete med att ta fram en metod för utvärdering av byggprojekt.

Färdigställda projekt

Byggverksamheten har totalt uppgått till 439,8 mnkr i investeringar, och de största projekten under året har varit:

- Förskolan Äventyret – ny förskola
- Torparskolan – om- och tillbyggnad

Pågående projekt

- Växjö stations- och kommunhus – nybyggnad
- Kungsmadskolan – nytt produktionskök och matsal
- Ulriksbergskolan – om- och tillbyggnad
- Lillestadskolan – ny idrottssal
- Ljungfälleskolan – ombyggnad

Planerad byggnation

- Östra Vikaholm – ny förskola
- Hagavikskolan – nybyggnation av högstadieskola med tillagningskök
- Räppevallen – ny fotbollsplanläggning
- Kvarteret Fabriken – nytt parkeringshus
- Elin Wägerskolan – ombyggnad av hus 04
- Projektering av träningskola på Norremark

Byggen som ger dig utrymme att växa



Torparskolans tillbyggnad är en av våra miljöcertifierade byggnader.

Trygga och inbjudande verksamhetsmiljöer

I Vöfabs lokaler och utemiljöer vistas tusentals besökare dagligen. Det är därför viktigt för oss att miljöerna är trygga, tillgängliga och inbjudande för verksamheten och besökare. Det kan handla om rätt utformade lokaler, attraktiva utemiljöer och en effektiv förvaltning av hus som ska hålla flera generationer framåt.

Våra fastigheter hyrs ut under lång tid. Genom daglig drift och skötsel tillsammans med planerat underhåll av fastigheten bibehåller vi bra inomhus- och utemiljöer. Vi fortsätter att arbeta med konceptet Nöjt hus där vi utvecklar vårt arbetssätt i möten med vår personal.

I våra kontinuerliga möten med verksamheterna fångar vi upp deras behov och utbyter erfarenheter om fastigheten. På så sätt kan vi skapa bra och trygga miljöer samt anpassa lokalerna så att de används på bästa sätt.

Under året har medarbetarna utbildats i barnkonventionen och vi har implementerat nya arbetssätt för att ta tillvara barnens rättigheter vid vår förvaltning och byggnationer.

En bra inomhusmiljö är en prioriterad fråga

En viktig hållbarhetsfråga för våra intressenter är en bra inomhusmiljö. Vi arbetar ständigt med att det ska vara rätt temperatur och inomhusklimat i lokalerna för att de som vistas där ska ha en bra arbets- eller studiemiljö, men även för att spara energi. Förtätning av antal elever och barn i skolor och förskolor ger ett ökat tryck på våra lokaler. Det medför ett behov av flexibilitet och krav på yteffektiva lösningar. Vi behöver även utveckla och styra fastighetstekniken samt planera underhåll i samråd med verksamheten.

Vi genomför inneklimatundersökningar hos våra brukare. Det ger oss kunskap om hur de upplever miljön på sin arbetsplats och underlag för vilka eventuella åtgärder vi kan göra för att förbättra den.

Utemiljön ska vara attraktiv och säker

Vid vår planering och upprustning av våra utemiljöer behöver vi ta hänsyn till klimatförändringarnas påverkan. Det kan handla om att bevara grönytor och anlägga gröna tak och väggar, eller att erbjuda skugga

under varmare perioder genom att nyttja redan befintlig vegetation.

Att utemiljön vid våra fastigheter är trevlig och funktionell är viktigt för oss och för våra hyresgäster. Det har visat sig i våra kontakter med brukarna och i våra hyresgästundersökningar. Vi satsar därför extra inom området och har beslutat att varje år göra en större upprustning av utemiljön på en förskola eller skola. Under året fick förskolan Slottet en ny utemiljö, och även förskolan Gullvivan en större upprustning.

På Vöfab finns en utemiljögrupp som följer upp och förbättrar den yttre miljön, samt bevakar markskötseln. De rättar också till anmärkningar vid de löpande besiktingarna av våra lekplatser samt tar hand om och omplacerar lekredskap som uppfyller ställda säkerhetskrav. Under året har vi bland annat återbrukat gungställningar och fallplattor under gungor. Vi har även omplacerat avenbok från förskolan Kometen till andra förskolor och skolor.

För att bidra till den biologiska mångfalden och ekosystemet har vi under växtsäsongen 2020 låtit vissa utpekade gräsytor vid sju olika fastigheter växa upp. Det är en viktig start i vårt arbete med att utveckla ekosystemtjänster vid våra fastigheter.

Våra fastigheter ska vara tillgängliga

Vöfabs fastigheter varierar stort i ålder och standard, men alla ska vara tillgängliga för våra brukare, oavsett vem man är. Det innebär exempelvis att vi ser till att vissa lekytor har gummiastfalt för att det ska bli lättare att ta sig fram på med rullstol, att det finns ytor att röra sig fysisk på, men även att sitta vid. Buskar och belysning ska vara anpassade så att det känns tryggt och säkert.

Vi har tidigare inventerat tillgängligheten i våra fastigheter, och rättat till enkelt avhjälpna hinder. Detta ligger också till grund vid eventuella om- och tillbyggnationer. Vi fortsätter kontrollera och under

2020 har vi inventerat tillgängligheten på Katedralskolan och Kulturarvcentrum.

Vid större om- och nybyggnadsprojekt medverkar alltid en person som är sakkunnig i tillgänglighet. Ritningar och övriga handlingar granskas, och när bygget är klart kontrolleras att kraven för tillgänglighet inomhus och i utemiljön är uppfyllda.

För att hjälpa till inför ett besök i våra lokaler har vi inventerat och sammanställt tillgängligheten i några av våra mest besökta byggnader. Det finns publicerat i Tillgänglighetsdatabasen med en länk från Vöfabs webbplats, som vid en tillgänglighetsanalys visade sig i stort följa aktuella riktlinjer för digital tillgänglighet. En ytterligare uppdatering av webbplatsen har gjorts under 2020 enligt EU:s webbdirektiv för en ökad tillgänglighet.

Vi samarbetar för en tryggare och säkrare miljö

Vöfab tar ett stort ansvar för att se till att bolagets fastigheter uppfattas som trygga och säkra. Vi arbetar med trygghet och säkerhet tillsammans med våra hyresgäster och andra samhällsintressenter i olika forum. Det sker vid kontinuerliga samrådsmöten med brukaren, möten med BRÅ (Brottsförebyggande rådet) och en samverkansgrupp mellan kommunkoncernen och polisen.

Under året har vi vid behov utökat ronderingarna av ett bevakningsföretag, men även för egen del, vid våra fastigheter på områdena Teleborg, Östra Lugnet och Högstorp. Vi har även förstärkt vår egen närvaro under sommartid, delvis med hjälp av våra sommarjobbare. För att se och samordna insatser inom kommunkoncernen har man under året startat upp en samarbetsyta där Vöfab är delaktiga. Vi har också deltagit i trygghetsvandringar där vi identifierat och åtgärdat sådant som kan öka tryggheten.

Under hösten beslutade vi att delta i en trygghetsjänst som Växjöbostäder och Växjö kommun upphandlat av ett bevakningsföretag. Tjänsten möjliggör fysisk närvaro av trygghetsvårdar i olika områden i Växjö. Vöfab kommer att fokusera på centrumområdet, men också vara en del av helheten.

I rollen som fastighetsägare arbetar vi tillsammans med kommunens förvaltningar för att skapa trygga och säkra anslutningsvägar till och från våra skolor och förskolor. Det ska var lätt och tryggt att lämna och hämta barnen. Vi deltar även i det koncerngemensamma trafiksamrådet där Vöfabs åtgärder för att förbättra befintliga miljöer prioriteras.

Skadegörelsen har ökat

Vi arbetar ständigt med att minska skadegörelsen på våra fastigheter. Dock ökade kostnaderna för skadegörelse under 2020 i jämförelse med föregående år, där några fastigheter var extra utsatta. Under året har vi lagt stor fokus på att minska nedskräpning

och skadegörelse vid vissa skolor som blivit tillhåll för ungdomar på kvällar och helger. Det har skett genom utökade ronderingar av egen personal och vaktbolag. Insatserna har troligtvis bromsat en fortsatt ökning av skadegörelse.

För att motverka skadegörelse har vi installerat bevakningskameror på ett flertal av våra fastigheter, och vi sätter in extra bevakning vid behov. Under året köpte vi även in en portabel övervakningsutrustning för att kunna bemöta oroligheter kring våra fastigheter.



Förskolan Slottet fick en ny utemiljö under 2020.

Hos oss växer människor

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

Vid årsskiftet hade Vöfab 67 heltidsanställda inom flera olika yrkeskategorier. Personalomsättningen under året var 7,6 procent – fem personer har tillsvidareanställts och sex personer har slutat. Personalomsättningen beror till största delen på pensionsavgångar, då fyra personer gick i pension under året. Vi har också förstärkt vår organisation med en tjänst, som ska arbeta mer proaktivt med utvecklingen av våra fastigheter.

Corona-pandemin har påverkat arbetssättet

Under året har Vöfabs personal ställt om sina arbetssätt flera gånger för att bemöta ändrade behov och följa nya riktlinjer, för att minimera smittspridningen inom arbetsgrupperna och i våra fastigheter. Tjänstepersonerna har till stor del arbetat hemifrån, vilket har känts bra för en del medarbetare medan andra upplevt det mer negativt. Positivt har varit den digitala utvecklingen, som nått ut i hela företaget. Pandemin har skapat nya arbetssituationer och utmaningar för medarbetare och för de chefer som ska leda arbetet och ansvara för arbetsmiljön, vilket kommer utmana och utveckla oss även 2021.

Uppförandekoden vägleder våra medarbetare

I Vöfabs uppförandekod återfinns företagets värdegrund och identitet. I värdegrunden, som är formulerad i nio värdeord, finns de grundläggande värderingar som ska genomsyra vår verksamhet och leda medarbetaren rätt i vardagen. Dessa kompletteras av 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.

Mångfaldscertifieringen visar att vi arbetar rätt

Vöfab är mångfaldscertifierat enligt EVOLVEs certifieringsmetod sedan 2014. Med certifieringen, som görs om vart tredje år får vi en genomlysning av hela vår verksamhet, och den är ett betyg på att vi arbetar på rätt sätt. Certifieringen har även varit en tillgång vid rekryteringar.

Inom företaget finns grupper med snedfördelning i mångfalden. Bland tjänstepersonerna är det en relativt jämn könsfördelning, men att få till en jämn fördelning inom andra yrkesroller som hantverkare och fastighetsskötare/tekniker är en utmaning. Det försöker vi aktivt rätta till vid rekryteringar. Medarbetarnas medelålder är relativt hög, 50,9 år, men spridningen i ålder är förhållandevis bra.

Vöfab – en attraktiv arbetsplats

Vöfab strävar efter en öppen, jämställd, hälsosam och trygg arbetsmiljö där medarbetarna vill och har möjlighet att utvecklas och samtidigt ha en bra balans mellan arbete, privatliv och återhämtning.

Arbetet följs upp i den koncerngemensamma medarbetarundersökningen Temperaturmätaren, som genomfördes två gånger under 2020. Vöfab fick överlag bra resultat i undersökningarna. Det sammanlagda medelvärdet 4,8 är högre än det kommunövergripande målet, 4,5. Alla enheter arbetar med sina resultat i arbetsgrupperna, trots detta ser vi en negativ trend inom någon enhet medan andra visar mycket goda resultat. Orsakerna till en nedåtgående trend är delvis kopplat till ledarskap och organisation. Vi har uppmärksammat förbättringsområden, och ett arbete har påbörjats för att bryta mönstret.

Medarbetarundersökningarna har visat att ett fungerande chef- och ledarskap är viktigt för arbetsmiljön. Våra chefer har regelbundna chefsmöten, för att stärka samarbetet mellan dem, där de tar upp personal- och arbetsmiljöfrågor.

För oss är personalens karriärs- och kompetensutveckling mycket viktig och våra anställda utbildas därför kontinuerligt. Vi har gjort en kompetenskartläggning, som ligger till grund för framtida utbildningar och utveckling av vår personal. Vid kommande pensionsavgångar behöver vi också, innan vi rekryterar, analysera framtidens behov för att veta vilka kompetenser som behövs.

Av Vöfabs medarbetare är 30 procent 60 år eller äldre. Det pågår en generationsväxling och vi kommer att behöva rekrytera inom flera yrkeskategorier i flera år framåt på grund av pensionsavgångar. Konkurrensen är hård på arbetsmarknaden, men vi har inte haft några problem att hitta nya medarbetare. Genom att fortsätta vara en aktiv arbetsgivare med ett stort hållbarhetsengagemang i kombination med att vi är ett bolag med flera spännande fastigheter och byggprojekt, tror vi att vi kan locka till oss nya medarbetare. För att marknadsföra företaget och öka attraktionskraften deltar vi också i arbetsmarknadsdagar. I år deltog vi i Amår-dagen på Linnéuniversitetet i mars månad.

Vi fokuserar på friskfaktorer

Vårt mål är att sjukfrånvaron i andel av tillgänglig ordinarie arbetstid ska ligga under fem procent. Siffran för 2020 hamnade strax över på 5,2 procent. Långtidssjukfrånvaron har minskat, och då främst bland kvinnor. Pandemin kan ha påverkat i båda riktningarna. Tjänstepersonerna, som till stor del har jobbat hemifrån kunde arbeta trots förkylningssymptom, medan hantverkare och tekniker har fått sjukskriva sig vid symtom. Frisknärvaron var 44,44 procent.

Vöfab stöttar och uppmuntrar personalen att ta ett aktivt ansvar för sin hälsa. Det sker bland annat genom att vi ordnar gemensamma aktiviteter och att företaget erbjuder ett friskvårdsbidrag. 2020 utnyttjade 41,7 procent av medarbetarna bidraget. En minskning från föregående år då andelen var 55,8 procent, vilket troligtvis beror på att pandemin gjort det svårt att träna på allmänna anläggningar.

Vi har ett avtal med företagshälsovård, som bland annat ger möjlighet till samtalsstöd vid behov. Vartannat år erbjuder vi även personalen en hälsoundersökning med friskvårdsprofil. En undersökning genomfördes våren 2020, och resultatet är ett underlag för att ta fram en plan för god framtida arbetshälsa.

Under 2020 genomförde vi skyddsronder på Vöfabs kontor och en fastighet på Hammargatan, som används av Vöfabs personal. Vi använder systemet IA för anmälan och handläggning av skyddsronder, tillbud, olycksfall med mera.

Framtidens medarbetare är viktiga

Vöfab arbetar för att det ska finnas utbildad personal att rekrytera in i framtiden. Vi samarbetar med KY-utbildningar för att trygga behovet av fastighetsskötare och tekniker.

Vi är positiva till att ta emot praoelever, och har ett färdigt koncept för att visa bredden på yrken inom bolaget. Vi är även öppna för att ta emot praktikanter och att handleda examensarbeten som görs av studenter på Linnéuniversitetet. Under

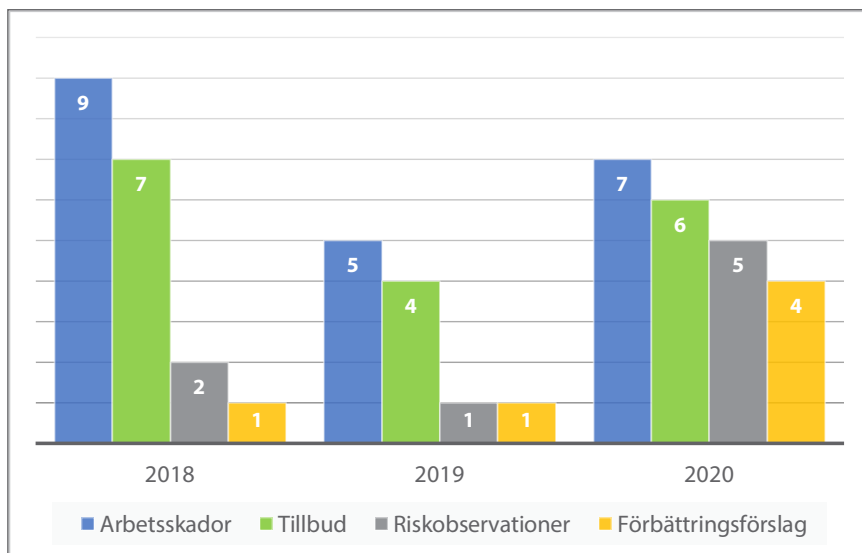
våren var en praktikant från Linnéuniversitetet hos oss under tio veckor. Men tyvärr har vi, på grund av Corona-pandemin, fått avboka de praoelever och praktikanter som var inplanerade under hösten.

Vi tar emot sommarjobbare och i vårt sommarjobbprogram kan ungdomarna utvecklas bland annat genom möjligheten att bli arbetsledare för ett sommarjobbslag. Det har lett till att ett flera ungdomar har använt Vöfab som referens till sina första jobb. Under sommaren 2020 har 27 ungdomar haft sysselsättning hos Vöfab, där de främst jobbat med fastigheternas yttre miljö.

Vöfabs personal och styrelse

	2018			2019			2020		
	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
Fastighetsservice	26	5	21	26	5	21	27	5	22
Byggservice	11	0	11	12	0	12	10	0	10
Tjänstepersoner	30	15	15	29	15	14	30	13	17
Chefer	8	2	6	8	2	6	8	2	6
Ledningsgrupp	8	6	2	8	6	2	8	5	3
Styrelse	11	4	7	11	2	9	11	3	8

Antal anmälningar i IA



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 för år 2020 ska Vöfabs avkastning på totalt kapital och soliditet i genomsnitt lägst uppgå till 2,5 procent under varje given treårsperiod.

För år 2020 hade Vöfab en avkastning på totalt kapital på 1,2 procent och en soliditet på 2,5 procent.

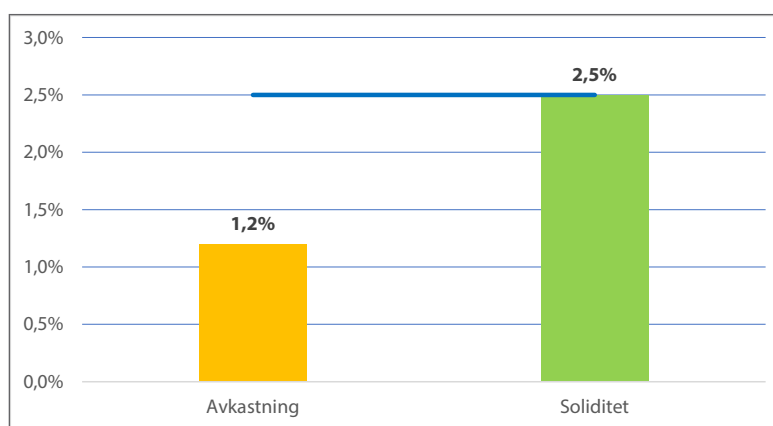
Vöfab uppfyller för det enskilda året inte de finansiella krav som ägarna ställer, men över en treårsperiod uppfyller bolaget de uppställda kraven med en avkastning motsvarande 2,8 procent och en soliditet på 3,7 procent. Därmed skapas en hållbar ekonomi trots en låg avkastning på totalt kapital under 2020.

Ekonomisk utveckling

Nettoomsättningen för år 2020 blev 403 249 (393 680) mnkr. Resultat efter finansiella poster blev -2 650 (28 833) mnkr. Balansomslutningen blev 3 401 (2 960) mdkr. Under de senaste fem åren har balansomslutningen ökat med hela 47 procent, och utsikterna framåt är att balansomslutningen kommer fortsätta att öka något då bolaget fortsatt står inför stora investeringar även om investerings-takten kommer minska något jämfört med de senaste tre åren. 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 och det utgör cirka 93 procent av hyresintäkten. Vi hyr endast ut på öppna marknaden när det inte finns någon kommunal hyresgäst. Näst efter Växjö kommun är Region Kronoberg tillsammans med Värends Räddningstjänst och AB Region-teatern Blekinge/Kronoberg de största hyresgästerna. De utgör cirka 3 procent av hyresintäkterna.



Då nästan 50 procent av fastighetskostnaden är kapitalkostnad så har finansiering av bolagets lån en stor påverkan på hyresnivån, liksom den höga investeringstakten.

Finansiering

Per balansdagen hade Vöfab upptagna lån till ett värde av 2 944 mnkr, för att finansiera investeringar, varav 700 mnkr är direkt kopplade till byggnationen av Växjö station och kommunhus. All upplåning sker via moderbolaget. Belåningsgraden har ökat något till 89,2 procent. Det finns ett politiskt beslut att under byggnationen av Växjö station och kommunhus, så långt det är möjligt, låna av kommunens överlikviditet, men då ränteläget varit väldigt gynnsamt har detta inte skett, utan upplåning har skett på den öppna marknaden. De 700 mnkr har en genomsnittlig ränta på 1,2 procent.

De lån som är omsatta under året har inneburit lägre räntekostnader, men med framtidsutsikter med stigande räntor och stora investeringar framöver exponeras bolaget för stigande räntekostnader. För att försöka minska effekten av stigande räntor kommer det krävas ett aktivt arbete med länestocken, med utgångspunkt i Vöfabs finanspolicy.

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

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

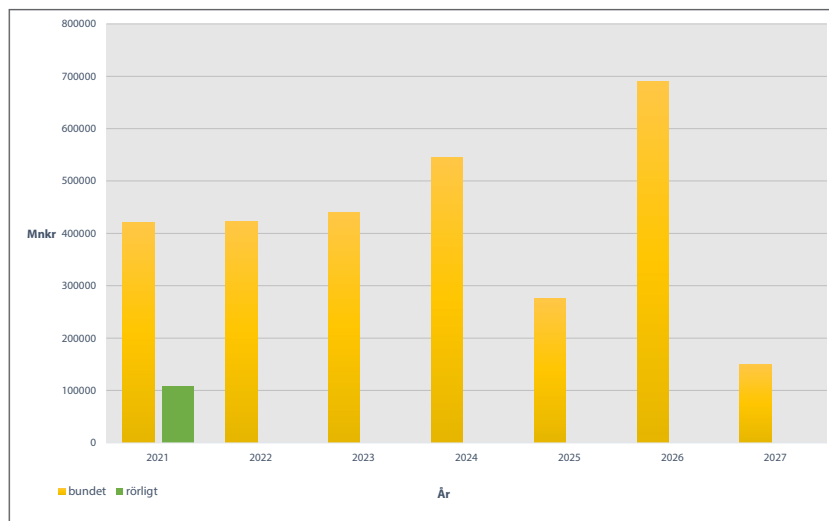
Vöfabs förfallostruktur per 31 december 2020 återfinns i diagrammet nedan, medan den genomsnittliga räntebindingstiden var 3,23 år, vilket är en ökning med 0,33 år sedan förra årsskiftet.

Gröna lån – miljövänlig byggnation

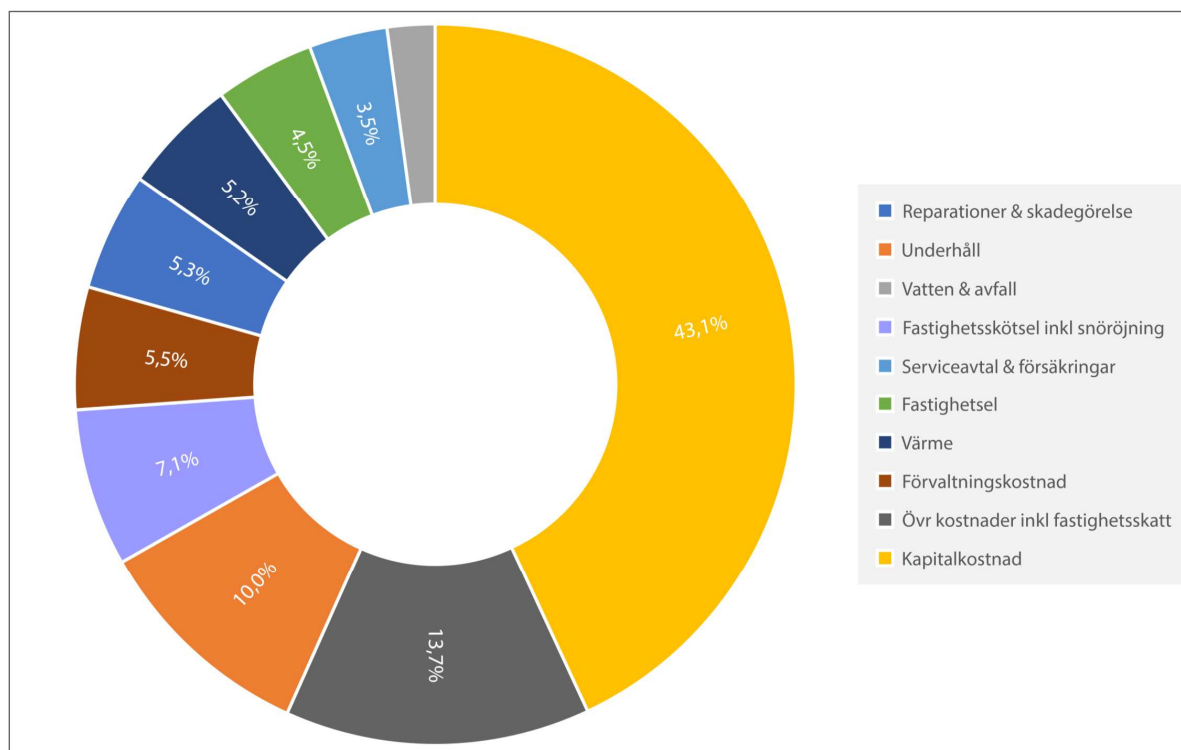
Gröna lån är Kommuninvests satsning på ett mer hållbart samhälle, och efter ett godkännande kan både befintliga och nya lån kopplas till projektet och märkas gröna. På löptider över tre år är det billigare att låna grönt jämfört med vanliga lån.

Vöfab har fyra byggnationer som blivit godkända som gröna projekt: Pär Lagerkvistskolan, Vikaholms förskola, förskolan Saga och Vallvikens förskola. Totalt är en lånesumma på 363 mnkr märkta som gröna lån, men vi har ytterligare 74 mnkr som kan bli aktuella för märkning. Växjö station och kommunhus har projekterats för Miljöbyggnad Guld och därmed ser vi en möjlighet att även få denna byggnation godkänd för gröna projekt. En ansökan till Kommuninvest kommer att göras under 2021. Märkningen säkerställer att huset är bra för människor och miljön genom att noggranna kontroller av energianvändning, inomhusmiljö och material har gjorts.

Lånesumma per förfalloår



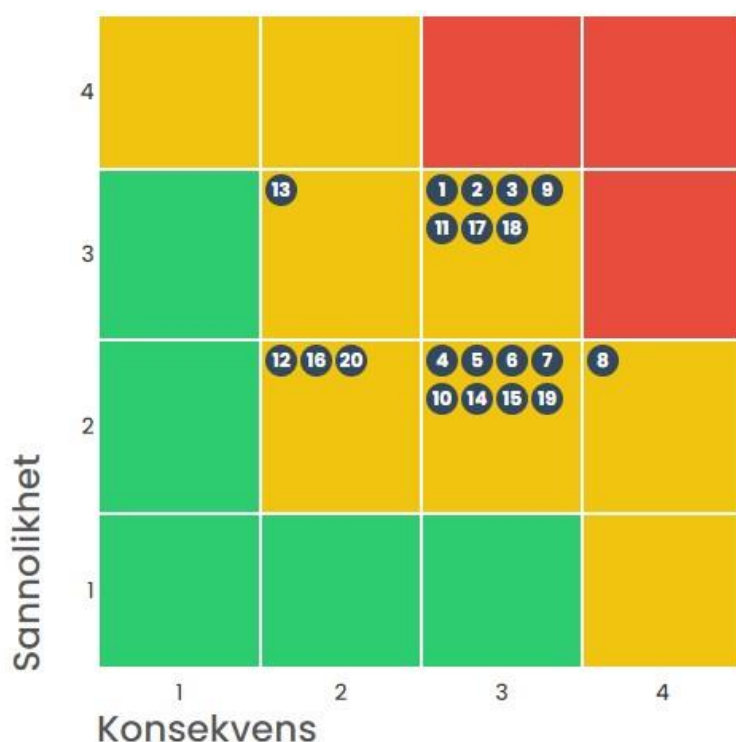
Fastighetskostnader 2020 i procent



I diagrammet ovan syns hur kostnaderna fördelas på våra fastigheter, vilket sedan ligger till grund för hyran.

Risk och kontroll

Ledningsgruppen 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 samt genom vårt ledningssystem, där vi enkelt hittar våra processer, gällande lagar och regler samt 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.

	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

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 och för hög belastning på befintlig personal. 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 fortlopande kompetenskartläggningar och utvecklar medarbetare för att hantera framtida behov.
2. Brist på ändamålsenliga lokaler vid brådskande efterfrågan.	Vi har inga vakanser i vårt bestånd.	2.1 Arbeta strategiskt med att utveckla befintliga fastigheter och bevaka marknaden för nya. 2.2 Nära samarbete med lokalförsörjningsgruppen för att skapa en aktuell lokalförsörjningsplan.
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 visseblåsarsystem håller på att tas fram för Växjö kommunkoncern. 3.5 Vi arbetar ihop med kommunen för en bättre uppföljning av våra avtal.
4. Brister i fastighetsägaransvaret	Risk för att våra hyresgäster drabbas av hälsorelaterade åkommor. 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. 5.3 Vi har skapat en ny tjänst för att utveckla underhållsplaneringen.
6. Driftavbrott av media	Längre driftavbrott av media (el, vatten, fjärrvärme, it) kan slå ut system som säkerställer byggnadernas funktion och möjlighet till verksamhet.	6.1 Prioriterade fastigheter är utrustade med eller har möjlighet till att koppla in reservkraft. 6.2 Fastighetssystem är utrustade med dubbla larmvägar och 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 projekt är komplexa, pågår över lång tid. Försenade beslut, felkalkyleringar, förseningar i leverans eller oförutsedda händelser kan leda till stora ekonomiska konsekvenser.	8.1 Vi har en beslutad process för byggprojekt med tydliga beslutspunkter och aktiviteter. 8.2 Vi har rutiner och mallar, samt systemstöd för projektledning och uppföljning av kostnader.

9. Ränterisk	Risk för ökade räntekostnader	9.1 En stabil utveckling av räntekostnaden uppnås med en riskspridning som utgår från hyresportföljens genomsnittliga löptid. 9.2 Olika räntebindningstider medför att en ränteförändring inte får full effekt på resultatet ett enskilt år. 9.3 Avskrivning för att minimera behovet av att teckna nya lån.
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 enligt underhållsplan. 10.2 Utveckla lokalförsörjningsprocessen för att säkerställa lokalförsörjningen över tid.
11. Skadegörelse och bränder	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 Ett välutvecklat SBA-arbete och nära samarbete med försäkringsbolag för att minimera risk för större bränder. 11.3 Kameraövervakning och utökad rondering vid utsatta fastigheter. 11.4 Rutiner för vidare arbete vid eventuell brand i vår egen verksamhet. 11.5 Utbilda verksamheterna i att administrera sina larm- och passagesystem.
12. Utebliven projektleverans	Vöfab driver flera stora projekt. Varav flera projekt är komplexa, pågår över lång tid. Försenade beslut, felkalkyleringar, förseningar i leverans eller oförutsedda händelser kan leda till stora ekonomiska konsekvenser.	12.1 Vi har en beslutad process för byggprojekt med tydliga beslutspunkter och aktiviteter. 12.2 Vi har rutiner och mallar, samt systemstöd för projektledning och uppföljning av kostnader.

MILJÖRISKER

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

13. Användning av olämpliga material och produkter	Risk att utsätta brukare, medarbetare och entreprenörer för onödiga hälsorisker. Risk för att vår verksamhet skadar vår miljö.	13.1 Krav på material och produktval vid upphandling och inköp. 13.2 Material dokumenteras vid nyproduktion. 13.3 Kemiska produkter dokumenteras och riskbedöms.
14. Klimatförändringarnas konsekvenser på våra fastigheter	Våra fastigheter är en mycket värdefull tillgång. Förändrade klimatförhållanden kan medföra förändrade väderleksmönster och vi behöver förebygga kostsamma skador.	14.1 Vi arbetar enligt kommunens klimatanpassningsplan. Vilket kan innebära installation av kyla, anläggning av solskydd, LOD, trädsäkring med mera. 14.2 Väderuppföljning för förebyggande arbete vid oväder (snö, storm, nederbörd etc.)
15. Ofrivilliga utsläpp till mark, vatten eller luft	Risk att vid olycka/driftnfel släpps bassängreningskemikalier till avloppsnät eller bassängbad. Ökar risk för ohälsa och skada på avloppsreningsverk.	15.1 Bassängbadens kemikalier är invallade och systemen är försedda med larm och avstängningssystem. 15.2 Egenkontrollprogram finns för bassängbaderna. 15.3 Kemiska produkter förvaras säkert och utan tillträde av obehöriga. 15.4 Översyn av ensamarbete vid bassängreningsanläggningar.
16. Verksamheten bedrivs med klimatpåverkan	Hög energiförbrukning leder till ökad miljöpåverkan och högre kostnader. Koldioxidutsläpp leder till klimatpåverkan.	16.1 Vi ställer specifika krav på energiförbrukning vid om- och nybyggnation. 16.2 Vi bygger enligt standarden miljöbyggnad, nivån silver. 16.3 Vi har tydliga mål för ett fossilbränslefritt Växjö, där vi handlar grön el, våra fastigheter är anslutna till fossilfri fjärrvärme och vår fordonspark är nära fossilfri.

16. Verksamheten bedrivs med klimatpåverkan

16.4 Vi installerar solcellsanläggningar för småskalig elproduktion.
16.5 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.

17. Diskriminering eller trakasserier	Vöfabs medarbetare ska ha en trygg och utvecklande arbetsmiljö.	17.1 Vi är mångfaldscertifierade med en extern granskning vart tredje år. 17.2 Vi har en uppförandekod för medarbetarna och instruktioner hur man ska gå tillväga vid upplevd diskriminering eller trakasserier. 17.3 Vi har system för att kunna anmäla kränkande särbehandling.
18. Fysisk eller psykosocial skada på medarbetare	Medarbetares arbetsmiljö och hälsa är mycket viktig. Vi arbetar i områden där det vissa perioder kan upplevas otryggt.	18.1 Vi har ett systematiskt arbetsmiljöarbete för att upptäcka risker och för att kunna åtgärda dem. 18.2 Vi arbetar med "Temperaturmätaren" för våra medarbetare. 18.3 Vi har ett friskvårdsprogram som genomförs vart annat år. 18.4 Alla chefer genomgår utbildning i arbetsmiljö inom Växjö kommunkoncerns chefsprogram. 18.5 Vi har system för att kunna anmäla samt följa upp tillbud, olyckor och riskobservationer. 18.6 Vi ser över rutiner och säkerhet kring ensamarbeten.
19. Mänskliga rättigheter	I byggbranschen finns risk för att arbetskraft anlitas som inte följer det som är avtalat vid upphandling.	19.1 Vi har system för personalregistrering vid byggarbetsplatser. 19.2 Vi har en uppförandekod för entreprenörer och sociala krav ställs vid upphandling 19.3 Vi har en mångfaldscertifiering och granskas av extern part vart tredje år.
20. Säkerhet och hälsa för brukare	Vöfabs fastigheter ska inte utgöra risker för verksamhet, besökare eller entreprenörer. Lokalerna ska vara tillgängliga och trygga.	20.1 Vi har en dialog med kunden och i större projekt tillgänglighetskonsulter för att utforma lokalerna på ett ändamålsenligt och säkert sätt. 20.2 Vi genomför periodiserade kontroller av inomklimatet och utrustning. 20.3 Vi utvecklar arbetsprocess för överlämning av nya lokaler till kund och verksamhet. 20.4 Vi har en krisberedskap för oförutsedda händelser och kriser.

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, inommiljö, radon, köldmedia, vattenprover
- Fakturakontroller
- Månatlig rapportering av bolagets finansiering till styrelsen
- Kontroll av medarbetares bisyssla
- Uppföljning av avtalspart

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vöfab, Växjö Fastighetsförvaltning AB, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Vöfab valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten finns tillgänglig på sidorna 4–27 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 Kommunföre-tag AB, som är helägt av Växjö kommun.

Vöfab-koncernen består av moderbolaget Vöfab 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. Dotterdotterbolag i Vöfab Fastigheter är Vöfab Station AB.

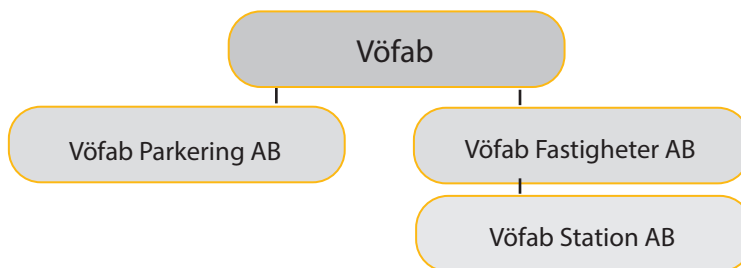
Affärsidé

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 har vi enskilt vatten och avlopp, där dricksvattnet är registrerat som en livsmedelsanläggning.



Året som gått

- Den nya klätterhallen i Idrotts huset, som blev klar i december 2019, öppnades upp för allmänheten i januari. Hallen invigdes den 10 januari.
- Fastigheten Romalyckan 2, förskolan Ryttagården, såldes till Växjöbostäder den 1 mars.
- Vädskyddet, som under ett år skyddat Växjö station och kommunhus under byggnationen, plockades ner under mars månad.
- Spridningen av Covid-19-viruset tog fart under mars månad och vi införde nya regler och arbetsrutiner för att hantera situationen samt minska smittspridningen. Under året har vi sedan följt upp och justerat direktiven efter Folkhälsomyndighetens rekommendationer.
- Under året har en handfull hyresgäster fått anstånd under 90 dagar att betala hyrorna, på grund av Corona-pandemin. Vi har också stöttat upp en del hyresgäster med hyresrabatt enligt ”beslut enligt förordningen (2020:237) om statligt stöd när vissa lokalyresgäster fått rabatt på hyran”. Sammantaget har det haft en liten ekonomisk påverkan på vårt resultat.
- I april månad utmynnade vårt miljöarbete för fjortonde året i rad i en miljödiplomering.
- Vi påbörjade byggnationen av en ny idrottsal på Lillestadskolan i maj månad. Den ska stå klar till höstterminens start 2021.
- Som tidigare år har vi satsat på att hjälpa ungdomar med sommarjobb. Under sommaren hade 27 ungdomar sysselsättning hos Vöfab, där de främst jobbade med fastigheternas yttre miljö.
- Den 1 juli fyllde Vöfab 30 år.
- En stor om- och tillbyggnation av Ulriksbergskolan startade i augusti. Hela byggnationen beräknas stå klar till höstterminens start 2024.
- Byggnationen av den nya förskolan Äventyret blev klar i augusti. Den kan ta emot 80 barn – dubbelt så många barn som den tidigare förskolan på samma plats.
- I oktober blev byggnationen av Växjö stations- och kommunhus preliminärt certifierad enligt Miljöbyggnad, nivån guld.
- Den 16 oktober togs ett första spadtag för byggnation av en ny förskola på Hovs park. APP bygger och Vöfab hyr i sin tur av dem. Förskolan beräknas stå klar i september 2021.
- Om- och tillbyggnationen av Torparskolan blev klar i oktober, och den 22 oktober invigdes de nya lokalerna.
- I oktober tilldelades Vallvikens förskola Växjö kommuns träbyggnadspris.
- I november blev Pär Lagerkvistskolans certifiering enligt Miljöbyggnad guld verifierad, och i december fick även förskolan Saga sin certifiering verifierad. Denna gång enligt nivån silver.
- I december beslutade Växjö kommunfullmäktige i sin budget för 2021 att de fyra kommunala fastighetsbolagen ska slås samman till två – ett bostadsbolag, och ett lokalbolag.

Utsikter inför framtiden

Utvecklingen för Vöfab är en levande process. Vi genomför de uppdrag vi får från kommunens budget för 2021 samt beställningar under året med stöd av alla beslutande styrande dokument och riktlinjer. Vi är stolta över de ledord som hedrar vårt varumärke, exempelvis långsiktig hållbarhet och unik kompetens.

Kompetens upprätthålls främst genom att vårda det positiva företagsklimat vi har skapat. Detta bekräftas genom goda betyg i medarbetarenkäter, men det är också signifikant att när vi rekryterar utifrån är det regelmässigt många som söker sig till oss.

Som för alla företag är det personalen som avgör hur framgångsrik man är. Utveckling av ledarskapet och kompetensen är viktig för en förväntad leverans. Att väl vårda kunderna är ett uppdrag som vår personal har djup förståelse för och det är därför vi regelbundet mäter hur kunderna upplever oss. Även om mätningarna ger goda resultat, gäller det att ständigt vara lyhörd för kundernas önskemål och vara en smidig partner.

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 goda, trygga miljöer i den kommun som vi är stolta över.

Vöfab har idag cirka 350 000 kvadratmeter lokaler att förvalta. Vi har även expanderat i omsättning till över 400 miljoner kr. Eftersom Växjö är en expansiv kommun medföljer det således att även Vöfab är expansivt. Det är en mycket trevlig utveckling att vara en del av.

Ekonomisk översikt

		2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	Mnkr	403 244	393 680	390 039	362 445	327 428
Balansomslutning	Mnkr	3 400 815	2 460 104	2 680 176	2 513 307	2 335 919
Avkastning eget kapital	%	-3,2	31,3	49,4	28,3	6,7
Avkastning totalt kapital	%	1,2	2,5	4,7	3,1	2,3
Soliditet	%	2,5	3,1	5,8	3,1	2,6

Resultat och ställning

Resultat efter finansiella poster för 2020 uppgick till -2,6 mnkr (28,8 mnkr).

Omsättningen blev 403,2 mnkr (343,7 mnkr) och fastighetskostnaderna uppgick till 326,2 mnkr (311,5 mnkr), varav 34,4 mnkr (36,3 mnkr) avser planerat underhåll.

Vöfabs största hyresgäst är Växjö kommuns förvaltningar och de utgör cirka 43 procent av hyresintäkten.

Investeringar

För att möta Växjö kommuns behov av lokaler har vi flera byggnationer som pågår och håller på att planeras. Den mest omfattade byggnationen som pågår är Växjö station och kommunhus. Kommunhuset är inflyttningsklart våren 2021 medan stationen öppnar upp för resenärer efter sommaren 2021.

Under året har byggverksamheten totalt uppgått till 439,4 mnkr (456,6 mnkr) och vid årsskiftet fanns det 781,0 mnkr (480,0 mnkr) investerat i ännu ej färdigställda projekt.

Fastighetsbestånd

Vid årsskiftet ägde Vöfab 312 270 kvadratmeter BRA, inhyrda lokaler var 24 075 kvadratmeter BRA och den åt Växjö kommun förvaltade ytan 5 004 kvadratmeter BRA.

Förvärv

Under året har inga fastigheter förvärvats.

Försäljning

Under året har Romalyckan 2 försålts.

Färdigställda projekt

- Förskolan Äventyret – ny förskola
- Torparskolan – om- och tillbyggnad

Pågående investeringar

- Växjö stations- och kommunhus – nybyggnad
- Kungsmadskolan – nytt produktionskök och matsal
- Ulriksbergskolan – om- och tillbyggnad
- Lillestadskolan – ny idrottssal
- Ljungfälleskolan – ombyggnad

Planerade investeringar

- Östra Vikaholm – ny förskola
- Hagavikskolan – nybyggnation av högstadieskola med tillagningskök
- Råppevallen – ny fotbollsplanläggning
- Kvarteret Fabriken – nytt parkeringshus
- Elin Wägerskolan – ombyggnad av hus 04
- Projektering av träningskola på Norremark

Finansiering

Upplåning sker via moderbolaget. De lån som omsatts under året har inneburit lägre räntekostnader och lägre genomsnittlig ränta i låneportföljen. På balansdagen var den genomsnittliga räntan 1,75 procent (1,42 procent) medan den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,3 år (3,4 år).

Fastighetsvärdering

Under året har en värdering av fastighetsbeståndet genomförts. Värderingen är utförd internt genom en framtagen modell av moderbolaget. Fastigheternas värde på balansdagen har bedömts uppgå till 3 457 mnkr (3 412 mnkr).

Styrelsens yttrande över föreslagna utdelning till ägarna

Den föreslagna utdelningen minskar soliditeten till 2,4 procent. Trots den låga soliditeten finner styrelsen den betryggade mot bakgrund av de risker som bolagets verksamhet möter. Det är också styrelsens uppfattning att den föreslagna utdelningen inte äventyrar bolagets förpliktelser på kort eller lång sikt, inte heller att fullgöra kommande investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i Aktiebolagslagen 17 kapitel 3 § 2 stycket.

Disposition av vinstmedel

Till årstämman förfogande står följande vinstmedel	
Balanserat resultat	44 393 989
Årets resultat	-11 161 492
Kronor	33 232 497
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
Utdelning till ägarna	2 720 000
Till ny räkning överförd	30 512 497
Kronor	33 232 497

Förändring av eget kapital	2020	2019
<i>Aktiekapital</i>		
Belopp vid årets ingång	6 400	6 400
Belopp vid årets utgång	6 400	6 400
<i>Uppskrivningsfond</i>		
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets uppskrivning	15 880	0
Belopp vid årets utgång	15 880	0
<i>Reservfond</i>		
Belopp vid årets ingång	1 280	1 280
Belopp vid årets utgång	1 280	1 280
<i>Fritt eget kapital</i>		
Belopp vid årets ingång	55 394	116 138
<i>Vinstdisposition enligt beslut av bolagsstämman</i>		
Utdelning	-11 000	-80 000
Årets resultat	-11 161	19 256
Belopp vid årets utgång	33 233	55 394
Totalt eget kapital	56 793	63 074

Resultaträkning

Kkr

		2020	2019
<i>Nettoomsättning:</i>			
Hysesintäkter	3	387 343	383 679
Övriga intäkter	4	15 906	10 001
Summa nettoomsättning		403 249	393 680
<i>Fastighetskostnader:</i>			
Driftskostnader	5	-157 754	-155 576
Underhållskostnader		-39 433	-36 270
Fastighetsskatt		-2 268	-1 469
Avskrivningar	6	-126 779	-118 136
Summa fastighetskostnader		-326 234	-311 451
Bruttoresultat		77 015	82 229
<i>Centr administrations- och försäljningskostnader</i>			
Avskrivningar	6	0	0
Övriga kostnader		-10 798	-10 896
Övriga rörelseintäkter	7	311	0
Övriga rörelsekostnader	8	-28 516	-610
Rörelseresultat	9	38 012	70 723
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 919	1 953
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-42 581	-43 846
Resultat efter finansiella poster		-2 650	28 830
Koncernbidrag		-6 169	-3 001
Bokslutsdispositioner, övriga	11	2 240	-1 408
Resultat före skatt		-6 579	24 421
Skatt på årets resultat	12	-4 582	-5 165
Årets resultat		-11 161	19 256

Balansräkning

Kkr

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	13	1 893 464	1 875 176
Mark	14	199 558	201 066
Markanläggningar	15	122 580	126 423
Inventarier	16	82 887	93 941
Pågående ny- och ombyggnad	17	781 009	480 015
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	18	<u>3 079 498</u>	<u>2 776 621</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar i dotterbolag	19	21 416	21 416
Fordringar hos koncernföretag	20	87 743	89 493
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	40	40
Andra långfristiga fordringar	22	59 756	37 080
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>168 955</u>	<u>148 029</u>
Summa anläggningstillgångar		3 248 453	2 924 650
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		118 917	127 707
Fordringar hos koncernföretag		6 703	6 230
Övriga fordringar	23	20 097	19 206
Förutbetalda kostn och upplupna intäkter	24	6 646	6 665
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>152 363</u>	<u>159 808</u>
<i>Kassa och bank</i>	25	0	0
Summa omsättningstillgångar		152 363	159 808
Summa tillgångar		3 400 816	3 084 458

Balansräkning

Kkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER		Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital	26		6 400	6 400
Uppskrivningsfond			15 880	0
Reservfond			1 280	1 280
Summa bundet eget kapital			23 560	7 680
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserat resultat			44 394	36 138
Årets resultat			-11 161	19 256
Summa fritt eget kapital			33 233	55 394
Summa eget kapital	27		56 793	63 074
OBESKATTADE RESERVER				
Akkumulerade överavskrivn, inventarier	16		34 243	36 483
Summa obeskattade reserver			34 243	36 483
AVSÄTTNINGAR				
Övriga avsättningar	28		15 704	15 704
Uppskjuten skatteskuld	29		26 259	20 996
			41 963	36 700
LÅNGFRISTIGA SKULDER				
Skulder till koncernföretag	30		2 524 000	2 043 000
Summa långfristiga skulder			2 524 000	2 043 000
KORTFRISTIGA SKULDER				
Skuld, koncernkonto	31		108 622	282 563
Leverantörsskulder			40 652	38 669
Skulder till koncernföretag			456 754	439 076
Skatteskulder			1 112	2 802
Övriga kortfristiga skulder	32		23 700	26 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33		112 977	116 089
Summa kortfristiga skulder			743 817	905 201
Summa eget kapital och skulder			3 400 816	3 084 458

Kassaflödesanalys

Kkr	Not	2020	2019
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		-2 650	28 830
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet:	34	155 429	118 561
		152 779	147 391
Betald inkomstskatt		-5 130	-1 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten		147 649	145 734
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-) minskning (+) av rörelsefordringar		7 445	63 807
Ökning (+) minskning (-) av rörelseskulder		14 246	-4 824
Kassaflöde från den löpande verksamheten		169 340	204 717
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-439 937	-453 509
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		1 632	0
Förvärv av finansiella tillgångar		1 750	0
Ökning (+) minskning (-) av långfristiga fordringar	22	-22 676	-8 787
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-459 231	-462 296
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna långfristiga lån		481 000	200 000
Nettoförändring koncernkonto	31	-173 940	137 579
Utbetald utdelning		-17 169	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		289 891	257 579
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Not 1

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde. Alla belopp i kkr om inget annat anges.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Låneutgifter som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av materiell anläggningstillgång som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

Inventarier har värderats till anskaffningsvärdet. Avskrivningar på anskaffningsvärdet har skett enligt plan, utom på konst där ingen avskrivning sker.

Byggnadsinventarier, markinventarier	5-10 år
Övriga inventarier	5 år

Nedskrivningar- materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde.

Redovisning av intäkter och kostnader

Hysesintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker så att endast den del av hyran som belöper på perioden redovisas som intäkt.

Administrationskostnader är uppdelade på fastighetsförvaltningens administrationskostnader, som ingår i bruttoresultatet, samt centrala administrationskostnader, som ingår i rörelse-resultatet.

Bolaget redovisar lämnade hyresrabatter på grund av Covid-19 i enlighet med BRNAR 2020:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset som anger att rabatten får redovisas i den period i räkenskapsåret som rabatten är hänförlig till.

Operationell leasing

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Avgifterna som avser leasing av paviljonger och inhyrda lokaler exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som linjär kostnad över leasingperioden. Samtliga paviljonger och inhyrda lokaler hyrs ut i andra hand.

Varulager

Något lager fanns ej vid årsskiftet, då byggserviceenheten köper material för direkt leverans till varje projekt.

Pågående ny- och ombyggnader

Pågående ny- och ombyggnader har värderats till nedlagda, direkta kostnader.

Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Växjö Kommunföretag AB, org nr 556602-4641, med säte i Växjö. Vöfabs balans- och resultaträkning ingår i koncernredovisning som upprättats av Växjö Kommunföretag AB. Bolaget ingår i Växjö kommunkoncern.

Fordringar och skulder till Växjö kommun, eller till andra av kommunen ägda bolag, har i denna årsredovisning ej betraktats som koncernmellanhavanden eller koncerntransaktioner.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

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

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterbolag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag det finns ägarintresse i redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar (med tillägg för uppskrivningar). I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Ersättningar till anställda

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som avgiftsbestämd. Företaget betalar fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av avgifter som betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Avgifterna redovisas som kostnad.

Skatt

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

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

Not 2

Upplysning avseende uppställningsform för resultaträkningen

Bolaget har valt att tillämpa FastBAS uppställningsform för resultaträkningen. FastBAS utarbetas i samarbete mellan SABO och Fastighetsägarna.

		2020	2019
Not 3	Hyresintäkter		
	I posten ingår hyresintäkter från bolag inom VKAB-koncernen.	1	1
	Upplysning om framtida hyreskontrakt.		
	Kontraktsförfallostruktur för lokaler	Kontrakts- värde (årsvärde)	Antal kontrakt
	Inom ett år	38 220	68
	Mellan ett och fem år	106 176	52
	Senare än fem år	201 495	42
	Bostadskontrakt	405	6
	Parkering	37	2
	Övrigt, arrende ej hyra	930	9
Not 4	Övriga intäkter		
	Försäljning till bolag inom VKAB-koncernen	530	1 666
	Förvaltningsuppdrag	547	720
	Sålda tjänster, byggnadsarbeten	129	707
	Värmeförsäljning	57	486
	Övrigt	14 643	6 422
		15 906	10 001
Not 5	Driftskostnader		
	Driftskostnader fördelas enligt följande		
	Fastighetsskötsel	40 751	37 076
	Reparationer	21 267	19 846
	Taxebundna kostnader	26 557	29 154
	Uppvärmning	20 252	21 073
	Fastighetsanknuten administration	10 423	14 178
	Övriga driftskostnader	38 504	34 249
		157 754	155 576
	Operationell leasing		
	Summan av framtida leasingavgifter avseende icke uppsägningsbara leasingavtal.		
	Inom ett år	19 086	12 676
	Mellan ett och fem år	2 472	9 518
	Längre än fem år	2 151	2 126

		2020	2019
Not 6	Planenliga avskrivningar per funktion		
	<i>Fastighetskostnader</i>		
	Byggnader	93 234	86 171
	Markanläggningar	9 046	8 582
	Inventarier	725	840
	Byggnadsinventarier	17 141	16 537
	Markinventarier	6 632	6 006
	Summa avskrivningar	126 778	118 136
	<i>Centrala adm- och försäljningskostnader</i>		
	Inventarier	0	0
	Summa avskrivningar	0	0
	Summa avskrivningar totalt	126 778	118 136
Not 7	Övriga rörelseintäkter		
	Ersättning försäkringskassan för höga sjuklönekostn.	311	0
		311	0
Not 8	Övriga rörelsekostnader		
	Nedskrivning av pågående nyanläggning	26 800	0
	Förgävesprojektering	0	183
	Förlust vid utrangering anläggningstillgångar	1 716	427
		28 516	610
Not 9	Personal och styrelse		
	Medeltalet anställda fördelat på kvinnor och män, samtliga är anställda i Växjö, omräknat till årsanställda inkl. sommarjobbare.		
	Kvinnor	18	20
	Män	49	47
	Totalt	67	67
	<i>Styrelse och VD, redovisning av könsfördelning</i>		
	Kvinnor	3	2
	Män	9	10

		2020	2019
Not 9	Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
	VD har vid uppsägning från företags sida, rätt till oförändrade anställningsförmånder i tolv månader.		
	Lön		
	Styrelse och VD	1 402	1 404
	Övriga	29 124	27 872
		30 526	29 276
	Sociala avgifter		
	Styrelse och VD	447	929
	- varav pensioner	50	527
	Övriga	11 191	11 180
	- varav pensioner	1 813	1 785
		11 638	12 109
	Ersättning till revisorer		
	KPMG och PwC Sverige		
	Revisionsuppdrag	301	87
	Skatterådgivning	46	23
	Övriga tjänster	355	32
		702	142
Not 10	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkt från koncernbolag	1 892	1 911
	Övriga ränteintäkter	27	42
		1 919	1 953
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader till moderbolag	43 012	44 849
	Övriga räntekostnader	596	64
	Under året aktiverad ränta	-1 027	-1 067
		42 581	43 846
Not 11	Bokslutsdispositioner		
	Avskrivning utöver plan	0	-1 408
	Återföring avskrivning utöver plan	2 240	0
		2 240	-1 408

Not 12

Skatt på årets resultat

	2020	2019
Aktuell skatt	3 019	2 555
Justering av skatt föregående år	421	28
Uppskjuten skatt	1 142	2 582
	4 582	5 165

Avstämning av effektiv skatt 2020

	%	
Resultat före skatt		-6 579
Skatt enligt gällande skattesats	21,4	-1 408
Ej avdragsgilla kostnader	-1,1	71
Skatteeffekt av aktiverad ränta	3,4	-221
Skatt hänförlig till tidigare år	-6,4	421
Nedskrivning av materiella tillgångar	-87,2	5735
Skatteeffekt av temporära skillnader	16,6	-1 089
Skattemässigt räntenetto	1,0	-69
Uppskjuten skatt	-17,4	1 142
Redovisad effektiv skatt	-69,6	4 582

Avstämning av effektiv skatt 2019

	%	
Resultat före skatt		24 421
Skatt enligt gällande skattesats	21,4	5 226
Ej avdragsgilla kostnader	0,7	173
Skatteeffekt av aktiverad ränta	-0,9	-228
Skatt hänförlig till tidigare år	0,1	28
Skatteeffekt av temporära skillnader	-10,4	-2 534
Skattemässigt räntenetto	-0,3	-82
Uppskjuten skatt	10,6	2 582
Redovisad effektiv skatt	21,2	5 165

		2020	2019
Not 13	Byggnader		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 631 417	2 507 368
	Nyanskaffningar under året		2 510
	Omklassificering	93 367	124 838
	Försäljningar/utrangeringar	-5 311	-3 299
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 719 473	2 631 417
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-756 241	-672 952
	Försäljningar/utrangeringar/omklassificering	3 466	2 882
	Årets avskrivningar enligt plan	-93 234	-86 171
	Utgående ackumulerade avskrivn enl plan	-846 009	-756 241
	Ingående ackumulerade uppskrivningar	0	0
	Årets uppskrivningar	20 000	0
		20 000	0
	Redovisat värde vid årets slut	1 893 464	1 875 176
Not 14	Mark		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	201 066	199 824
	Nyanskaffningar under året	124	2 779
	Omklassificering	0	-1 537
	Försäljningar	-1 632	0
	Redovisat värde vid årets slut	199 558	201 066
Not 15	Markanläggningar		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	183 867	172 804
	Omklassificering	5 203	11 063
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 070	183 867
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-57 444	-48 862
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 046	-8 582
	Utgående ackumulerade avskrivn enl plan	-66 490	-57 444
	Redovisat värde vid årets slut	122 580	126 423

		2020	2019
Not 16	Inventarier		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	266 290	236 353
	Nyanskaffningar under året	432	1 971
	Omklassificeringar	13 017	28 393
	Försäljning/utrangeringar	-107	-427
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	279 632	266 290
	Ingående ackumulerade avskrivningar enl plan	-172 349	-149 384
	Försäljning/utrangeringar/omklassificeringar	102	419
	Årets avskrivningar enligt plan	-24 498	-23 384
	Utgående ackumulerade avskrivn enl plan	-196 745	-172 349
	Redovisat värde vid årets slut	82 887	93 941
	Ingående ackumulerade avskrivningar utöver plan	-36 483	-35 075
	Årets förändring av avskrivningar utöver plan	2 240	-1 408
	Utgående ackumulerade avskrivn utöver plan	-34 243	-36 483
	Skattemässigt värde vid årets slut	48 644	57 458
Not 17	Pågående ny- och ombyggnader		
	Ingående anskaffningsvärden	480 015	196 523
	Årets anskaffningar	439 381	447 786
	Nedskrivning	-26 800	
	Omklassificeringar	-111 587	-164 294
	Redovisat värde vid årets slut	781 009	480 015

Not 18 **Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

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

fastighetsskatt och administration. Driftnettot divideras med direktavkastningskravet för fastigheten.

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

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

	2020	2019
Direktavkastningskrav		
För lokaler (vägt snitt)	6,03%	6,07%
Driftnetto kronor per kvadratmeter	534	642
Av tabellen nedan framgår beräknade verkliga värden:		
Ackumulerade verkliga värden	2020-12-31	2019-12-31
Lokaler	3 457 000	3 412 400
Redovisade värden	2020-12-31	2019-12-31
Lokaler	2 062 413	2 045 127
Not 19 Aktier och andelar i dotterföretag		
Vöfab Parkering AB org nr 556941-6380 med säte i Växjö Kommun		
Antal andelar 1 000	21 116	21 116
Andel 100%		
Vöfab Fastigheter AB org nr 559117-5921 med säte i Växjö Kommun		
Antal andelar 1 000	300	300
Andel 100%		
	21 416	21 416

		2020	2019
Not 20	Fordringar hos koncernföretag		
	Fordran avser utlåning till dotterbolag	87 743	89 493
Not 21	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Andelar i HBV	40	40
Not 22	Andra långfristiga fordringar		
	Momsfordran i investeringsprojekt	59 756	37 080
Not 23	Övriga fordringar		
	Skattekontot	1 358	2 217
	Momsfordran	17 318	16 261
	Växjö kommun, klientredovisning	1 070	151
	Övrig kortfristig fordran	351	577
	Summa	20 097	19 206
Not 24	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna hyror	8	58
	Förutbetalda hyror paviljonger	2 213	2 999
	Förutbetalda hyror lokaler	3 769	2 526
	Övriga poster	656	1 082
	Summa	6 646	6 665
Not 25	Kassa och bank		
	Kassa och bank	0	0
	Fordran koncernkonto, Växjö kommun	0	0
	Summa	0	0
	Fordran/skuld koncernkonto		
	Växjö kommun står som avtalspart gentemot banken. Fordran är därför att jämställa med en fordran på Växjö kommun.		
	Avser koncernkonto hos Växjö kommun		
	Limit: 380 000 kkr (330 000)		
Not 26	Eget kapital		
	Aktiekapital		
	Antal aktier 640 à 10 000 kr		

		2020	2019
Not 27	Disposition av vinst		
	Förslag till disposition av företagets vinst		
	Styrelsen och verkställande direktören föreslår att fritt eget kapital, kronor 33 232 497 disponeras enligt följande:		
	Utdelning 640 aktier á 4 250 kr	2 720 000	
	Balanseras i ny räkning	30 512 497	
	Summa	33 232 497	
Not 28	Övriga avsättningar		
	Miljörelaterade avsättningar	13 500	13 500
	Övriga avsättningar	2 204	2 204
		15 704	15 704
Not 29	Avsättningar för skatter		
	Redovisat värde, byggnader	1 873 464	1 875 176
	Skattemässigt värde, byggnader	1 765 993	1 773 250
	Temporär skillnad, byggnader	107 471	101 926
	Temporär skillnad, byggnader	22 139	20 996
	Uppskjuten skatt avseende uppskrivning	4 120	0
		26 259	20 996
Not 30	Skulder till koncernföretag		
	Totalt till koncernföretag	2 944 000	2 444 000
	<i>Varav skulder som förfaller:</i>		
	<i>inom 1 år efter balansdagen</i>	420 000	401 000
	<i>mellan 2 och 5 år efter balansdagen</i>	1 683 000	1 828 000
	<i>senare än 5 år efter balansdagen</i>	841 000	215 000
Not 31	Koncernkonto		
	Beviljad kreditlimit	380 000	380 000
	Outnyttjad del	-97 437	-108 385
	Utnyttjat kreditbelopp	282 563	271 615
Not 32	Övriga kortfristiga skulder		
	Arbetsgivaravgift december	922	747
	Personalens källskatt	860	640
	Vilande moms	21 918	24 615
	Summa	23 700	26 002

		2020	2019
Not 33	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Semesterlöner, löner	1 851	1 709
	Sociala avgifter	1 533	1 434
	Förutbetalda hyresintäkter	106 126	109 472
	Övriga poster	3 467	3 474
	Summa	112 977	116 089
Not 34	Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen		
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
	Avskrivningar	126 779	118 136
	Resultat försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	28 650	425
		155 429	118 561
	Upplysning om betalda räntor		
	Erhållen ränta	1 933	1 953
	Erlagd ränta	45 832	47 779

Not 35 **Koncernuppgifter**

Vöfab, Växjö Fastighetsförvaltning är helägt dotterföretag till Växjö kommunföretag AB, org nr 556602-4641, med säte i Växjö. Moderbolaget upprätar koncernredovisning för den större koncernen.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 95 procent (97 procent) av försäljningen och 26 procent (28 procent) av inköpen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Not 36 **Ställda säkerheter**

Ställda säkerheter för egna skulder

Fastighetsinteckningar	75 997	75 997
------------------------	--------	--------

Not 37 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

I februari 2021 säljs fastigheten Växjö Stadshuset 2 till Vöfab Station AB för ett högre pris än förväntat, varpå nedskrivningsbehovet minskat. I mars 2021 säljer dotterbolaget Vöfab Fastigheter AB samtliga aktier i Vöfab Station AB med förlust, varför ett aktieägartillskott ges.

Växjö den 19 mars 2021

Patrik Åkesson (ordförande)

Ann-Kristin Lindquist

Björn Svensson

Stefan Bergström

Katinka Schartau

Kjell Olsson

Olja Pekusic

Christer Carlsson (VD)

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-13

Mattias Johansson (auktoriserad revisor)

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för VÖFAB, Växjö Fastighetsförvaltning för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av VÖFAB, Växjö Fastighetsförvaltnings finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för VÖFAB, Växjö Fastighetsförvaltning.

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 VÖFAB, Växjö Fastighetsförvaltning 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2–27. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen 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 har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för VÖFAB, Växjö Fastighetsförvaltning för år 2020 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 VÖFAB, Växjö Fastighetsförvaltning enligt god revisionssed 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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



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 15 april 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'MJ', is written over the printed name and title.

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor



Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2020 på sidorna 2–27 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Kristianstad den 3 april 2021


Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i VÖFAB Fastigheter, org.nr 559117-5921

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för VÖFAB Fastigheter för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av VÖFAB Fastigheters finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för VÖFAB Fastigheter.

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 VÖFAB Fastigheter enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen 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 har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för VÖFAB Fastigheter för år 2020 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 VÖFAB Fastigheter 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kristianstad den 13 april 2021



Mattias Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i VÖFAB Parkering AB, org.nr 556941-6380

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för VÖFAB Parkering AB för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av VÖFAB Parkering ABs finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för VÖFAB Parkering AB.

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 VÖFAB Parkering AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen 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 har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för VÖFAB Parkering AB för år 2020 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till VÖFAB Parkering AB enligt god revisors sed 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

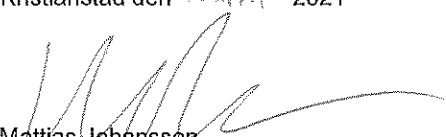
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 13 april 2021


Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

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

Till fullmäktige i Växjö kommun

Granskningsrapport för Växjö Fastighetsförvaltning AB år 2020

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 för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

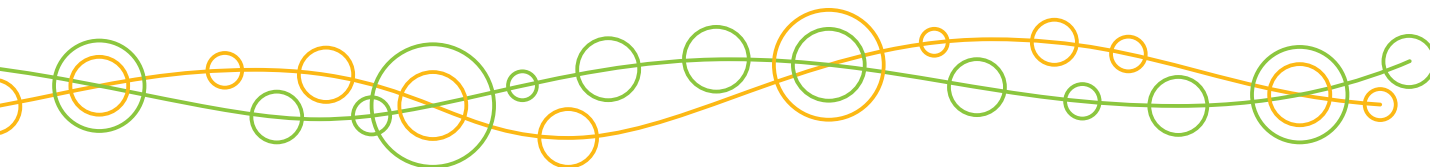
Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Växjö 2020-03-30

Göran Kannerby
Lekmannarevisor

Anna Fransson
Lekmannarevisor



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.



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