



# Årsredovisning 2021

## VKAB

Växjö kommunföretag AB

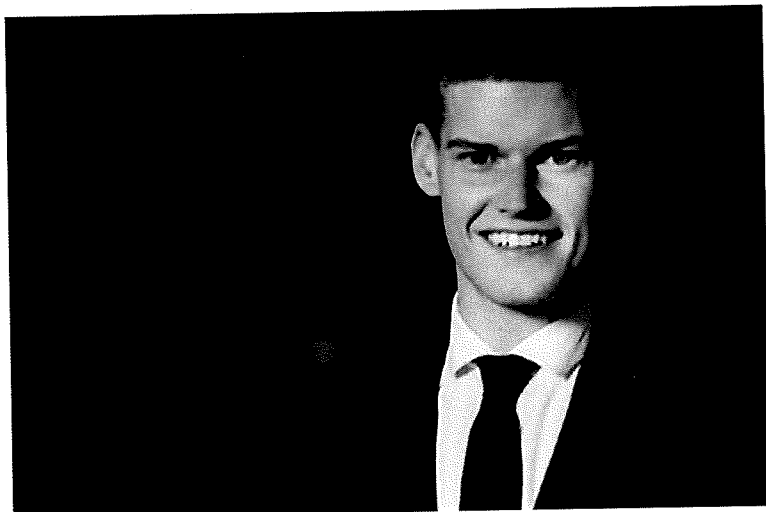


# Innehållsförteckning

VKABs ordförande .....	3
VD har ordet.....	4
Förvaltningsberättelse.....	6
Året i korthet.....	9
Koncernen.....	19
Moderföretaget .....	24
Noter.....	29

W

## VKABs ordförande



### Trygga investeringar i Växande Växjö

Växjö växer, välståndet ökar och vi följer ägarens direktiv: välfärden först. Operativt innebär det att 2021 inneburit fortsatta investeringar i ändamålsenliga lokaler, attraktiva bostäder och stabil infrastruktur.

Resultatet för 2021 är starkt, koncernens resultat efter finansiella poster är 372 miljoner kronor, där majoriteten av bolagen inom koncernen lever upp till förväntat resultat. Investeringstakten är fortsatt hög och den sammantagna investeringsvolymen under 2021 uppgick till närmare 736 miljoner kronor. Till följd av de goda resultaten och ett starkt kassaflöde har bolagen inom koncernen i hög grad finansierat investeringarna med egna medel, nyupplåningen uppgår till 190 miljoner kronor. Efter flera år med fallande räntor vänder utvecklingen 2022 uppåt från låga nivåer. Koncernen hanterar finansiella risker och säkrar räntor löpande för att begränsa effekten på resultatet kommande år när räntekostnaderna stiger. Soliditeten i koncernen stärks ytterligare och uppgår till 24,1 procent. Justerad soliditet, med hänsyn tagen till marknadsvärden på förvaltningsfastigheter, uppgår till cirka 63%. Vi närmar oss en mer ordnad investeringsprocess och starkare styrning i en investeringsplan som del av kommunens budget.

Arbetet med en mer effektiv samhällsbyggnadsprocess har präglats av framtagandet av nya ägar direktiv för de nya bolagen, rekrytering av verkställande direktörer, delning av Vidingehems bostäder och fastigheter, starten av Växjö Linnæus Science Park och omstruktureringar av vissa uppgifter mellan bolag och förvaltning. Fördelarna med förändringarna är en mer effektiv samhällsplanering, mer bostadsbyggnation i hela kommunen och smart lokalsamordning.

En kraftfull och effektiv bolagskoncern med en klok och hållbar investeringsstrategi bidrar till arbetet att sätta Växjöbornas välfärd och välstånd först. VKAB har ägarens uppdrag att leda och samordna arbetet. Det ansvaret har tagits med kraft och allvar under 2021.

Oliver Rosengren, Styrelseordförande VKAB

## VD har ordet



Växjö kommunföretag AB (VKAB) med dess dotterbolag har en viktig roll för att nå vår vision om att Växjö Kommun är en fantastisk plats att bo, leva och verka i för våra invånare, företag och besökare nu och i framtiden. Med tjänster som hållbar infrastruktur, bostäder och verksamhetslokaler och med kommunens starka tillväxt innebär det att våra kärnuppdrag är fortsatt efterfrågat.

Genom Växjö Energi har vi en framtidssäkrad fossilfri energiförsörjning i kommunen som inte bara är en viktig aspekt i vårt hållbarhetsarbete utan även en stark bidragande faktor till Växjös attraktivitet. Arbetet med säkert bredband i vår kommun går framåt och det är glädjande att vi under året skapat förutsättningar så att 98% av våra invånare i vår kommun har tillgång till bredband.

I en växande kommun ökar även behovet av verksamhetslokaler och exempel på vad Vidingehem och Vöfab levererat är pågående om- och tillbyggnader av Lammhults skola och Ulriksbergs-skolan. Genom en tydlig styrning mellan Växjö kommun och Vöfab har vi under 2021 kunnat öppna upp en fastighet där delar av kommunens medarbetare inhyses, där näringsliv, invånare och besökare i samklang utvecklas och där Växjös station finns. Växjö Kommun och stationshus är en byggnad som satt Växjö på kartan som en innovativ kommun och som även är nominerad till utmärkelsen Årets samhällsbyggnad.

Under året har VKAB fortsatt varit en viktig aktör i att stärka samverkan, öka kunskapen och vara en katalysator för fortsatt utveckling av bland annat hållbart byggande och olika bostadsformer. Genom Växjöbostäder har vi utvecklat en del av Växjös innerstad till en oas av tre byggnader med 24 lägenheter varav 10 är ägarlägenheter samt 10 hyreslägenheter i området Bredvik. Vidingehem har färdigställt sex lägenheter i Lammhult samt slutfört 36 lägenheter i stadsdelen Östra Lugnet i Växjö.

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

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

Monica Skagne, VD

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Växjö Kommunföretag AB, VKAB organisationsnummer 556602-4641, med säte i Växjö avger årsredovisning för koncernen och moderbolagets verksamhet 2021.

VKAB är moderbolag med följande helägda dotterbolag:

- Växjöbostäder AB
- Växjö Energi AB (VEAB)
- Videum AB
- Vidingehem AB
- Vöfab, Växjö fastighetsförvaltning AB (Vöfab)
- Växjö Linnæus Science Park AB
- Klientbolag Växjö 2 AB

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

## Allmänt om verksamheten

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

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

Syftet med bolagets verksamhet bedöms väl ha uppnåtts under 2021.

## Styrelsen och verkställande direktör

Styrelsen är utsedd av kommunfullmäktige och var under 2021 följande:

- Oliver Rosengren, ordförande
- Jon Malmqvist, vice ordförande
- Maria Garmer, andre vice ordförande
- Thomas Magnusson
- Gunnar Nordmark
- Malin Lauber
- Tomas Thornell

Ersättare i styrelsen

- Anna Tenje
- Magnus Wåhlin
- Martin Edberg
- Tony Lundstedt

Verkställande direktör är Monica Skagne.

#### **Revisorer**

Lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige:

Ordinarie:

- Örjan Mossberg
- Göran Kannerby

Ersättare:

- Benny Johansson
- Kaj Lindholm

Auktoriserade revisorer utsedda av bolagsstämman:

Personvald revisor:

- Mattias Johansson, från Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ersättare:

- Martin Troedsson, från Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

#### **Firmatecknare år 2021**

Firman tecknas av verkställande direktör Monica Skagne i förening med en av Oliver Rosengren, Jon Malmqvist eller Maria Garmer.

## Fem år i sammandrag

KONCERNEN, mkr	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, mkr	2 159	2 198	2 186	2 103	1 977
Resultat efter finansiella poster, mkr	372	229	275	500	262
Balansomslutning, mkr	13 165	12 749	12 083	11 597	11 209
Medeltalet anställda	461	454	444	437	431
Investeringsvolym, mnkr	736	1 050	992	910	1 280
Soliditet, %	24,1	23,2	24,2	24,8	21,9
MODERBOLAGET, mkr	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, mkr	3	3	3	3	3
Resultat efter finansiella poster, mkr	95	95	112	175	58
Balansomslutning, mkr	8 279	8 175	7 528	7 249	6 992
Medeltalet anställda	0	0	0	1	3
Soliditet, %	2,7	2,6	3,2	4,4	2,8



# Året i korthet



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

VKAB-koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 372 miljoner kronor (229 miljoner kronor). Koncernen visar ett högre resultat än föregående år, dels på grund av intäkter av engångskaraktär, försäljningar samt höga elintäkter för energibolaget. Det är främst Veab, Vöfab och Videum som visar ett högre resultat än 2020.

## Upplåning och finansiering

All upplåning i VKAB-koncernen hanteras via moderbolaget och kommunen och som säkerhet används i princip alltid kommunal proprieborgen. Nyttjandet av koncernkontot har under året minskat. Dotterbolagen utnyttjar koncernkontot som byggkreditiv för större investeringsprojekt som i ett senare skede omplaceras till lån. Nyupplåningsbehovet minskade under året och uppgick till 190 miljoner kronor. Dotterbolagen finansierade i hög utsträckning årets investeringar om 736 miljoner kronor med egna medel.

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

Till följd av reglerna om ränteavdragsbegränsningar från 2013 begärde VKAB förhandsbesked med fråga till Skatterättsnämnden om den ränta som betalas på lån direkt från kommunen är avdragsgill. Skatterättsnämnden har meddelat beslut och funnit att räntan inte är avdragsgill, beslutet har VKAB överklagat till Högsta förvaltningsdomstolen. Högsta förvaltningsdomstolen har i beslut den 23 februari 2015 undanröjt förhandsbeskedet och avvisat ansökan. Skatteverket har i omprövningsbeslut nekat VKAB avdrag för räntor på lån från Växjö kommun avseende inkomståret 2014-2017. Detta berör räntekostnader till en summa om 76,8 miljoner kronor och en total

skattekostnad på 16,9 miljoner kronor. Detta ärende gick upp i Förvaltningsrätten som gav Skatteverket rätt men VKAB har överklagat detta beslut till Kammarrätten. Under 2020 har Skatteverket även nekat VKAB avdrag för räntor på lån från Växjö kommun för inkomståret 2018. Summan för den räntekostnaden är 11,5 miljoner kronor och ger en skattekostnad på 2,5 miljoner kronor. VKAB har överklagat detta beslut till Förvaltningsrätten som har vilandeförklarat målet i väntan på Kammarrättens beslut för inkomståren 2014-2017. Även rätt till ränteavdrag för inkomståret 2019 har nekats av Skatteverket. Räntekostnaden för inkomståret 2019 är 5,9 miljoner kronor som ger en skattekostnad på 1,3 miljoner kronor.

### **Ekonomisk stabilitet**

VKAB-koncernens låneskuld på 8,8 miljarder kronor (8,7 miljarder kronor) gör att VKAB-koncernens förmåga att stå emot sämre tider är av avgörande vikt. En av moderföretagets viktigaste uppgifter är därför att i nära samarbete med dotterbolagen hålla ihop VKAB-koncernens ekonomi och att bevaka att VKAB-koncernens årliga omfattande investeringar genomförs på ett ekonomiskt hållbart sätt. Detta arbete har lagt grunden till den ekonomiska stabilitet som kännetecknat VKAB-koncernen under lång tid.

Soliditeten i VKAB-koncernen som helhet är 24,1 procent (23,2 procent).



Bild: Uranusvägen, Östra lugnet, Vidingehem

## Investeringar

VKAB-koncernens investeringar har under lång tid varit på en mycket hög nivå och förväntas ligga på en hög nivå även kommande år. En stor orsak till detta är att det råder en fortsatt mycket stor efterfrågan på bostäder och verksamhetslokaler. Totalt har det under 2021 genomförts investeringar i VKAB-koncernen för 736 miljoner kronor (1 050 miljoner kronor).

Under 2021 har det i VKAB-koncernen färdigställts totalt 76 (81) bostäder. Vidingehem har färdigställt 36 lägenheter i stadsdelen Östra lugnets sista etapp samt 6 lägenheter på Pilgatan i Lammhult. Vidingehem genomför också en stor om- och tillbyggnation av Lammhults skola. Växjöbostäder har haft inflyttning i 24 lägenheter i kvarteret Saturnus sista etapp, av dessa är 10 stycken ägarlägenheter där 6 stycken har sålts. I kvarteret Tunlandet i Bredvik har 10 lägenheter färdigställts och inflyttning skett. Växjöbostäder har 182 lägenheter under byggnation, där 60 stycken uppförs i Bredvik och resterande uppförs på Araby.

Vöfabs byggnation av Växjö stations- och kommunhus färdigställdes i början av året och inflyttning skedde i maj. Vöfabs om- och tillbyggnad av Ulriksberssskolan pågår fram till år 2024 men etapp 1 i form av en ny idrottshall har färdigställt under året.

Växjö Energi har under 2021 haft flera projekt avseende produktionsförbättringar inom Kraft och Värme samt driftsatt ett vindkraftsverk i Sunne kommun. Investeringar pågår i nyanslutningar för nät och förstärkning av nät och fjärrkyla. Inom Wexnet pågår utbyggnad av infrastrukturen på landsbygden.

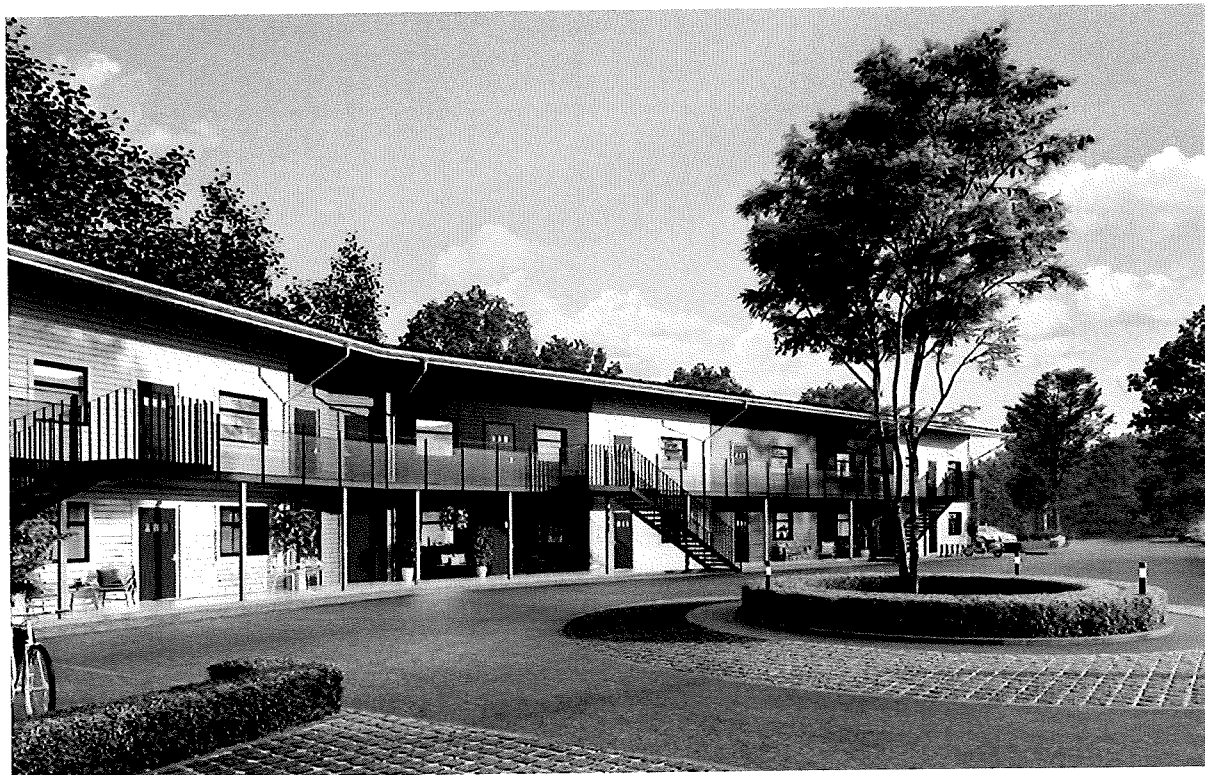


Bild: Skansvägen, Rottne, Vidingehem

## **Nedskrivningar**

Nedskrivningsprövning har gjorts för 2021 med resultatet att det inte fanns behov av nedskrivning.

## **Försäljningar-förvärv**

Totalt har VKAB-koncernen sedan 2005 sålt 4 019 bostäder till förvaltare av hyresrätter samt 343 bostäder till bostadsrättsföreningar för ombildande. Under 2021 har Vöfab sålt stationsdelen, så kallade "Vardagsrummet", i Växjö stations- och kommunhus till Jernhusen.

## **Användande av finansiella instrument**

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

## **Framtida utveckling, väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Växjö växer och har satt upp mål för ett fossilbränslefritt Växjö och år 2020 var VEABs första hela år som helt fossilbränslefri och bolaget har fortsatt på den vägen. VEABs produktion är baserad på 100% förnyelsebara råvaror och under 2021 har bolaget strävat hårt för att hjälpa till med att hålla det svenska elsystemet i balans genom att utnyttja anläggningen för Kraft och Värme genom att producera förnybar el.

Våra bostads- och lokalbolag skall upprätthålla en produktion av bostäder och lokaler enligt målsättningarna för en växande kommun.

Wexnet ska bibehålla och utveckla ett bra samarbete med respektive ägarkommun och de allmännyttiga bolagen. Det öppna stadsnätet har stärkt förutsättningarna för att skapa en stark utveckling både ekonomiskt och utbyggnadsmässigt. En viktig del i arbetet att bidra till samhällsutvecklingen är Wexnets utbyggnad av fiber i regionen. Målsättning är att 98 procent av alla hushåll och företag i Wexnets verksamhetsområde har tillgång till bredband 2022. Detta gäller både i tätorter och på landsbygden. Wexnet har under år 2021 mottagit ett extra aktieägartillskott för att säkerställa utbyggnaden av bredband. Samtidigt ska vi se till att alla har tillgång till en framtids-säkrad kapacitet om 1000 Mbit/s. Insatserna är avgörande för att Växjöregionen ska fortsätta att utvecklas på ett hållbart sätt och för att invånarna fullt ut ska kunna ta del av framtida datasamhällsservice.

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

### **Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken**

Den verksamhet som bedrivs vid Sandviksverket är tillståndspliktigt enligt miljöbalken. Verksamheten har under 2021 bedrivits i överensstämmelse med befintliga tillstånd och inga anmärkningar av vikt har inkommit från myndigheter och kontrollorgan som påverkar verksamheten.

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



### **Förvaltning**

Totalt äger och förvaltar koncernen 1 376 577 kvm (1 407 659 kvm) bostads- och lokalyta, VEAB:s olika produktions- och administrationslokaler tillkommer.

### **Utvecklingsprojekt och nyföretagande**

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

VKAB:s medlemskap och aktiva roll i Trästad Sverige, Zero-projektet och tidigare Nordiska

Trästäder har gett oss en nationell och nordisk plattform för kunskapsutbyte i flera led; från akademiska frågor till affärsutveckling mellan städer och länder. Särskilt t.ex. genom inrättande av en byggfysikprofessor vid Linnéuniversitet som delfinansieras genom VKAB och engagemanget i Smart Housing och Goda hus. Det breda aktiva deltagandet i en rad samhällsprocesser kommuniceras och informeras genom olika dialogmöten, Wood Building Summit och Wood Building Nordic.

### **Kassaflöde**

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 827 miljoner kronor (690 miljoner kronor). Årets investeringar uppgick till 736 miljoner kronor och koncernens låneskuld inklusive utnyttjande av koncernkonto har ökat med 72 miljoner kronor.

### **Underhåll**

Underhållet i fastighetsförvaltningen uppgick till 184 miljoner kronor (185 miljoner kronor) och i energikoncernen till 61 miljoner kronor (65 miljoner kronor). Växjöbostäder har en underhållskostnad på 175 kr/m<sup>2</sup> (182 kr/m<sup>2</sup>), Vidingehem på 139 kr/m<sup>2</sup> (115 kr/m<sup>2</sup>) och Vöfab 111 kr/m<sup>2</sup> (116 kr/m<sup>2</sup>).

### **Hållbarhetsredovisning**

#### **Vår strävan**

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

#### **Vår personal**

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

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

För dryga fem år sedan lanserade vi vår värdegrund inklusive ett förtydligande kring vad för ansvar och förväntningar vi har som medarbetare och de medarbetare som har ett chefsuppdrag.

Arbetet vi nu intensifierar är på *strukturen* i vår triangel och som är kopplad till vårt arbetssätt. Vi har börjat med en förflyttning från ett arbetssätt som fokuserat på hur vi är organiserade till ett nytt arbetssätt där vi systematiskt utvecklar verksamheten tillsammans över förvaltnings- och organisationsgränserna. Målet för denna förflyttning är att det ska bli lättare att göra rätt. Vi ska inte behöva uppfinna allt på nytt, lägga tid på onödiga saker, dubbelarbete eller göra en och samma sak på flera ställen eller en och samma sak på flera olika sätt. Det innebär också att vi genom ett förändrat arbetssätt hushållar med våra resurser samtidigt som vi blir bättre för våra målgrupper.

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

### **Våra kunder**

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

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

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



### Hållbarhet i fokus

Att säkerställa att Växjö är en fantastisk plats att bo, verka och leva i för våra invånare, företag och besökare såväl nu som i framtiden är en del av vårt uppdrag. VKAB-koncernens ambition är att ligga i framkant vad gäller miljövänliga energikällor, tekniska system och att arbeta med resursmedvetenhet på alla nivåer för att minska belastning på miljö och klimat. Bland annat följer vi kommunens miljöprogram, kemikalieplan, energiplan, avfallsplan, transportplan samt mångfaldsprogram. Växjö kommun har tagit fram ett miljöprogram med målet om fossilfritt Växjö år 2030. Utbyggnaden av fjärrvärmenätet och satsningen på biobränslebaserad fjärrvärmeproduktion har bidragit till att utsläppen av fossil koldioxid i Växjö kommun minskat med **70 procent** per invånare sedan man började mäta 1993. Bredbandsnätet bidrar också till miljövinster i regionen genom att minska behovet av resandet i och med att mycket blir tillgängligt hemifrån.

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

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



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

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

VKAB sålde år 2000 fastigheten Pressaren 12. En oljeskada upptäcktes på fastigheten 2008. Miljö och hälsoskydds nämnden har utpekat VKAB som verksamhetsansvarig och därmed ansvarig för att sanera skadan. Sedan maj 2013 har sanering utförts med s.k. multifasextraktion, MFE. Detta innebär att flera smala brunnar har borrats i marken. Brunnarna sätts under vakuum och oljeföroreningarna suggs upp ur marken. Fortfarande suggs oljeföroreningar upp, om än i avtagande mängd. Totalt har saneringsåtagandet hittills kostat VKAB 22,7 miljoner kronor.

#### **De närmaste åren**

Investeringarna i VKAB-koncernen bedöms bli fortsatt höga. Den höga efterfrågan på bostäder förväntas bestå de kommande åren med krav på fortsatt hög bostadsproduktion och därmed också servicelokaler som måste kopplas till en växande kommun och är en stor utmaning för hela VKAB.

#### **Budgeterat resultat 2021**

Budgeterat resultat efter finansiella poster avseende 2022 för VKAB-koncernen uppgår till 294,4 miljoner kronor varav energikoncernen 123 miljoner kronor, bostadsbolagen 165,9 miljoner kronor, lokalbolagen 19,9 miljoner kronor och moderbolaget -14,3 miljoner kronor.

#### **Moderbolagets verksamhet**

Moderbolagets verksamhet omfattar koncernledning och vissa koncerngemensamma funktioner. Nettoomsättningen uppgick till 2,95 miljoner kronor (2,69 mnkr) med ett resultat före skatt på 109,4 miljoner kronor (108,6 mnkr). Likvida medel inklusive outnyttjade checkkrediter, uppgick den 31 december 2021 till 8,0 miljoner kronor (4,0 mnkr).

### **Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande står:

Balanserad vinst: 93 340 231 kronor

Årets vinst: 107 858 901 kronor

**Summa: 201 199 132 kronor**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Till ägarna utdelas: 111 300 000 kronor

Balanseras i ny räkning: 89 899 132 kronor

**Summa: 201 199 132 kronor**

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

# Koncernen

## Resultaträkning - koncernen

Belopp i tkr (tusentals kronor)	Not	2021	2020
Nettoomsättning	2	2 158 796	1 996 338
Kostnad för sålda varor	2	-1 578 455	-1 533 387
<b>Bruttoresultat</b>		<b>580 341</b>	<b>462 951</b>
Försäljningsomkostnader		-13 624	-13 893
Administrationskostnader		-132 300	-120 509
Övriga rörelseintäkter		32 461	28 068
Övriga rörelsekostnader		-10 679	-36 123
<b>Rörelseresultat</b>	3,4,5,6	<b>456 199</b>	<b>320 494</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	-7 694	101
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	54 267	54 339
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-130 492	-146 386
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	10	<b>372 280</b>	<b>228 548</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>372 280</b>	<b>228 548</b>
Årets skatt	11	-72 912	-73 606
<b>Årets resultat</b>		<b>299 368</b>	<b>154 942</b>
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		287 618	146 989
Innehav utan bestämmande inflytande		11 750	7 953

## Balansräkning - koncernen

TILLGÅNGAR			
Belopp i tkr (tusentals kronor)	Not	2021	2020
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,13	5 989 818	6 029 093
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	2 109 101	1 967 238
Tekniska anläggningar finansiell leasing	15	598 930	623 144
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	655 819	1 292 243
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 353 668</b>	<b>9 911 718</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	19	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	684	684
Finansiell lease	21	3 091 292	2 308 221
Andra långfristiga fordringar	22	46 608	60 542
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 138 584</b>	<b>2 369 447</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 492 252</b>	<b>12 281 165</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Varulager m.m.</i>			
Råvaror och förnödenheter		69 339	53 620
<b>Summa varulager m.m.</b>		<b>69 339</b>	<b>53 620</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- kundfordringar		210 384	194 896
Elcertifikat och utsläppsrätter		151	361
Aktuell skattefordran		9 871	3 862
Övriga fordringar		34 532	40 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	194 775	148 195
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>449 713</b>	<b>387 927</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	24	153 968	26 487
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>153 968</b>	<b>26 487</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>673 020</b>	<b>468 034</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 165 272</b>	<b>12 749 199</b>

## Balansräkning - koncernen

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Belopp i tkr (tusentals kronor)	Not	2021	2020
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	25,26	21 700	21 700
Övrigt tillskjutet kapital inkl årets resultat		3 081 854	2 872 263
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>3 103 554</b>	<b>2 893 963</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		74 548	62 798
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 178 102</b>	<b>2 956 761</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		23 435	27 027
Avsättningar för skatter	27	411 300	371 552
Övriga avsättningar		15 704	15 704
<b>Summa avsättningar</b>		<b>450 439</b>	<b>414 283</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	28		
Skulder till kreditinstitut		6 512 710	6 195 000
Skulder till Växjö kommun		430 000	430 000
Finansiell lease		714 806	742 319
Övriga skulder		51 071	51 080
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 708 587</b>	<b>7 418 399</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		261 426	200 615
Finansiell lease		27 514	26 977
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	28	1 068 000	1 144 019
Kortfristig del av långfristig skuld till Växjö kommun	28	-	143 000
Koncernkonto	29	-	-
Övriga skulder		131 934	117 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	339 270	328 108
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 828 144</b>	<b>1 959 756</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 165 272</b>	<b>12 749 199</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen

Belopp i tkr (tusentals kronor)	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Annat eget ka- pital inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans	21 700	32 423	2 839 840	62 798	2 956 761
Årets resultat			287 618	11 750	299 368
Uppskrivning					
Nedskrivning					
Justering			12 973		12 973
<b>Transaktioner med ägare</b>					
Utdelning			-123 300		-123 300
Aktieägartillskott erhållna			32 300		32 300
<b>Vid årets utgång</b>	<b>21 700</b>	<b>32 423</b>	<b>3 049 431</b>	<b>74 548</b>	<b>3 178 102</b>

Samtliga erhållna aktieägartillskott är ovillkorade.

## Kassaflödesanalys - koncernen

Belopp i tkr (tusentals kronor)	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Förändring av rörelsekapital	31,32	846 088	706 137
		<b>846 088</b>	<b>706 137</b>
Betald inkomstskatt		-39 173	-27 135
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>806 915</b>	<b>679 002</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/ Minskning (+) av varulager		-15 719	-22
Ökning (-)/ Minskning (+) av rörelsefordringar		-55 777	-74 829
Ökning (+)/ Minskning (-) av rörelseskulder		91 652	86 356
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>827 071</b>	<b>690 507</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterbolag			-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		88 841	-1 062 923
Avyttring av materiella anläggningstillgångar			-
Ökning av finansiella tillgångar			-
Avyttring av finansiella tillgångar			-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>88 841</b>	<b>-1 062 923</b>
Erhållna aktieägartillskott		32 300	15 000
Amortering av lånefordringar		-117 812	-1 313 977
Upptagna lånefordringar		408 000	2 156 792
Nettoförändring koncernkonto		-987 619	-329 681
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-123 300	-132 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-788 431</b>	<b>395 334</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>127 481</b>	<b>22 918</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>26 487</b>	<b>3 569</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>153 968</b>	<b>26 487</b>

# Moderföretaget

## Resultaträkning - moderföretaget

Belopp i tkr (tusentals kronor)	Not	2021	2020
Nettoomsättning	2	2 954	2 694
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2 954</b>	<b>2 694</b>
Administrationskostnader		-19 035	-16 706
Övriga rörelseintäkter		-	-
Övriga rörelsekostnader		-	-
<b>Rörelseresultat</b>	3,4	<b>-16 081</b>	<b>-14 012</b>
<i>Resultat efter finansiella poster</i>			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		111 300	111 300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	114 844	128 705
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-115 085	-131 388
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>94 978</b>	<b>94 605</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		14 408	13 985
<b>Resultat före skatt</b>		<b>109 386</b>	<b>108 590</b>
Årets skatt	11	-1 527	-19 432
<b>Årets resultat</b>		<b>107 859</b>	<b>89 158</b>



## Balansräkning - moderföretaget

TILLGÅNGAR			
Belopp i tkr (tusentals kronor)	Not	2021	2020
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	12	12
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12</b>	<b>12</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	17	803 818	775 218
Fordringar hos koncernföretag	18	7 295 710	7 222 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 099 528</b>	<b>7 997 218</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 099 540</b>	<b>7 997 230</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		172 268	176 891
Aktuell skattefordran		-	-
Övriga fordringar		534	417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	317	295
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>173 119</b>	<b>177 603</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	24	-	-
<b>Summa kassa och bank</b>			
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>173 119</b>	<b>177 603</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 272 659</b>	<b>8 174 833</b>

## Balansräkning - moderföretaget

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Belopp i tkr (tusentals kronor)	Not	2021	2020
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	25,26	21 700	21 700
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 700</b>	<b>21 700</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		93 340	100 482
Årets resultat		107 859	89 158
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>201 199</b>	<b>189 640</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>222 899</b>	<b>211 340</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	28		
Skulder till kreditinstitut		6 512 710	6 195 000
Skulder till Växjö kommun		430 000	430 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 942 710</b>	<b>6 625 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		2 227	1 384
Koncernkonto	29	9 660	16 986
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	28	1 068 000	1 144 000
Kortfristig del av långfristig skuld till Växjö kommun	28	-	143 000
Övriga skulder		355	68
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	26 808	33 055
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 107 050</b>	<b>1 338 493</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 272 659</b>	<b>8 174 833</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital - moderföretaget

Belopp i tkr (tusentals kronor)	Aktiekapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	21 700	189 639	211 339
Årets resultat		107 859	107 859
<i>Transaktioner med ägare</i>			
Utdelning		-123 300	-123 300
Erhållna aktieägartillskott		27 000	27 000
<b>Vid årets utgång</b>	<b>21 700</b>	<b>201 198</b>	<b>222 898</b>

Samtliga erhållna aktieägartillskott är ovillkorade.

## Kassaflödesanalys - moderföretaget

Belopp i tkr (tusentals kronor)	Not	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förändring av rörelsekapital	31,32	87 479	73 663
		<b>87 479</b>	<b>73 663</b>
Betald inkomstskatt		-1 527	-19 417
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>85 952</b>	<b>54 246</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/ Minskning (+) av varulager		-	-
Ökning (-)/ Minskning (+) av rörelsefordringar		4 485	8 586
Ökning (+)/ Minskning (-) av rörelseskulder		2 381	-58
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>92 818</b>	<b>62 774</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Lämnat aktieägartillskott		-28 600	-12 000
Ökade finansiella tillgångar		309 290	1 359 500
Minskade finansiella tillgångar		-383 000	-2 009 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-102 310</b>	<b>-662 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av långfristiga skulder		-309 290	-1 409 500
Upptagna lånefordringar		408 000	2 109 500
Nettoförändring koncernkonto		-7 326	6 026
Erhållet aktieägartillskott		27 000	12 000
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-123 300	-132 800
Erhållet koncernbidrag		14 408	13 985
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>9 492</b>	<b>599 211</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>-15</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>0</b>	<b>15</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.

## Materiella anläggningstillgångar

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

### Avskrivningar

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

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

### Nyttjandeperiod

- Byggnader: 20-125 år
- Maskiner och andra tekniska anl.: 3-20 år
- Inventarier och installationer: 3-20 år

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

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

- Stomme inkl. grund och fasad: 30-125 år
- Stomkompl., innerväggar mm.: 30-50 år
- Yttertak: 25-50 år
- VVS: 20-50 år
- El: 20-50 år
- Ventilation: 15-40 år
- Övrigt inkl. invändiga ytskikt: 20-60 år

## **Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag**

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

### **Leasing**

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

#### *Finansiella leasingavtal*

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

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

#### *Operationella leasingavtal*

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

### **Utländsk valuta**

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

#### *Poster i utländsk valuta*

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

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

### **Varulager**

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

## **Finansiella tillgångar och skulder**

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

### *Redovisning och borttagande från balansräkningen*

En finansiell tillgång och finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt 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 anskaffningsvärdet, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

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

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

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

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

### *Värdering av finansiella skulder*

Lång- och kortfristiga finansiella skulder redovisas till anskaffningsvärde.

### *Säkringsredovisning*

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

## **Ersättning till anställda**

### *Ersättning till anställda efter avslutad anställning*

#### *Klassificering*

Planer för ersättning efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde

när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättning efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

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

#### *Avgiftsbestämda planer*

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

#### *Förmånsbestämda planer*

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

### **Skatt**

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

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

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

### **Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när det anses föreligga en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som



skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att kräva för att reglera förpliktelsen eller att förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

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

### **Intäkter**

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

#### *Försäljning av varor*

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

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

#### *Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal - löpande räkning*

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

#### *Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal - fast pris*

Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt och kostnad med utgångspunkt från färdigställandegraden på balansdagen.

#### *Ränta och utdelning*

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

Ränta redovisas som en intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts.

### **Offentliga bidrag**

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

#### *Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar*

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

## Koncernredovisning

### Dotterföretag

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

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

### Intresseföretag

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20 procent och högst 50 procent av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktier i intresseföretag motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital, eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden, inklusive goodwill och negativ goodwill reducerat med eventuella internvinster. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretagets resultat" koncernens andel i intresseföretagens resultat efter skatt justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden, inklusive avskrivning på goodwill/upplösning av negativ goodwill. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar redovisat värde. Vinstandelar upparbetade efter förvärven av intresseföretagen som ännu inte realiserats genom utdelning, avsätts till kapitalandelsfonden.

### Redovisningsprinciper i moderföretaget

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

#### *Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag*

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

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

### Anteciperad utdelning

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

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

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

## Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2021	2020
<b>KONCERNEN</b>		
Nettoomsättning per rörelsegren		
Hysesintäkter (maximalt)	1 251 248	1 419 771
Outhyrt	-29 828	-16 656
Förvaltningsintäkter	33 444	34 962
Extern försäljning	903 932	759 842
<b>Summa</b>	<b>2 158 796</b>	<b>2 197 919</b>
Nettoomsättning per geografisk marknad		
Sverige	2 158 796	2 197 919
	<b>2 158 796</b>	<b>2 197 919</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
Nettoomsättning per rörelsegren		
Förvaltningsintäkter	2 954	2 653
<b>Summa</b>	<b>2 954</b>	<b>2 653</b>
Nettoomsättning per geografisk marknad		
Sverige	2 954	2 653
	<b>2 954</b>	<b>2 653</b>

## Redovisning av rörelsegränar

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

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2020 Fastighetsför- valtning	2020 Energikon- cernen	2020 Moderbolaget	2020 Koncernin- ternt	2020 Summa
<b>Nettoomsättning</b>					
Hysesintäkter (maximalt)	1 429 871	-	-	-10 100	1 419 771
Outhyrt	-16 656	-	-	-	-16 656
Förvaltningsintäkter	34 962	-	-	-	34 962
Extern försäljning	10 292	850 474	2 653	-103 577	759 842
<b>Summa</b>	<b>1 458 469</b>	<b>850 474</b>	<b>2 653</b>	<b>-113 677</b>	<b>2 197 919</b>
<b>Kostnader för sålda varor</b>					
Råvaror och förnödenheter	-6 503	-175 045	-	4 258	-177 290
Driftskostnader	-603 140	-211 728	-	110 191	-704 677
Underhåll	-185 148	-65 229	-	-	-250 377
Övriga kostnader	-7 558	-28 171	-	-	-35 729
Av- och nedskrivningar	-354 897	-160 368	-	-	-515 265
<b>Summa</b>	<b>-1 157 246</b>	<b>-640 541</b>		<b>114 449</b>	<b>-1 683 338</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>301 223</b>	<b>209 933</b>	<b>2 653</b>	<b>772</b>	<b>514 581</b>
Försäljningskostnader	-1 496	-12 397	-	-	-13 893
Administrationskostnader	-38 644	-66 181	-16 735	1 051	-120 509
Övriga rörelseintäkter	12 973	15 054	41	-	28 068
Övriga rörelsekostnader	-34 297	-2 592	-	766	-36 123
<b>Rörelseresultat</b>	<b>239 759</b>	<b>143 817</b>	<b>-14 041</b>	<b>2 589</b>	<b>372 124</b>

### Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2021	2020
	PwC	PwC
<b>KONCERNEN</b>		
Revisionsuppdrag	-812	-1 139
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-282	-458
Skatterådgivning	-10	-72
Andra uppdrag	-1 166	-131
<b>Summa</b>	<b>-2 270</b>	<b>-1 800</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
Revisionsuppdrag	-91	-37
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-
Andra uppdrag	-698	-106
<b>Summa</b>	<b>-789</b>	<b>-143</b>

### Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medeltalet anställda	2021			2020		
		andel män	andel kvin- nor		andel män	andel kvin- nor
<b>MODERFÖRETAGET</b>						
Sverige	0	0 %	0 %	0	0 %	0 %
<b>Totalt i moderföretaget</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>
<b>DOTTERFÖRETAG</b>						
Sverige	461	69 %	31 %	454	69 %	31 %
<b>Totalt i dotterföretag</b>	<b>461</b>	<b>69 %</b>	<b>31 %</b>	<b>454</b>	<b>69 %</b>	<b>31 %</b>
<b>Koncernen totalt</b>	<b>461</b>	<b>69 %</b>	<b>31 %</b>	<b>454</b>	<b>69 %</b>	<b>31 %</b>

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar	2021		2020	
	andel män	andel kvinnor	andel män	andel kvinnor
<b>MODERFÖRETAGET</b>				
Styrelsen	11	64 %	11	57 %
Övriga ledande befattningshavare	1	0 %	1	0 %
<b>KONCERNEN TOTALT</b>				
Styrelsen	64	66 %	63	62 %
Övriga ledande befattningshavare	24	54 %	25	44 %

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnad	2021		2020	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget (varav pensionskostnad)	-734	-197 (-24)	-727	-200 (-28)
Dotterföretag (varav pensionskostnad)	-228 910	-91 602 (-22304)	-215 660	-80 131 (-16085)
<b>Koncernen totalt (varav pensionskostnad)</b>	<b>-229 644</b>	<b>-91 799 (-22328)</b>	<b>-216 387</b>	<b>-80 331 (-16113)</b>

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda	2021		2020	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget (varav tantiem o.d)	-734	-	-727	-
Dotterföretag (varav tantiem o.d)	-8 127 (-)	-220 783 (-)	-8 094 (-)	-207 566 (-)
<b>Koncernen totalt (varav tantiem o.d.)</b>	<b>-8 861 (-)</b>	<b>-220 783 (-)</b>	<b>-8 821 (-)</b>	<b>-207 566 (-)</b>

## Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2021	2020
<b>KONCERNEN</b>		
<i>Av- och nedskrivningar fördelade per funktion/tillgång</i>		
Kostnad för sålda varor	-131 154	-156 300
Byggnader	-31 211	-24 214
Markanläggningar	-202 905	-158 104
Maskiner, inventarier och tekniska anläggningar		
<b>Summa</b>	<b>-365 270</b>	<b>-338 618</b>
<b>Försäljningskostnader</b>		
Byggnader	-	-
Markanläggningar	-	-
<b>Summa</b>		
<b>Administrationskostnader</b>		
Byggnader	-	-
Markanläggningar	-	-
Maskiner och inventarier	-113	-104
<b>Summa</b>	<b>-113</b>	<b>-104</b>
<b>Total summa</b>	<b>-365 383</b>	<b>-338 722</b>

## Not 6 Operationell leasing

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2021	2020
<b>Leasingavtal där koncernen är leasetagare</b>		
<b>KONCERNEN</b>		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	-7 161	-18 709
Mellan ett och fem år	-4 902	-11 114
Senare än fem år	-4 700	-7 321
<b>Summa</b>	<b>-16 763</b>	<b>-37 144</b>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter		



## Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2021	2020
<b>KONCERNEN</b>		
Resultat från övriga finansiella tillgångar	-7 694	101
Försäljning aktier	-	-
<b>Summa</b>	<b>-7 694</b>	<b>101</b>

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2021	2020
<b>KONCERNEN</b>		
Ränteintäkter, bank och koncernkonto	46 495	2 710
Övrigt	18	-
<b>Summa</b>	<b>46 513</b>	<b>2 710</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
Ränteintäkter, koncernföretag	114 814	127 240
Ränteintäkter, bank och koncernkonto	390	1 465
<b>Summa</b>	<b>115 204</b>	<b>128 705</b>

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2021	2020
<b>KONCERNEN</b>		
Räntekostnader, övriga	-65 753	-85 296
Räntekostnader, Växjö kommun	-64 738	-61 090
<b>Summa</b>	<b>-130 491</b>	<b>-146 386</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
Räntekostnader, övriga	-56 412	-76 520
Räntekostnader, Växjö kommun	-58 673	-54 868
<b>Summa</b>	<b>-115 085</b>	<b>-131 388</b>

## Not 10 Finansiella instrument och riskhantering

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2021		2020	
	Nominellt be- lopp	Verkligt värde	Nominellt be- lopp	Verkligt värde
<b>KONCERNEN</b>				
Säkring av ränterisk				
Ränteswappar	600 000	-9 366	600 000	-16 005
<b>Totala ränteswappar</b>	<b>600 000</b>	<b>-9 366</b>	<b>600 000</b>	<b>-16 005</b>
Övriga säkringar				
Elterminer sälj	152 116	382 068	168 458	163 862
Elterminer köp	9 150	24 999	13 446	14 376
Valutaterminer	-	-	-	-
<b>Total övriga säkringar</b>	<b>161 266</b>	<b>407 067</b>	<b>181 904</b>	<b>178 238</b>
<b>Totalt</b>	<b>761 266</b>	<b>397 701</b>	<b>781 904</b>	<b>162 233</b>

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

## Not 11 Skatt på årets resultat

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2021	2020
<b>KONCERNEN</b>		
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-43 964	-36 681
Skatt hänförlig till tidigare år	-3 376	-327
Uppskjuten skatt	-25 572	-36 598
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-72 912</b>	<b>-73 606</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
Årets skatt		
Aktuell skatt	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-1 527	-19 432
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-1 527</b>	<b>-19 432</b>

Avstämning av effektiv skatt	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<b>KONCERNEN</b>				
<b>Resultat före skatt</b>		<b>372 280</b>		<b>209 116</b>
Skatt enligt gällande skattesats	20,6 %	-76 690	21,4 %	-44 751
Icke avdragsgilla kostnader	1,4 %	-4 797	3,4 %	-8 109
Ej skattepliktiga intäkter	-3,9 %	24 639	-4,8 %	23 028
Skatt hänförlig till tidigare år	0,9 %	-3 376	0,1 %	-327
Nedskrivning näringsbetingade andelar	-	-	2,4 %	-5 715
Komponentbyte	-3,3 %	12 201		
Uppskjuten skatt	8,6 %	-25 572	9,8 %	-36 598
Nedskrivning materiella tillgångar	0,4 %	-1 597	2,4 %	-5 735
Effekt av ändrad skattesats på uppskjuten skatt	-2,1 %	7 914	-0,8 %	1 991
Övrigt	0 %	-5 634	-2,7 %	2 610
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>-72 912</b>	<b>0 %</b>	<b>-73 606</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>				
<b>Resultat före skatt</b>		<b>109 386</b>		<b>108 590</b>
Skatt enligt gällande skattesats	20,6 %	-22 534	21,4 %	-23 238
Icke avdragsgilla kostnader	-	-	0,0 %	-580
Ej skattepliktiga intäkter	-20,6 %	22 534	-21,4 %	23 818
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-1 527	-	-19 432
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0 %</b>	<b>-1 527</b>	<b>0 %</b>	<b>-19 432</b>

## Not 12 Byggnader och mark

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2021	2020
<b>KONCERNEN</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	9 847 893	9 598 256
Vid årets början	15 279	9 907
Nyanskaffningar	-109 833	-20 091
Avyttringar och utrangeringar	168 112	259 821
Omklassificeringar		
<b>Anskaffningsvärden vid årets slut</b>	<b>9 921 451</b>	<b>9 847 893</b>
Akkumulerade avskrivningar	-3 703 600	-3 559 970
Vid årets början	23 948	12 433
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	237
Omklassificeringar	-163 385	-156 300
Årets avskrivning		
<b>Akkumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 843 037</b>	<b>-3 703 600</b>
Akkumulerade uppskrivningar	40 466	21 047
Vid årets början	-	19 419
Årets uppskrivningar		
<b>Akkumulerade uppskrivningar vid årets slut</b>	<b>40 466</b>	<b>40 466</b>
Akkumulerade nedskrivningar	-155 666	-136 317
Vid årets början	-	7 255
Omklassificeringar	-	-26 604
Årets nedskrivningar	26 604	-
Återförda nedskrivningar på avyttring och utrangeringar		
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-129 062</b>	<b>-155 666</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 989 818</b>	<b>6 029 093</b>
<b>Varav mark</b>		
<b>KONCERNEN</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	294 550	274 558
Akkumulerade uppskrivningar	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>294 550</b>	<b>274 558</b>

### Not 13 Upplysningar om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2021	2020
<b>KONCERNEN</b>		
Akkumulerade verkliga värden		
Vid årets början	17 057 886	15 980 466
Vid årets slut	19 592 916	17 057 886

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

Driftnettot har beräknats som hyresvärde med avdrag för marknadsmässig vakans minskat med normaliserade utbetalningar för drift, underhåll, fastighetsskatt och administration. Driftnettot divideras med direktavkastningskravet för fastigheten.

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

Direktavkastningskravet är olika för olika fastigheter beroende på användning och läge. Direktavkastningskravet bestäms som det avkastningskrav som härletts ur transaktioner för jämförbara fastigheter på marknaden. Analyser och jämförelser görs mot allmän tillgänglig statistik för motsvarande fastighetsbestånd.

Under 2021 har värderingsmodellen utvärderats och det har tagits fram en mer tydlig koncerngemensam modell. Marknadsvärderingen med årets använda modell mot tidigare använda modeller ger ingen väsentlig skillnad/förbättring i slutligt marknadsvärde.

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

## Driftnetto och direktavkastningskrav

	2021		2020	
	Driftnetto	Direktavkastningskrav	Driftnetto	Direktavkastningskrav
<b>KONCERNEN</b>				
Rörelsegren				
Bostäder	491 - 624,9 kr/m <sup>2</sup>	3,91 % - 6,90 %	492 -502 kr/m <sup>2</sup>	4,04 %-6,90%
Lokaler	340,7 - 691 kr/m <sup>2</sup>	5,85 % - 8,25 %	577 -645 kr/m <sup>2</sup>	6,03 %-9,25%

## Not 14 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2021	2020
<b>KONCERNEN</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	4 188 770	3 868 133
Avgår: Investeringsbidrag	-	-
Nyanskaffningar	98 126	141 500
Avyttringar och utrangeringar	-20 106	-26 889
Omklassificeringar	222 282	206 026
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 489 072</b>	<b>4 188 770</b>
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-2 111 477	-1 977 068
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	19 345	23 819
Akkumulerade avskrivningar på omklassificering	-	-
Årets avskrivning	-177 784	-158 228
<b>Vid årets slut</b>	<b>-2 269 916</b>	<b>-2 111 477</b>
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-110 055	-110 055
Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	-
Akkumulerade nedskrivningar på omklassificering	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-110 055</b>	<b>-110 055</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 109 101</b>	<b>1 967 238</b>

**MODERFÖRETAGET**

<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	718	718
<b>Vid årets slut</b>	<b>718</b>	<b>718</b>
 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-706	-706
<b>Vid årets slut</b>	<b>-706</b>	<b>-706</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>12</b>	<b>12</b>

**Not 15 Tekniska anläggningar, finansiell leasing**

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2021	2020
<b>KONCERNEN</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	920 451	920 451
<b>Vid årets slut</b>	<b>920 451</b>	<b>920 451</b>
 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-162 170	-137 956
Årets avskrivning	-24 214	-24 214
<b>Vid årets slut</b>	<b>-186 384</b>	<b>-162 170</b>
 <i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-135 137	-135 137
Årets nedskrivningar	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-135 137</b>	<b>-135 137</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>598 930</b>	<b>623 144</b>

## Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2021	2020
<b>KONCERNEN</b>		
Vid årets början	1 292 243	854 573
Årets investeringar	734 607	826 366
Försäljning	-17 180	-509
Nedskrivning	-	-
Omklassificering	-1 353 851	-388 187
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>655 819</b>	<b>1 292 243</b>

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

## Not 17 Andelar i koncernföretag

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2021	2020
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	775 217	763 217
Tillskott	28 600	12 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>803 817</b>	<b>775 217</b>

Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag			2021	2020
Dotterföretag/Organisationsnummer/Säte	Antal andelar	Andel i procent	Redovisat värde	Redovisat värde
Växjö Energi AB, 556187-5203, Växjö	1 500	100	488 286	466 286
Videum AB, 556292-3366, Växjö	20 000	100	37 794	37 794
Vidingehem AB, 556404-7677, Växjö	1 331	100	84 558	84 558
Växjö bostäder AB, 556935-3534, Växjö	2 801	100	154 753	154 753
Växjö Fastighetsförvaltning AB, 556087-6038, Växjö	640	100	31 826	31 826
Växjö Linnæus Science Park AB, 559329-4605, Växjö	1 000	100	6 550	-
Klientbolag Växjö 2 AB, 559199-5120, Växjö	1 000	100	50	-
<b>Totalt redovisat värde</b>			<b>803 817</b>	<b>775 217</b>



## Not 18 Fordringar hos koncernföretag

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2021	2020
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	7 222 000	6 572 000
Nyupplåning	383 000	2 009 500
Amortering	-309 290	-1 359 500
<b>Vid årets slut</b>	<b>7 295 710</b>	<b>7 222 000</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 295 710</b>	<b>7 222 000</b>
Fordran avser utlåning till dotterföretag		

## Not 19 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2021	2020
<b>KONCERNEN</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	0	40
Avyttringar	-	-40
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2021	2020
<b>KONCERNEN</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	684	245
Avyttring	-	-
Anskaffning	-	439
<b>Vid årets slut</b>	<b>684</b>	<b>245</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>684</b>	<b>245</b>
HBV	200	200
Övriga	484	484
<b>Totalt</b>	<b>684</b>	<b>684</b>

## Not 21 Finansiell leasing

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2021	2020
<b>KONCERNEN</b>		
Vid årets början	2 308 221	2 458 171
Amortering	-164 804	-149 950
Omklassificering	947 875	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 091 292</b>	<b>2 308 221</b>

I koncernens finansiella leasingfordran ingår fastigheter som klassificerats som finansiell lease. Tabellen nedan visar värdena för år 2020 innan samt efter retroaktiv omräkning för finansiell lease.

Belopp i tkr (tusentals kronor)	År 2020 (innan)	År 2020 (efter)	Differens
<b>KONCERNEN</b>			
<i>Balansräkning</i>			
Byggnader och mark	8 337 314	6 029 093	2 308 221
Finansiell lease	0	2 308 221	-2 308 221
<b>Summa</b>	<b>8 337 314</b>	<b>8 337 314</b>	<b>0</b>
<i>Resultaträkning</i>			
Nettoomsättning	2 197 919	1 996 338	201 581
Kostnad sålda varor	-1 683 338	-1 533 387	-149 951
Ränteintäkt	2 709	54 339	-51 630
<b>Summa</b>	<b>517 290</b>	<b>517 290</b>	<b>0</b>

## Not 22 Andra långfristiga fordringar

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2021	2020
<b>KONCERNEN</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	60 542	37 385
Förändring	-14 014	23 157
Omklassificering	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>46 528</b>	<b>60 542</b>

Tidigare räkenskapsår har ingående moms ingått i posten Pågående nyanläggningar och förskott angående materiella tillgångar (not 15). Denna post har omklassificerats till Andra långfristiga fordringar.

## Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2021	2020
<b>KONCERNEN</b>		
Upplupna försäljningsintäkter	86 381	79 356
Upplupna intäkter derivatkontrakt	50 966	11 435
Upplupen beräknad försäkringsersättning	-	6 890
Övriga poster	57 428	50 514
<b>Vid årets slut</b>	<b>194 775</b>	<b>148 195</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
Övriga poster	316	295
<b>Vid årets slut</b>	<b>316</b>	<b>295</b>

## Not 24 Likvida medel

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2021	2020
<b>KONCERNEN</b>		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Banktillgodohavande	153 775	26 487
<b>Totalt</b>	<b>153 775</b>	<b>26 487</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Banktillgodohavande	-	-
<b>Totalt</b>		

## Not 25 Disposition av vinst eller förlust

	2021
<b>Förslag av disposition av företagets vinst eller förlust</b>	
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 201 199 132 kronor, disponeras enligt följande:	
Utdelning (1 000 aktier * 111 300 kronor per aktie)	111 300 000
Balanseras i ny räkning	89 899 132
<b>Summa</b>	<b>201 199 132</b>

## Not 26 Antal aktier och kvotvärde (kronor)

	2021	2020
Antal A-aktier	1 000	1 000
Kvotvärde	21 700	21 700

## Not 27 Uppskjuten skatt

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2021		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Maskiner, tekniska anläggningar och inventarier	-	-68 935	-68 935
Byggnader	748	-178 704	-177 956
Elcertifikat	-	-20	-20
Periodiseringsfond	-	-7 171	-7 171
Temporära skillnader finansiell lease	26 415	-	26 415
Överavskrivningar	-	-174 514	-174 514
Övriga temporära skillnader	3 993	-13 112	-9 119
<b>Uppskjuten skattefordran/skatteskuld</b>	<b>31 156</b>	<b>-442 456</b>	<b>-411 300</b>
Belopp i tkr (tusentals kronor)	2020		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Maskiner, tekniska anläggningar och inventarier	-	-61 252	-61 252
Byggnader	-	-161 421	-161 421
Elcertifikat	-	-74	-74
Periodiseringsfond	-	-165 793	-165 793
Temporära skillnader finansiell lease	27 115	-	27 115
Övriga temporära skillnader	213	-10 340	-10 127
<b>Uppskjuten skattefordran/skatteskuld</b>	<b>27 328</b>	<b>-398 880</b>	<b>-371 552</b>

## Not 28 Långfristiga skulder och kortfristig del av långfristig skuld

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2021	2020
<b>KONCERNEN</b>		
<b>Skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen:</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 068 000	1 144 000
Skulder till Växjö kommun	-	143 000
Finansiell lease	27 514	26 977
<b>Skulder som förfaller senare än ett år men senast fem år från balansdagen:</b>		
Skulder till kreditinstitut	3 937 500	4 196 500
Skulder till Växjö kommun	330 000	330 000
Finansiell lease	110 056	113 385
Övriga skulder	51 071	10
<b>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:</b>		
Skulder till kreditinstitut	2 575 210	1 998 500
Skulder till Växjö kommun	100 000	100 000
Finansiell lease	604 750	628 934
Övriga skulder	-	51 070
<b>Totalt</b>	<b>8 804 101</b>	<b>8 732 376</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
<b>Skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen:</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 068 000	1 144 000
Skulder till Växjö kommun	-	143 000
<b>Skulder som förfaller senare än ett år men senast fem år från balansdagen:</b>		
Skulder till kreditinstitut	3 937 500	4 196 500
Skulder till Växjö kommun	330 000	330 000
<b>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:</b>		
Skulder till kreditinstitut	2 575 210	1 998 500
Skulder till Växjö kommun	100 000	100 000
<b>Totalt</b>	<b>8 010 710</b>	<b>7 912 000</b>

## Not 29 Checkräkningskredit

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2021	2020
<b>KONCERNEN</b>		
Beviljad kreditlimit	746 000	746 000
Outnyttjad del	-746 000	-639 571
Utnyttjat kreditbelopp	0	106 429
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
Beviljad kreditlimit	25 000	25 000
Outnyttjad del	-15 340	-8 014
Utnyttjat kreditbelopp	9 660	16 986

## Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2021	2020
<b>KONCERNEN</b>		
Upplupna personalkostnader	32 154	31 998
Upplupna räntekostnader	27 799	32 581
Förskottsbetalda hyror	205 452	180 670
Upplupna energikostnader	25 186	20 824
Förutbetalda bredbandsintäkter	7 838	11 622
Förutbetalda statsbidrag	10 826	12 003
Övriga poster	30 015	38 410
<b>Totalt</b>	<b>339 270</b>	<b>328 108</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
Upplupna räntekostnader	25 083	32 581
Övriga poster	1 725	474
<b>Totalt</b>	<b>26 808</b>	<b>33 055</b>

### Not 31 Betalda räntor och erhållen utdelning

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2021	2020
<b>KONCERNEN</b>		
Erhållen ränta	169 111	131 414
Erlagd ränta	-135 274	-169 387
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
Erhållen ränta	114 843	128 705
Erlagd ränta	-122 583	-152 331

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

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2021	2020
<b>KONCERNEN</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	456 199	352 691
Avskrivningar	365 383	488 672
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-	-21 845
Anteciperad utdelning	-111 300	-111 300
Avsättningar för pensioner och andra kostnader	-3 592	-558
Övrigt	105 561	36 329
<b>Summa</b>	<b>812 251</b>	<b>743 989</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	-16 081	-14 011
Anteciperad utdelning	111 300	111 300
<b>Summa</b>	<b>95 219</b>	<b>97 289</b>

### Not 33 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2021	2020
<b>KONCERNEN</b>		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	652 030	637 030
Företagsinteckningar	15 000	15 000
<b>Totalt</b>	<b>667 030</b>	<b>652 030</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Övriga ställda panter och säkerheter		
Borgensförbindelser, övriga	-	-
Övriga	815	822
<b>Totalt</b>	<b>815</b>	<b>822</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	Inga	Inga

### Not 34 Väsentliga händelser efter balansdagen

I januari 2022 fattade styrelsen beslut om att godkänna delningsplan av dotterbolaget Vidingehem AB. Delningsplanen gör gällande att Vidingehems lokalfastigheter med där tillhörande pågående projekt övertas av dotterbolaget Vöfab, Växjö Fastighetsförvaltning AB. Vidingehems bostadsfastigheter kommer övergå till ett nytt bolag för att under senare delen av 2022 fusioneras upp i dotterbolaget Växjöbostäder AB. Beslutet är i enlighet med Växjö kommunfullmäktiges beslut 2021-08-31 att omstrukturera den helägda bolagskoncernen Växjö kommunföretag AB och skapa ett renodlat allmännyttigt bostadsbolag med namnet Vidingehem AB och ett renodlat bolag för verksamhetslokaler, Vöfab, Växjö Fastighetsförvaltning AB.



## Not 35 Koncernuppgifter

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

*Inköp och försäljning inom koncernen*

Av moderbolagets totala inköp och försäljningar avser 40 tkr (50) inköp och 0 tkr (0) försäljning inom koncernen.

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

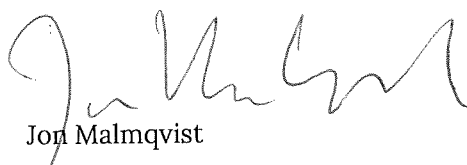
## Underskrifter

Växjö den 22 mars 2022



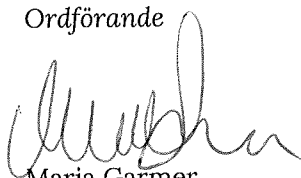
Oliver Rosengren

Ordförande



Jon Malmqvist

1:e vice ordförande

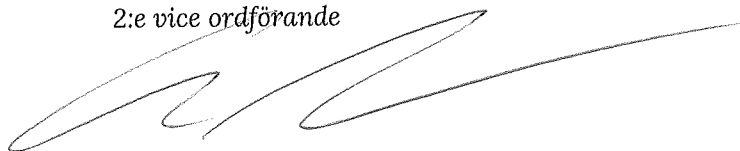


Maria Garmer

2:e vice ordförande



Thomas Magnusson



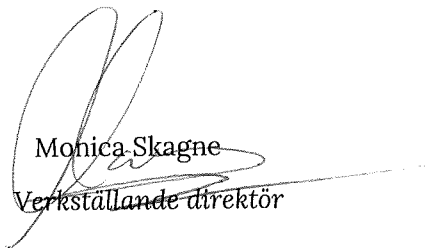
Gunnar Nordmark



Malin Lauber



Thomas Thornell



Monica Skagne

Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022-03-24



Mattias Johansson

Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

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

---

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Växjö Kommunföretag AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3 till 6 under rubrikerna *VKABs ordförande* och *VD har ordet*. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

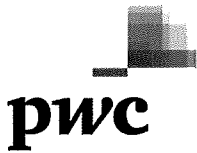
I samband med min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser *wp*



att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### **Revisorns ansvar**

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Växjö Kommunföretag AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

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

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

### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

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

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



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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Kristianstad den 28 mars 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Johansson', with a long horizontal line extending to the right.

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i  
Växjö Kommunföretag AB  
Org.nr. 556602-4641

Till fullmäktige i Växjö kommun

## **Granskningsrapport för Växjö Kommunföretag AB år 2021**

Vi, av fullmäktige i Växjö kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Växjö Kommunföretag 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.

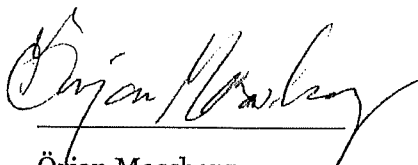
Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

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.

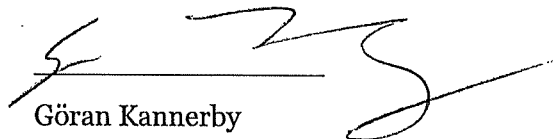
**Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.**

**Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.**

Växjö 2022-03-22



Örjan Mossberg  
Lekmannarevisor



Göran Kannerby  
Lekmannarevisor