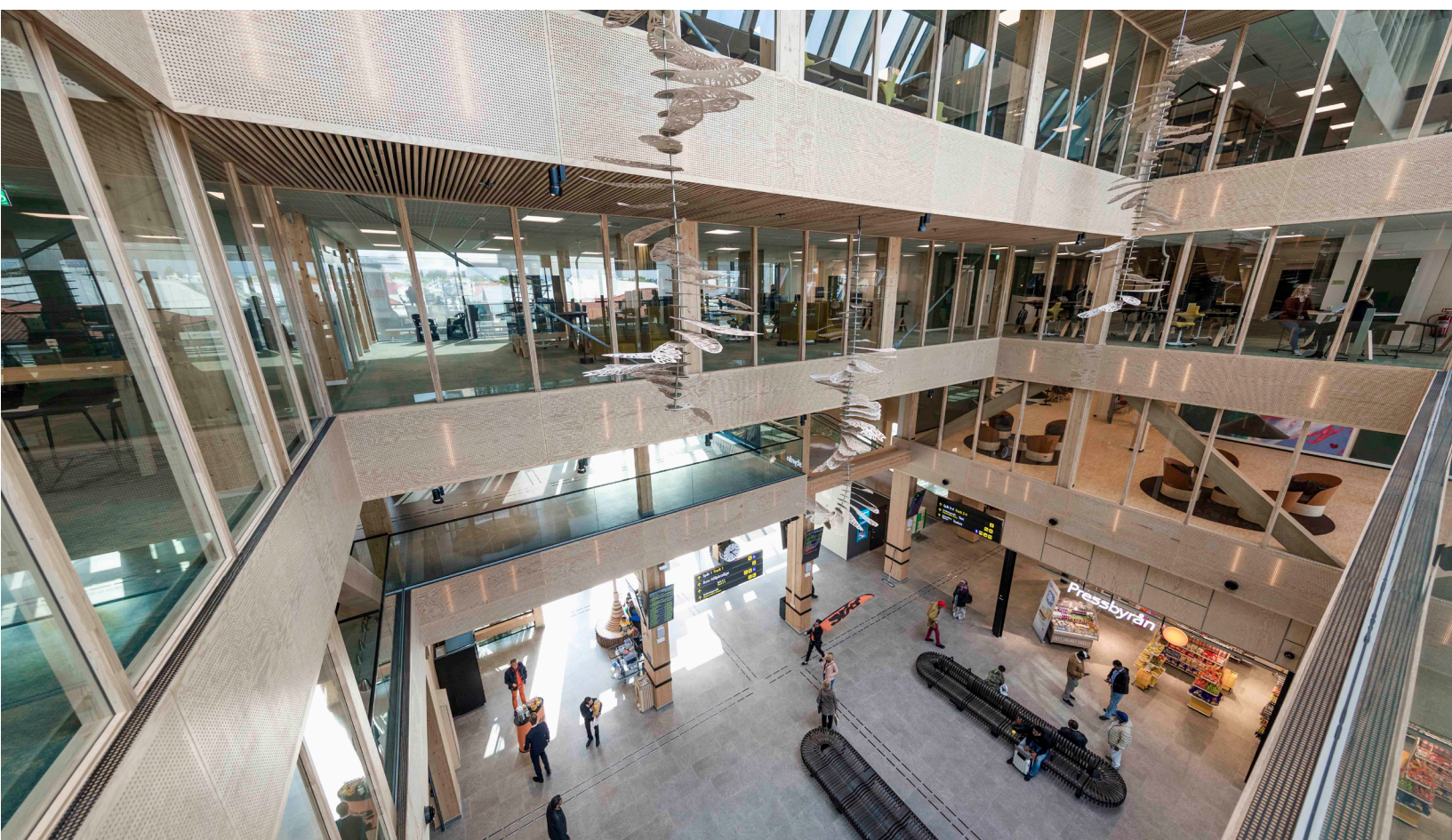


Års- och hållbarhetsredovisning

2021



Vöfabs års- och hållbarhetsredovisning

Innehåll

VD har ordet.....	2
Om års- och hållbarhetsredovisningen	3
Vöfab i korthet.....	3
Organisation och styrning	4
Värdekedja.....	6
Ägardirektiv och mål.....	7
Hållbarhetsredovisningsindex	9
Intressentdialog	10
Väsentlighetsanalys	11
Vår styrning av hållbarhetsarbetet.....	11
Att hållbart utveckla och förvalta i en växande stad	13
Trygga och inbjudande verksamhetsmiljöer	18
Ekonomi i balans	23
Risk och kontroll	25
Förvaltningsberättelse	30

Finansiella rapporter

Resultaträkning	35
Balansräkning	36
Kassaflödesanalys	38
Noter	39

VD har ordet

År 2021 bjöd på nästan allt, en pandemi som gjorde att vi fick ställa om igen till hemarbete och en återgång till arbetsplatsen med en härlig sommar. För att sedan återigen ställa om till hemarbete. Ja 2021 var året då vi alla fick lära oss att vara följsamma, och jag måste säga att alla medarbetare på Vöfab genomförde detta på ett mycket bra sätt. Det ska alla avdelningar på Vöfab känna sig stolta över. Min uppfattning är att inga förändringar i vårt uppdrag och i vår leverans har gjorts. Inget ont utan att det har något positivt med sig. Vi har lärt oss nya arbetsmetoder, som säkert kommer tillföra mycket in i framtiden.

Inte minst har 2021 varit ett år, som trots pandemi, då vår verksamhet än mer har utvecklats digitalt men då även hållbarhetsfrågorna har fått stor plats i vår verksamhet med bland annat återbruk. Inom ramen för EU-projektet Diaccess har vi installerat ett system för bevakning av värmeanvändning i tre fastigheter, med styrning genom AI-teknik. Vi har genomfört vårt första projekt med återbruk där vi återanvänder delar av befintligt byggmaterial, som demonteras och sedan monteras in i ombyggnaden. Solceller vid byggnationer är numera inte en fråga, utan en självklarhet. Inför bildandet av det nya lokalbolaget ingår vi en arbetsgrupp för nytt fastighetssystem.

Vi har också under året, på uppdrag av Växjö kommun, färdigställt och avslutat ett antal byggprojekt. Jag tänker då på nytt kök och ny matsal för elever på Kungsmadskolan, ny idrottssal på Lillestadskolan, men framför allt blev Växjö stations- och kommunhus klart med inflyttning i maj. Jag känner mig mycket stolt över det arbete som vi genomfört där, med och på beställning av Växjö kommun, tillsammans med Jernhusen och Skanska. I alla dessa byggnationer har vi följt Växjö kommuns träbyggnadsstrategi, och solceller har monterats där det varit möjligt. Vi är också glada för att förskolan Äventyret, som blev klar 2020, tilldelades Växjö kommuns byggnadspris.

Ofta blir det de stora byggprojekten som tar mest plats och uppmärksamhet, men under 2021 har även Vöfab genomfört flera underhålls- och mindre investeringsprojekt, vilka ingår i hyran. Under 2021 har underhållsarbeten gjorts för cirka 36 miljoner kronor. Mindre investeringar som påverkar hyran har genomförts för cirka 10 miljoner kronor. Av dessa underhålls- och investeringsprojekt har Vöfabs byggservice genomfört ett 100-tal mindre projekt.

Ekonomienheten har delvis levt med underbemanning, men arbetsuppgifterna har skötts med bravur trots många uppgifter. Bland annat har förberedelser inför mottagandet av vaktmästeri och övertagandet av fastigheter vid delningen av Vidingehem, varit arbetsuppgifter utanför de ordinarie. Enheten har också arbetat med att utveckla vårt ekonomisystem Raindance.

Christer Carlsson VD

Om års- och hållbarhetsredovisningen

Det här är en kombinerad års- och hållbarhetsredovisning för Vöfab-koncernen, vilken finns specificerad i förvaltningsberättelsen, sidan 30. Redovisningen avser räkenskapsåret 2021, och är upprättad i enlighet med bestämmelserna i ÅRL 6:e kapitel. I samband med att årsredovisningen godkändes av styrelsen godkändes även hållbarhetsredovisningen.

Redovisningen beskriver bolagets bidrag till en hållbar utveckling ekonomiskt, miljömässigt och socialt. Förvaltningsberättelsen börjar på sidan 30.

Som ett kommunalt bolag ska vi agera långsiktigt hållbart och skapa ett värde för Växjös kommuninvånare. Genom Växjö kommuns styrande dokument Hållbara Växjö 2030 är hållbarhetsarbetet integrerat i styrningen av Vöfab. Vi bedriver och utvecklar verksamheten på ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbart sätt. Hållbarhet är i fokus i all vår verksamhet från projektering, byggnation till drift och förvaltning. På så sätt tar vi ansvar som arbetsgivare, fastighetsägare och byggherre. Ansvarfulla för dem som vistas i våra fastigheter idag och för kommande generationer.

Vöfab i korthet

Ägare	Växjö Kommunföretag AB/Växjö kommun
Omsättning	415,1 mnkr
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	27,3 mnkr
Investeringar projekt 2021	244,1 mnkr
Underhållskostnader 2021	35,8 mnkr
Antal ägda fastigheter	92
Antal kvm, ägda och förvaltade	336 141 kvm
Snitthyra/kvm, lokaler	1 074 kr/kvm

Organisation och styrning

Styrelsearbete

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

Patrik Åkesson (KD), ordförande
 Ann-Kristin Lindquist (S), vice ordförande
 Björn Svensson (M)
 Stefan Bergström (L)
 Katinka Schartau (MP)
 Kjell Olsson (S)
 Olja Pekusic (S)

Ersättare:

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

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

Under 2021 hade styrelsen tolv protokollförda möten.

Revisorer

Ordinarie

Mattias Johansson, auktoriserad revisor, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, PwC

Suppleant

Martin Troedsson, auktoriserad revisor, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, PwC

Lekmannarevisorer

Ordinarie

Göran Kannerby
 Anna Fransson

Ersättare

Carl Geijer
 Sture Andersson till och med
 den 20 april, därefter Lars-Evert Ekman

Bolagets organisation och ledning

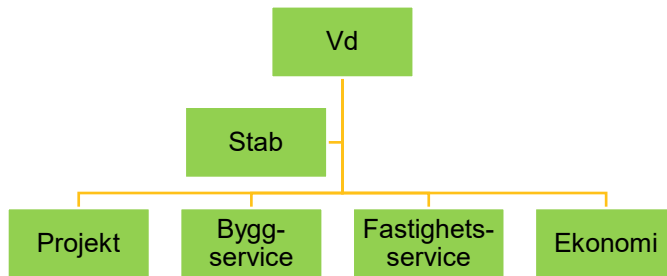
Vöfabs vd, som har utsetts av styrelsen, är Christer Carlsson. Uppgiften för vd:n är att leda bolagets löpande verksamhet enligt vd-instruktionen. Vd ansvarar också för att bolagets bokföring utförs enligt lag och för att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt.

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

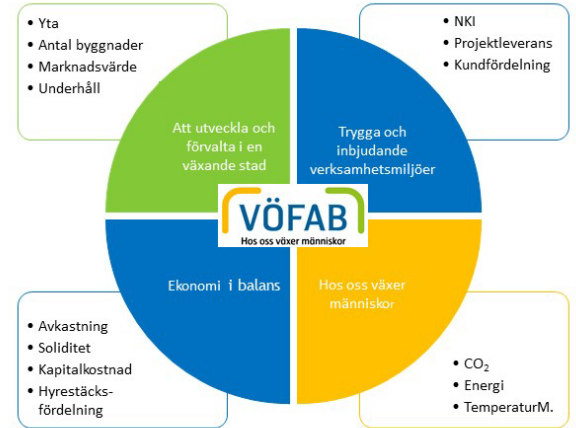
Vöfabs organisation innehåller fyra enheter – fastighetsservice, byggservice, projekt och ekonomi. Fastighetsservice svarar för teknisk tillsyn, reparationer och yttre skötsel. Enheten för projekt ansvarar för planering och upphandling av underhåll samt ny- och ombyggnationer, medan hantverkarna på byggservice utför bygg- och måleriarbeten på Vöfabs fastigheter. Ekonomi ansvarar för bokföring, budget, bokslut, prognos och redovisning samt även för fakturahantering, projektstöd och reception. En stab svarar för verksamhetsutveckling, digitalisering, hållbarhet & kvalitet, HR och kommunikation.

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

Organisation

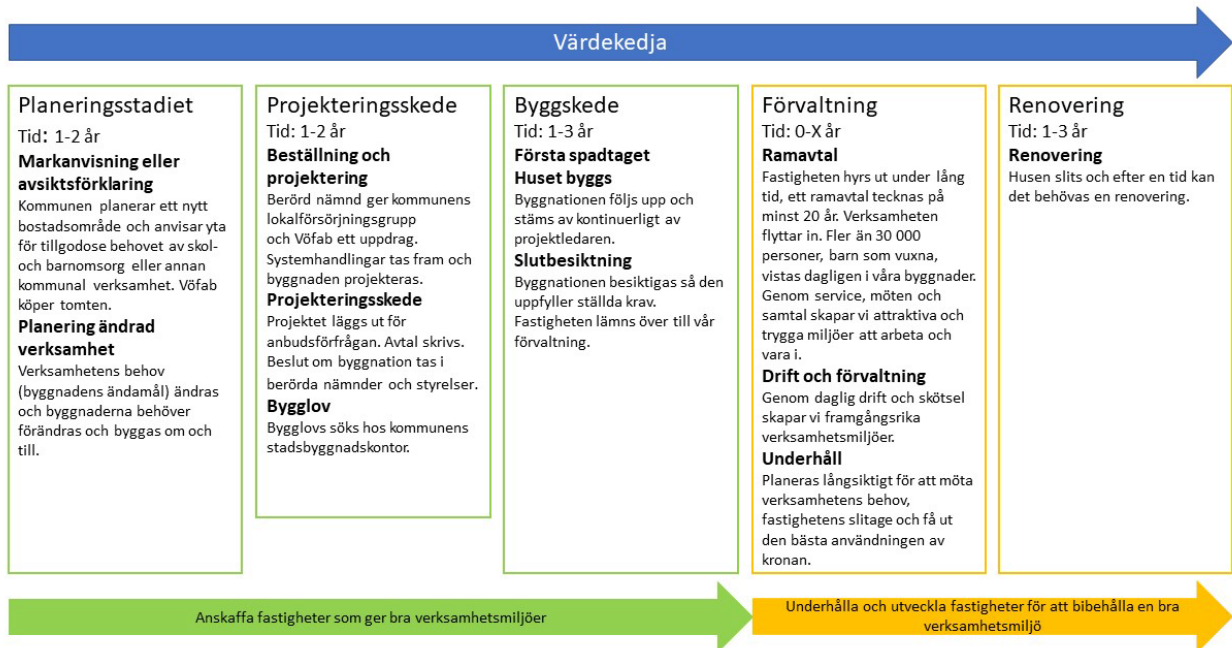


Affärsmodell



Värdekedja

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



Ägardirektiv och mål

Vöfab arbetar efter Växjö kommunfullmäktiges fastställda styrdokument, budget med mål och uppdrag. Utöver det har bolaget styrelse- och ledningsgruppsuppdrag samt interna styrdokument.

Mål	Målet uppnått	Utfall
Ägardirektiv		
Bolagets verksamhet ska vila på en affärsmässig och långsiktig hållbar grund.	Ja	Vöfabs verksamhet bedrivs ansvarsfullt och med fokus på god ekonomi och hållbarhet.
Bolaget ska vara ett strategiskt instrument för effektivt utnyttjande av lokaler för den kommunala förvaltningen och kommunens primära verksamheter.	Ja	Vöfab har ett nära samarbete med sina kunder för att snabbt och med hög kvalitet kunna möta deras behov.
Bolaget ska genom rationell drift bidra till låga lokalkostnader för kommunen.	Ja	Vöfab följer upp sin drift med nyckeltal och jämför dem både årsvis och med andra kommunala bolag för att kontrollera kostnadsfördelningar. Kommunen hyr lokaler enligt en kostnadsbaserad prismodell
Det kommunala ändamålet med bolagets verksamhet är att medverka till att uppfylla Växjö kommuns vision och mål att kommunen ska växa, utvecklas och vara attraktiv att leva och verka i för människor och näringsliv. Bolagets verksamhet är en viktig del i uppfyllandet av kommunens målsättning genom att utveckla attraktiva lokaler som bidrar till att Växjö kommun kan växa, utvecklas och vara en attraktiv kommun att leva i.	Ja	Vöfab samarbetar med kommunens olika förvaltningar för att bidra till kommunens visioner och måluppfyllnad samt stadens attraktivitet.
Bolaget ska aktivt delta i Växjö kommuns utvecklingsarbete, medverka till att bra service finns i stadsdelar och bostadsområden, i samverkan med kommunen motverka segregation och främja gemenskap och trygghet.	Ja	Vöfab är aktivt delaktiga vid planering av nya områden och bevakar förändringar i befintliga områden för att kunna tillgodose kommunen och medborgarna med attraktiva och bra verksamhetslokaler. Vöfab har deltagit i trygghetsarbete.
Verksamheten ska bedrivas på ett sätt som främjar långsiktig hållbar utveckling, såväl ekonomisk, social som ekologisk, och effektivt resursutnyttjande. Bolaget får inte driva verksamhet som inte är förenlig med bolagsordningen. Bolaget får inte heller bedriva verksamhet som inte är förenlig med den kommunala kompetensen.	Ja	Vöfab arbetar med fokus på hållbarhet genom bland annat miljödiplomering, miljöbyggnad och gröna lån. Verksamheten bedrivs i enlighet med bolagsordning och politiska beslut.
Avkastningskrav och soliditet		
Avkastningen ska var lägst 1,4 % senaste 3-årsperioden. Soliditeten ska vara lägst 2 %.	Ja	Avkastning 1,9 % senaste 3-årsperioden. 2,1 % Soliditet 2,9 %
Kommunal budget - process, riktningmål och uppdrag		
Skapa förutsättningar för ett växande näringsliv och en fungerande arbetsmarknad		
1. Nya steg mot full sysselsättning		
1.1 Samtliga verksamheter i Växjö kommunkoncern ska tillhandahålla arbetstränings- och praktikplatser samt arbetsmarknadsanställningar.	Ja	Vöfab har i sin markskötsel skapat avtal för att ge arbetstillfällen för personer som idag står långt från arbetsmarknaden. Under sommaren tar bolaget in 10 sommarjobbare.
Utveckla och förvalta en växande och trygg stad, tätort och landsbygd		
2. Bättre fungerande och mer miljösmart samhällsplanering		
2.1 Alla bolag och förvaltningar ska bli fossilbränsle fria till 2021 (KF-uppdrag)	Nej	Fordonsflottan går huvudsakligen på el, biogas och HVO, men reservtank och motorvärmare går på fossilbränsle. Transporternas utsläpp blev 5,7 ton CO ₂ . Reservkraft tankas med ecopar eller MK1 i stället för diesel.

		Fastigheterna värms upp med fjärrvärme från VEAB, som blev helt fossilbränslefria i december 2019. Inköpt el är 100 % från förnyelsebara energikällor.
2.2 Projekterar och bygger enligt standard för miljöbyggnad nivå Silver - eftersträvar certifiering (Ledningsgrupp)	Ja	Byggnationer och certifiering är utförda enligt plan. Tre nya byggnader är certifierade under året.
2.3 Återbruka byggmaterial och inventarier (Ledningsgrupp)	Ja	Både internt återbruk och projekt kring samverkan av återbruk har genomförts och startats upp under året.
2.4 Projektera och bygga i trä – träbyggnadsstrategi (Ledningsgrupp)	Ja	Två idrottshallar stod färdiga under 2021.
2.5 Nöjda kunder och byggnader	-	Ingen ny kundundersökning har genomförts. Uppföljningar av byggprojekt är gjorda med bra resultat – betyg 4,5 i genomsnitt.
2.6 Utveckla vårt arbete med biologisk mångfald och ekosystemtjänster (Ledningsgrupp)	Ja	Lämpliga ytor har släppts upp för växtlighet. Ytterligare projekt för biologisk mångfald är beslutade för kommande år.
3. Fler bostäder och minskad segregation		
3.1 Påbörja implementeringen av Hållbara Araby 2030 (KF-uppdrag)	Ja	Projekt drivs inom kommunen där Vöfab deltar med representant.
4. Ökad trygghet i hela kommunen		
4.1 Utveckla säkra och trygga miljöer	Ja	Vöfab har deltagit i ett pilotprojekt och har tagit fram ett förslag på skyltning, skylta upp och påbörja bevakning av en parkeringsplats på en förskola. Syftet var att komma till rätta med pågående parkeringsproblem. Efter att projektet var genomfört har Vöfab lämnat över en samlad kostnadsbild till utbildningsförvaltningen.
Personalpolitisk inriktning		
1. Årsgenomsnittet av medarbetarupplevelsen enligt temperaturmätaren ska vara minst 4,5.	Ja	Vöfab har klarat målet, och ligger på 4,5. Temperaturmätaren är på en övergripande bra nivå. Svarefrekvensen är förhållandevis god, 83 % totalt vid senaste undersökningen.
2. Sjukfrånvaron i andel av tillgänglig ordinarie arbetstid ska minska, och 2022 vara högst 5 procent.	Ja	Vöfab har klarat målet. Sjukfrånvaron låg på 3,26 %.
Finanspolitisk inriktning		
1. Effektiviteten ska öka och vara minst i nivå med genomsnittet i kommungruppen större städer.		Vöfab har inga nyckeltal i den kommunala budgeten som jämförs i gruppen (Kolada)
1.1 Vaktmästare och fastighetsskötsel centraliseras och förs över till lokalbolaget	Ja	Verksamhetsövergång från utbildningsförvaltningen och kultur- och fritidsförvaltningen pågår. Ska vara klart 1 augusti 2022.
1.2 Mer kraftfull samhällsplanering med ny bolagsstruktur och en sammanhållen samhällsbyggnadsförvaltning		Bolagssammanslagning pågår och ska vara klar årsskiftet 22/23.

Hållbarhetsredovisningsindex

Beskrivning	Kommentar	Läshänvisning
Strategi och analys		
VD har ordet		Sid. 2
Organisationsprofil		
Bolagets namn	Vöfab, Växjö fastighetsförvaltning AB	Sid. 30
De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	Vöfabs syfte är att äga och förvalta lokaler.	Sid. 30
Lokalisering av organisationens huvudkontor	Nygatan 34, Växjö	Sid. 30
Antal länder som organisationen har verksamhet i	All verksamhet och merparten av leverantörerna finns i Sverige.	
Ägarstruktur och företagsform	Aktiebolag	Sid. 30
Marknader som organisationen är verksam på	Bolaget ska tillgodose kommunens förvaltningar med lokaler och är endast verksam i Växjö stad.	Sid. 30
Den redovisade organisationens storlek		Sid. 4 och 21
Total personalstyrka, uppdelad på enheter och kön	All personal arbetar i Växjö stad.	Sid. 20 och 21
Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	All personal omfattas av kollektivavtal.	
Organisationens leverantörskedja	Vöfab handlar upp avtal enligt genom LOU.	Sid. 15
Väsentliga förändringar under redovisningsperioden beträffande storlek, struktur, ägande eller leverantörskedja	Inga väsentliga förändringar har skett under året. Förberedelse görs för att hantera KF-uppdragen; vaktmästare och fastighetsskötsel centraliseras och förs över till lokalbolag, och Mer kraftfull samhällsplanering med ny bolagsstruktur och samhällsbyggnadsförvaltning. Uppdragen kommer att genomföras under 2022 och 2023.	Sid. 4 och 5
Beskrivning av hur organisationen följer försiktighetsprincipen		Sid. 30
Extern utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarerationer, principer eller andra initiativ som bolaget anslutit sig till eller stödjer samt medlemskap i organisationer.	Nätverk för fastighetsbolag/förvaltning. Arbetsgivarorganisationen Sobona, inköpsorganisationen HBV och Goda hus – energieffektiva och hållbara byggnader i sydost.	
Väsentliga aspekter och avgränsningar		
Organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag och joint ventures	Redovisningen omfattar moderbolaget och samtliga helägda dotterbolag. Vöfab ingår inte i några joint ventures.	Sid. 4,5 och 30
Process för väsentlighetsanalys		Sid. 11
Identifierade väsentliga aspekter		Sid. 10 och 11
Intressentdialog		
Intressentgrupper		Sid. 10
Metoder för samarbete med intressenter		Sid. 10
Viktiga frågor och områden som framkommit i dialog med intressenter	Väsentlighetsanalys	Sid. 10 och 12
Rapportprofil		
Redovisningsperiod	Redovisningsår 2021	Sid. 30
Redovisningscykel	Följer verksamhetsåret	
Bolagsstyrning		
Redogörelse för organisationens bolagsstyrning		Sid. 30

Intressentdialog

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

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

Väsentlighetsanalys

Vi har fångat upp våra viktigaste hållbarhetsfrågor genom våra möten och andra kontakter med intressenterna. De väsentliga hållbarhetsområden som lyftes fram 2019 bedöms fortfarande aktuella för Vöfab. Vi har graderat frågorna efter hur vi kan påverka dem. Ledningsgruppen har validerat väsentlighetsanalysen.

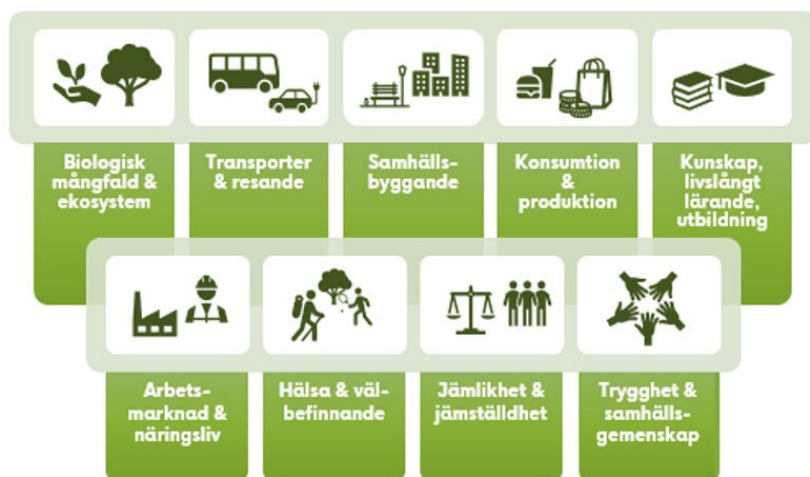
Vi har grupperat de viktigaste frågorna (se tabell sidan 12) i fyra nedanstående hållbarhetsområden i enlighet med Vöfabs affärsmodell. Vårt arbete kring frågorna redovisas i kapitlen med samma namn.

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





































Vår styrning av hållbarhetsarbetet

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

Hållbara Växjö 2030 är Växjös bearbetning av Agenda 2030 och de 17 globala målen. För att tydliggöra vad ett hållbart Växjö 2030 innebär har fem målbilder formulerats och nio utmaningar. Varje målbild täcker in fler än en av utmaningarna och på så sätt ansvarar vi för odelbarheten i Agenda 2030. Natur och miljö, samhället och människan är beroende av varandra. Hållbara Växjö 2030 kräver att vi tar ansvar för det vi själva har rådighet över och fungerar som ett paraply över de beslut, planer och riktlinjer etc. som styr vår affärsplan och verksamhet.



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

	Väsentliga hållbarhetsfrågor	Kartläggning mot SDG	Styrning av området	Uppföljning
Att hållbart utveckla och förvalta i en växande stad	Fossilbränslefri verksamhet	  	Hållbara Växjö 2030 Policy för avrop av fordon	Kommunal årsrapport Års- och hållbarhetsredovisning
	Effektiv resursanvändning (energi, vatten, material)	  	Ågardirektiv, Hållbara Växjö 2030 Energiplan	Kommunal årsrapport Års- och hållbarhetsredovisning Mediauppföljning
	Produktion av förnybar energi	 	Ågardirektiv, Hållbara Växjö 2030 Energiplan	Kommunal årsrapport Års- och hållbarhetsredovisning
	Hållbart byggande	   	Kommunbeslut: byggnation ska ske enligt certifieringen miljöbyggnad silver Träbyggnadsstrategin Klimatanpassningsplanen Hållbara Växjö 2030	Kommunal årsrapport Års- och hållbarhetsredovisning
	Minimerad kemikalieanvändning	   	Hållbara Växjö 2030 Kemikalieplan	Års- och hållbarhetsredovisning Kemikalielista Kontroll av våra anläggningar med köldmedier
	Bra avfallshantering och ökat återbruk	  	Hållbara Växjö 2030 Växjö kommuns avfallsplan	Kommunal årsrapport Års- och hållbarhetsredovisning Uppföljning genom vår entreprenör
Trygga och inbjudande verksamhetsmiljöer	Trygga och säkra fastigheter	  	Ågardirektiv Hållbara Växjö 2030	Kommunal årsrapport Års- och hållbarhetsredovisning NKI-undersökning
	Bra och tillgänglig inomhusmiljö	  	Hållbara Växjö 2030	Inomhusklimatenkäter NKI-undersökning
Hos oss växer människor	Stabil och attraktiv arbetsgivare där alla är välkomna och där medarbetarna utvecklas och växer	    	Hållbara Växjö 2030 Växjö kommuns värdegrund Vöfabs uppförandekod	Kommunal årsrapport Års- och hållbarhetsredovisning Temperaturmätaren (NMI) IA
Ekonomi i balans	Samverkan och kommunikation med intressenter	 	Vöfabs uppförandekod Växjö kommuns uppförande kod för avtalspartners Handbok för arbetssätt och samverkan	NKI-undersökningar Års- och hållbarhetsredovisning
	Hållbart leverantörsled fritt från korruption	 	Vöfabs uppförandekod Växjö kommuns uppförande kod för avtalspartners	Kommunal årsrapport Års- och hållbarhetsredovisning
	Transparenta arbetsätt och redovisningar	 	Ågardirektiv Handbok för arbetssätt och samverkan.	Kommunal årsrapport Års- och hållbarhetsredovisning

Att hållbart utveckla och förvalta i en växande stad

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

Vi har arbetat miljömedvetet under flera år, och Vöfab är miljödiplomerat sedan 2007 med årliga granskningar. Vi värmer upp fastigheterna med fjärrvärme från energibolaget VEAB, som blev helt fossilbränslefritt 2019. Inköpt el är 100 procent från förnyelsebara energikällor, och utsläppen från transporter är låga.

Vöfab är en aktiv medlem i föreningen Goda hus, vars mål är att utveckla arbetet med energieffektiva och hållbara byggnader i Sydostregionen. Vi är också en av aktörerna i ett treårigt EU-projekt, Diaccess, som leds av Växjö kommun. Syftet med projektet är att utveckla smarta och hållbara lösningar för att möta och effektivisera kommunens utmaningar och behov. Vöfab är delaktiga i delprojektet som avser smarta värmesystem, och under året upphandlades ett innovationspartnerskap som omfattar både utvecklingen av lösningen och nyttjanderätten av den. Tanken är att det ska bli ett självlärande system för styrning av värme. Under året har systemet installerats i två av Vöfabs fastigheter, och när lösningen är klar kommer det att installeras i ytterligare en fastighet.

Vi följer upp energianvändningen

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

Under året påbörjade vi ett arbete med en energikartläggning för perioden 2021–2023. Det är ett energiarbete i ett större perspektiv där vi granskar tidigare och pågående åtgärder.

Vi följer upp energiförbrukningen per fastighet i ett uppföljningssystem. På så sätt kan vi snabbt se om förbrukningen i en fastighet utvecklas negativt, och därmed göra insatser. *) Under 2021 implementerade vi ett nytt IT-system för media. Det innebär att beräkningen av energibesparing inte kan tas fram på samma sätt som tidigare. Vi kommer se över nyckeltal och beräkningar under 2022.

	2019	2020	2021
Energiminskning (basår 2010) kWh/m² (graddagskorrigerad)	15,8 %	18,5 %	*)

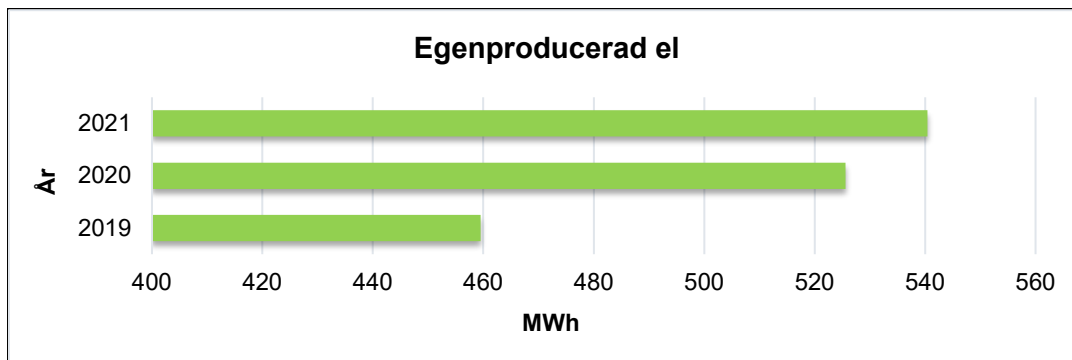
Energianvändning	2019*)	2020	2021
Total förbrukning, MWh	54 273	49 954	49 696
Totalt, kWh/m² (graddagskorrigerad)	146,1	144,5	146,50
El kWh/m²	57,6	49,7	51,6
Fjärrvärme kWh/m²	106,4	107,1	101,7

Egenproducerad el ökar

Den småskaliga produktionen av el från Vöfabs solcellsanläggningar fortsätter att öka till följd av nyinstallationer på våra fastigheter. Den första anläggningen togs i drift 2008, och i början av 2021 driftsattes vår senaste anläggning på Växjö stations- och kommunhus. Tillsammans producerade våra tolv anläggningar 540,4 MWh energi.

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

Vi har även en anläggning med solfångare på Växjö simhall, som producerade 58,2 MWh energi under året.



Pandemin har påverkat våra transporter

Vöfabs medarbetare kör idag mellan fastigheterna med låga CO₂-utsläpp. Vår tidigare avvecklingsplan för fossila bränslen från 2015 gav oss möjlighet att öka utbytestakten för våra fordon, och vid årsskiftet 2019/20 gick de sista dieselfordonen över till att tanka HVO. Genom att vi har följt vår avvecklingsplan har det inneburit att utsläppen från dagens fordonspark enbart härrör sig från motorvärmare, startmotorer och reserv/tanken i fordonen.

Utsläppen har minskat stadigt de senaste åren, men har för 2021 stigit något. Fordonsparken är densamma, men förbrukningen av bensin och diesel har ökat något under året. Ökningen beror på förändrade kör- och tankningsmönster till följd av pandemins ändrade arbetssätt.

	2019	2020	2021
CO₂-utsläpp, ton	9,9	3,7 *)	5,7
Antal körda mil		28 635	24 751

*) Siffran är korrigerad på grund av felberäkning i hållbarhetsredovisningen för 2020.

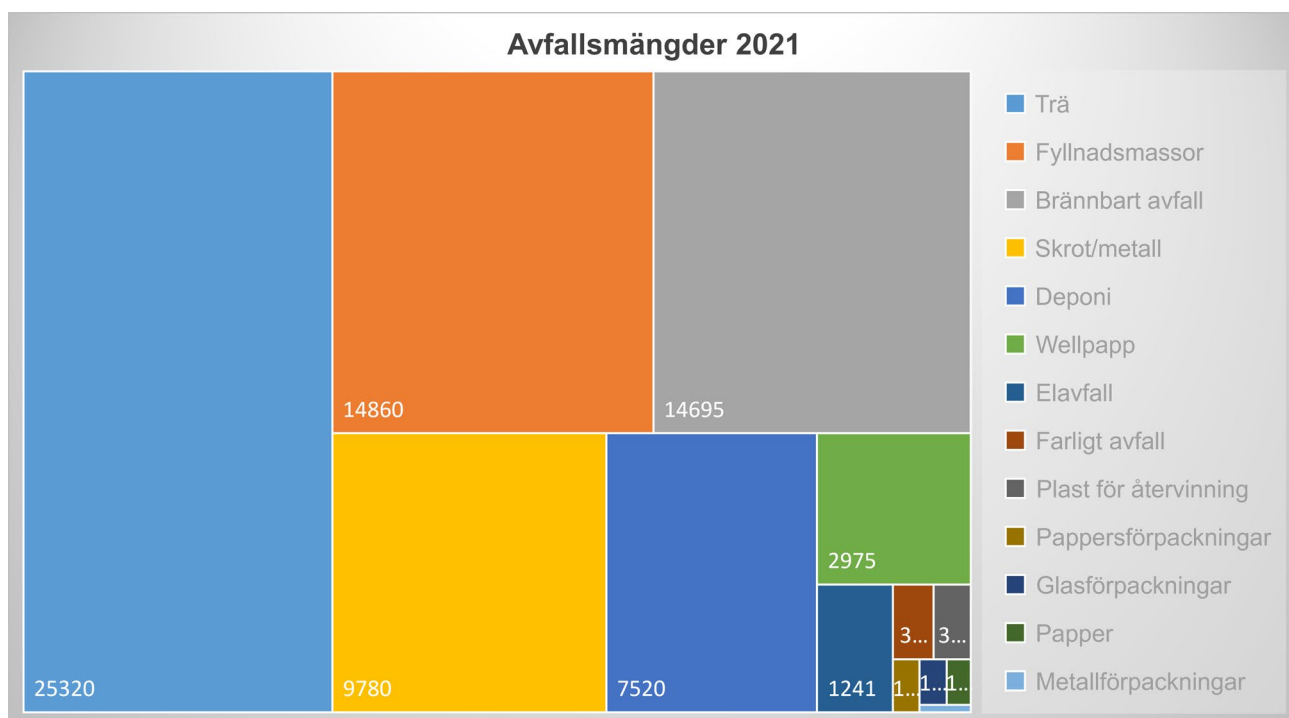
Vid Vöfabs kontor har medarbetarna tillgång till två el-cyklar. För längre tjänsteresor ska personalen i första hand välja tåg som färdmedel.

Vårt arbete med återbruk har utvecklats

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

Vi fortsätter utveckla vårt arbete med återbruk. Vi återbrukar inventarier och byggmaterial internt vid exempelvis förändrad verksamhet och försäljning av fastigheter. Vi tar även hand om byggmaterial vid större byggnationer, för att återanvända dem där det finns möjlighet. Vid den pågående byggnationen på Ulriksbergskolan har vi återanvänt tegel från rivna delar till nya väggar/fasader.

Vi arbetar för att återbruket inom våra byggprojekt ska öka. Våra projektledare deltar i workshops och nätverkar med andra intressenter, för att de ska hålla sig uppdaterade och få ytterligare kunskap inom området.



Avfall hämtat från fastighetservice och byggservice.

Kemikalierna är under kontroll

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

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

Vöfab arbetar med hållbara upphandlingar

Under 2021 har vi varit engagerade i kommunens inköpsnätverk och därigenom delaktiga i det koncerngemensamma arbetet med hållbar upphandling. Nätverket ska ge möjlighet till samverkan kring aktuella behov av upphandlingar och inköp, men även vara ett forum för möjlighet till utbildningsinsatser och erfarenhetsutbyte. Under året har förslag till en ny uppdaterad inköps- och upphandlingspolicy för kommunkoncernen samt riktlinje för direktupphandling arbetats fram. Beslut tas under första delen av 2022.

Som en del i att utveckla och förbättra vårt digitala systemstöd inom området upphandling är en koncerngemensam databas för avtal under uppbyggnad. Målet är att avtalen ska exponeras på intranätet och vara sökbara både via sökord, avtalskategori och avtalsnamn. Vöfab har även gjort en genomlysning av behörigheter i aktuellt systemstöd och erbjudit vissa utbildningar inom området.

Vöfab har avtal med externa parter för markskötsel varav en del med den kommunala förvaltningen arbete & välfärd. Under första halvåret 2021 hade vi även avtal med dem för logistik/hämtning av källsorterade förpackningar i före detta kommunhuset. Genom dessa avtal skapar vi arbetstillfällen för personer som idag står långt från arbetsmarknaden. Vi ser att avtalet kring markskötsel fungerar väldigt bra för oss, och för vår avtalspart. Vi kommer att fortsätta att arbeta enligt denna modell. Föreningen Hofs Livs är en annan avtalspart för markskötsel, som också skapar arbetstillfällen.

Underhållet av fastigheterna planeras på lång sikt

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

Kostnaderna för planerat underhåll 2021 slutade på 35,8 mnkr (år 2020 39,4 mnkr). Några av de största insatserna var:

- Tipshallen – nytt papptak på västra halvan av stora taket över fotbollsplanen
- Palettens förskola – invändig renovering av två avdelningar
- Gustavslundskolan – byte av golv i entréhall och korridorer
- Kungsmadskolan – totalrenovering av några omklädningsrum vid idrotten
- Växjö teater – renovering av dusch och WC i logerna
- Bäckaslövskolan – golvbyte, målning och byte av en del förvaringsmöbler i träslöjdssalen
- Bergendahlska gården – byte av golv i en hall och mindre WC:n
- Disponentvillan på Kristineberg – invändig målning och golvslipning
- Östra Lugnets skola – byte av golv i träslöjden
- Teleborg Centrum skola – invändig och utvändig målning
- Lillestadskolan – ny panel och målning av taksarger
- Östregårdskolan – invändig målning i förskolan, byte av undertak i två klassrum
- Kulturarvscentrum – invändig målning i kontor, byte av belysning i magasin
- Smålands museum – golvbyte i utställningssalar, byte av plåtdetaljer och brandskyddsåtgärder.
- Utvandranas hus – fasadtvätt och diverse underhåll av tak

Utöver de större planerade underhållsinsatserna görs även så kallade komponentsutbyten, där underhållet bokföringsmässigt räknas som investering men ger ett skattemässigt direktavdrag. Under 2021 slutade dessa insatser på 18,4 mnkr (år 2020 7,9 mnkr).

Vi bygger långsiktigt hållbart

Vöfab förvaltar i första hand fastigheter, men har genom åren även genomfört ett flertal stora byggnationer. Under 2021 blev några större byggnationer klara och fler pågår, samtidigt som vi planerar för ytterligare omfattande byggprojekt.

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

All vår nybyggnation projekteras sedan flera år tillbaka enligt standarden Miljöbyggnad, silvernivån. Genom att hålla fast vid standarden för miljöbyggnation bygger vi upp en kunskap hos medarbetarna samtidigt som vi levererar bra lokaler. Vi har också valt att certifiera en del byggnader, vilket innebär att vi kvalitetssäkrar vårt hållbarhetsarbete. Två byggnader har även fått certifieringen verifierad. Det visar att vi fått det vi projekterat och beställt. Tre byggnader har under året blivit preliminärt certifierade enligt nivån silver. Det är förskolan Äventyret, Ulriksbergskolans idrottshall och Torpa förskola. Därmed har vi idag sju byggnader certifierade, varav två är verifierade.

Vi bygger även enligt Växjö kommuns krav på träbyggnation, och förskolan Äventyret var nominerad till Växjö kommuns träbyggnadspris 2021. Förskolan vann dock inte det priset, men tog däremot hem kommunens byggnadspris.

Vöfabs mest omfattade byggnation hittills, Växjö stations- och kommunhus, stod klar i början av 2021. Kommunens anställda flyttade in i maj och stationen öppnade upp för allmänhet och resenärer i september. Byggnaden har en vacker trästomme, och är certifierad enligt Miljöbyggnad, nivån guld.

Vid byggnationer har vi alltid en dialog med verksamheten som använder lokalerna. När en byggnad är inflyttningsklar överlämnar vi den till brukaren och till vår egen personal, som ska fortsätta förvalta fastigheten. Vi följer upp och utvärderar våra byggprojekt, och under 2021 skickade vi ut elva digitala enkäter till ansvariga i verksamheterna. Undersökningen visar på ett mycket bra resultat, ett medelvärde på 4,5 (5,0 högsta möjliga värde). Mest nöjd var man med våra projektledares arbete. Det pågår också ett koncernövergripande arbete med att ta fram en metod för utvärdering av byggprojekt.

Färdigställda projekt

Byggverksamheten har totalt uppgått till 244,1 mnkr i investeringar, och de största projekten under året har varit:

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

Pågående projekt

- Ulriksbergskolan – om- och tillbyggnad
- Råppevallen – ny fotbollsplanläggning
- Torpa förskola – ny förskola
- Vallhagen – ombyggnad

Planerad byggnation

- Hagavikskolan – nybyggnation av högstadieskola med tillagningskök
- Elin Wägerskolan – ombyggnad av hus 04
- Furutåskolan – nybyggnation av skola
- Projektering av träningskola på Norremark

Trygga och inbjudande verksamhetsmiljöer

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

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

En bra inomhusmiljö har hög prioritet

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

Under ett normalår genomför vi inneklimateundersökningar hos våra brukare för att få kunskap om hur brukarna upplever miljön på sin arbetsplats. De ger oss också underlag för vilka eventuella åtgärder vi kan göra för att förbättra miljön. På grund av pandemin genomförde vi dock inga nya mätningar under 2021. Den ökade belastningen på samtliga verksamheter kopplat till den höga frånvaron gjorde att vi bedömde att risken för missvisande värden var för stor.

En attraktiv och säker utemiljö är viktig

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

Vår ambition är att utemiljön vid våra fastigheter ska vara attraktiv, säker och funktionell. Det är viktigt för oss och för våra hyresgäster, vilket har visat sig i våra kontakter med dem och i våra hyresgästundersökningar. Vi har därför valt att satsa extra inom området. Under året har vi gjort en extra insats på Furutåskolan genom att vi återbrukat lekredskap, som fortfarande är godkända, på ytan där vi 2020 rev förskolbyggnaden

Vöfabs utemiljögrupp följer upp och förbättrar den yttre miljön, samt bevakar markskötseln. De rättar också till anmärkningar vid de löpande besiktningarna av våra lekplatser och tar hand om och omplacerar lekredskap, som uppfyller ställda säkerhetskrav. Under året har vi bland annat återbrukat gungor och en lekbåt samt bytt ut två underkända klätterlekar. Besiktningarna visar att underkända lekredskap minskat betydligt, och att de idag över lag håller en bra status.

Under växtsäsongen 2021 lät vi ytor på åtta olika fastigheter växa upp, för att bidra till den biologiska mångfalden. För att gynna fler arter har vi också sparat på döda träd och grenar på marken i en del skogspartier. Det är en viktig start i att utveckla vårt arbete för ekosystemtjänster vid våra fastigheter.

Vöfabs fastigheter ska vara tillgängliga

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

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

Samarbete ger en tryggare och säkrare miljö

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

Under året har vi vid behov utökat ronderingar av bevakningsföretag kring våra fastigheter och även förstärkt vår egen närvaro under sommartid, delvis med hjälp av våra sommarjobbare. Vi har också deltagit i trygghetsvandringar där vi identifierat och åtgärdat sådant som kan öka tryggheten. För att se och samordna insatser inom kommunkoncernen har det under året startats upp en samarbetsyta där Vöfab är delaktig.

Vöfab har tillsammans med kommunens utbildningsförvaltning och säkerhetsavdelning samarbetat med Tryggare Sverige för att göra trygghetsanalyser på ett par utvalda skolor. Arbetet har bland annat resulterat i att Ljungfälleskolan fått en tydligare skyltning om vad som gäller inom skolområdet och grindar har monterats för att hindra obehöriga. På Teleborgshallen har vi förstärkt belysningen utvändigt, Gustavslundskolan och Ringsbergsskolan har fått tydligare skyltar om vad som gäller på skolområdet. För att begränsa tillgängligheten för obehöriga har vi under stora delar av 2021 testat att låsa grindarna till skolgården på Östra Lugnets skola. På Teknikum har vi förstärkt säkerheten med invändiga kameror.

Under året har vi även påbörjat arbetet med att använda en mobil säkerhetskamera på våra fastigheter. Kameran är inköpt och tanken är att den vid behov ska kunna flyttas mellan fastigheter. Vi har även börjat planera för att sätta upp kameror på förskolan Äventyret och på uppdrag av utbildningsförvaltningen installera invändiga kameror på Pär Lagerkvistskolan.

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

I takt med att trycket på parkeringsplatser ökar i staden har det uppstått problem med felparkeringar på skolor och förskolor. Parkeringar som är avsedda för förskolan/skolan har använts som boendeparkering för närliggande flerbostadshus. Under hösten har vi därför på uppdrag av utbildningsförvaltningen köpt tjänsten parkeringsövervakning till förskolan Paletten, Furutåskolan och Ljungfälleskolan för att komma till rätta med problemet, minska trafikflödet och öka säkerheten runt fastigheterna. Det pågår också ett stort koncernövergripande arbete med att inventera samtliga parkeringsplatser kopplat till bolag och förvaltningar. Inventeringen ska framåt vara underlag för en mer övergripande hantering och gemensam strategi för parkeringar inom kommunkoncernen. Planen är att fler parkeringsytor ska regleras och bevakas i framtiden för att säkerställa att de används för avsedd verksamhet.

Skadegörelsen har minskat

Skadegörelser på våra fastigheter medför sämre miljö för dem som vistas i lokalerna och dessutom stora kostnader. Vi arbetar därför ständigt med att minska skadegörelsen, och under 2021 minskade kostnaderna med cirka 38 procent i jämförelse med föregående år. Dock var några skolor extra utsatta.

Under året har vi lagt stor fokus på att minska nedskräpning och skadegörelse vid vissa skolor som blivit tillhåll för ungdomar på kvällar och helger. Det har skett genom utökade ronderingar av egen personal och vaktbolag. Dessa insatser har troligtvis medverkat till att minska skadegörelsen.

Hos oss växer människor

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

Under 2021 har vi börjat förbereda inför en bolagssammanslagning den 1 januari 2023, och för att under 2022 ta emot personalgruppen vaktmästare från kommunen. Förändringarna påverkar medarbetarna, vilket vi bland annat kan se i medarbetarundersökningarna.

Vid årsskiftet hade Vöfab 61 medarbetare som var tillsvidareanställda på heltid, och två personer med tidsbegränsade anställningar varav den ena hade en provanställning. Det är en minskning mot föregående år då personalstyrkan var 67 personer. Personalomsättningen under året var 13,4 procent. Åtta personer har slutat, varav två är pensionsavgångar, och fyra nya medarbetare har anställts. Med anledning av den kommande bolagssammanslagningen har vi behövt avvakta med att tillsätta en del av de vakanta tjänsterna. För att kunna fortsätta leverera har vi löst personalbortfallet med inhyrda konsulter och köp av tjänster av kommunen.

	2019	2020	2021
Personalomsättning, %	13	5,2	13,4

Corona-pandemin påverkar arbetssättet

Arbetssättet på Vöfab har under året som gått, liksom under 2020, påverkats mycket av pandemin. Administrativ personal har huvudsakligen arbetat hemifrån, och vi har delat upp servicepersonalen för att undvika trängsel vid pausplatser och omklädning. Det har varit en utmanade tid för både chefer och medarbetare, och vi har följt upp personalens upplevelse och arbetsmiljö via enkäter. De brister som vi identifierat har vi hanterat direkt med berörd personal, för att under rådande omständigheter kunna upprätthålla en bra arbetsmiljö, både fysisk och psykosocial.

Det pågår ett arbete med förberedelser inför en återgång till ett normalt, men förändrat arbetsliv efter pandemin. Synen på var man som anställd kan utträta sitt arbete har delvis förändrats i och med omställningen under pandemin. Om verksamheten tillåter finns det möjlighet att arbeta på annan plats än huvudarbetsplatsen, och vi tillämpar en riktlinje för flexibel arbetsplats.

Uppförandekoden vägleder våra anställda

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

Ökad mångfald är en utmaning

Vöfab var mångfaldscertifierat enligt EVOLVEs certifieringsmetod sedan 2014 och fram till juni 2021. Ett arbete med omcertifiering var inplanerat, men på grund av den kommande bolagssammanslagningen beslutade vi att avvakta.

Ju större mångfald vi har desto mer framgång når vi då alla bidrar med olika kompetens utifrån sin personlighet och bakgrund. Inom företaget finns dock grupper med snedfördelning i mångfalden sett till kön och ålder. Bland tjänstepersonerna är det en relativt jämn könsfördelning. Det är en större utmaning att få till en jämnare könsfördelning inom våra andra yrkesroller, hantverkare och fastighets-skötare/tekniker, där män är överrepresenterade. Sedan några år tillbaka pågår en generationsväxling

på bolaget och medarbetarnas medelålder är relativt hög, 51 år. För att få in en bra variation av erfarenhet, mångfald och rätt kompetens i bolaget är rekryteringar vårt viktigaste verktyg.

Vöfabs personal och styrelse

	2019			2020			2021		
	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
Fastighetservice	26	5	21	27	5	22	25	4	21
Byggservice	12	0	12	10	0	10	9	0	9
Tjänstepersoner	29	15	14	30	13	17	29	12	17
Chefer	8	2	6	8	2	6	7	2	5
Ledningsgrupp	8	6	2	8	5	3	6	4	2
Styrelse	11	2	9	11	3	8	11	3	8

Vöfab – en attraktiv arbetsplats

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

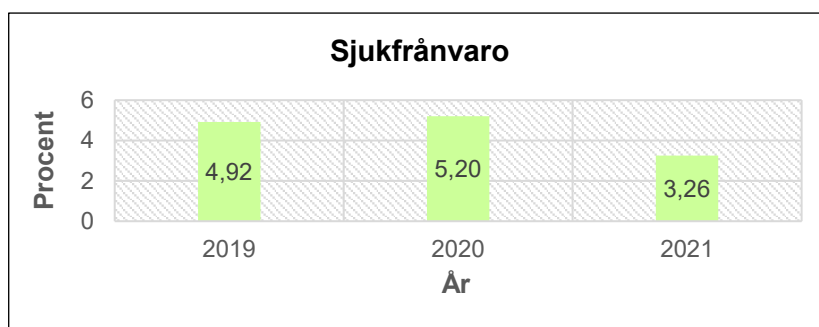
Vi följer regelbundet upp medarbetarnas upplevelser i den koncerngemensamma medarbetarundersökningen Temperaturmätaren. Den genomfördes två gånger under 2021. Vöfabs resultat i undersökningarna är lägre mot föregående år, men det sammanlagda medelvärdet 4,5 (4,8) är likvärdigt med det kommunövergripande målet, 4,5. Alla enheter arbetar med sina resultat i arbetsgrupperna, och på en enhet där vi tidigare sett en nedåtgående trend ser vi att det har vänt, medan det på andra håll i organisationen visar på lägre resultat. Vår bedömning är att årets sämre resultatet bland annat har en koppling till den bolagsförändring som Vöfab befinner sig i.

Medarbetarundersökningarna har visat att ett fungerande chef- och ledarskap är viktigt för arbetsmiljön. För att stärka samarbetet mellan våra chefer, har de regelbundna chefsmöten. Där tar de upp personal- och arbetsmiljöfrågor. Under 2021 har arbetet med ledarskapsutveckling fortgått genom chefsutbildningar, och en utbildning inom arbetsmiljö för chefer är planerad till 2022. Det är också framtiden en utbildning som riktar sig till medarbetare som har en arbetsledande roll inom sitt uppdrag.

För oss är personalens karriärs- och kompetensutveckling mycket viktig, och våra anställda utbildas därför kontinuerligt. Under året har vi tagit fram kompetensprofiler för de olika yrkesgrupperna. De är ett viktigt underlag för att identifiera vad vi bör prioritera när det kommer till medarbetarens kompetensutveckling, samt en betydelsefull del i arbetet med att säkerställa ett bra rekryteringsunderlag.

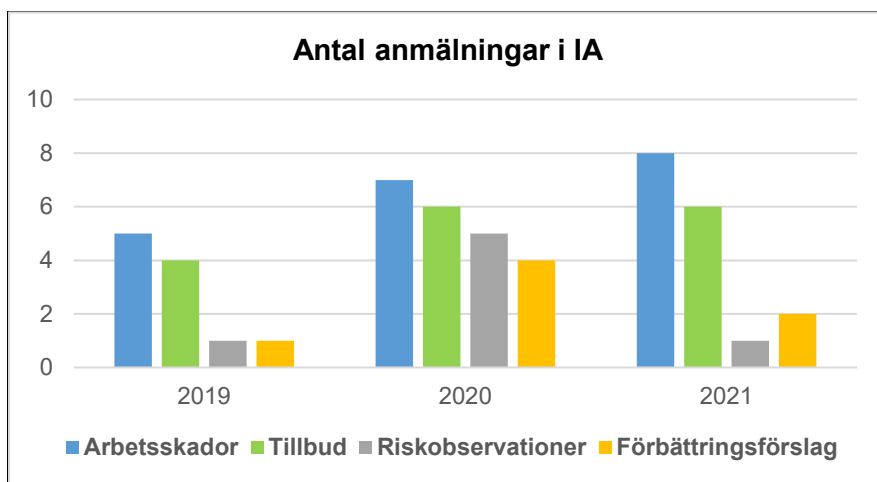
Sjukfrånvaron har minskat

Målet är att sjukfrånvaron i andel av tillgänglig ordinarie arbetstid ska ligga under fem procent. Sjukfrånvaron har sjunkit, och för 2021 hamnade siffran på 3,26 procent. Med största sannolikhet påverkas den minskade sjukfrånvaron av pandemin. Dels genom bolagets insatser som att minimera kontakter, hålla avstånd, tvätta händerna samt att de som har haft möjlighet att arbeta hemma har gjort det. De som har jobbat hemifrån har kunnat fortsätta jobba trots lättare förkylningssymptom. Bolaget har inte haft någon intern spridning av viruset, vilket också kan vara en förklaring till minskad sjukfrånvaro. Frisknärvaron var 38,24 procent.



Vöfab stöttar och uppmuntrar personalen att ta ett aktivt ansvar för sin hälsa. Företaget erbjuder ett friskvårdsbidrag, och under 2021 utnyttjade 46 procent av medarbetarna bidraget. En liten ökning från föregående år, men fortfarande en mindre andel mot vad vi önskar, vilket troligtvis beror på att pandemin gjort det svårt att träna på allmänna anläggningar.

Vi verkar för en bra arbetshälsa, bland annat genom det systematiska arbetsmiljöarbetet (SAM). Rapporteringen av tillbud och olycksfall är av betydelse för att vi ska säkerställa att vi följer de föreskrifter som finns, och för att vi ska kunna arbeta förebyggande med arbetsmiljön. Vi använder systemet IA för anmälan och handläggning av skyddsronder, tillbud, olycksfall med mera. Arbetsmiljöfrågor är med som en stående punkt på samverkansmöten. Vi har även fasta tider för skyddsronder och återkommande riskbedömningar. Under året genomförde vi digitala skyddsronder på Vöfabs kontor och en fastighet på Hammargatan, som används av Vöfabs personal. Vi gjorde även undersökningar av arbetsmiljön kopplat till pandemin och hemarbete.



Vi har över tid lagt till fler rubriker för anmälan i IA. Utöver anmälningarna i bifogat diagram har anmälningar som gäller miljö (6) och kvalitet (6) inkommit under 2021.

Vi satsar på framtidens medarbetare

Vöfab arbetar för att det ska finnas utbildad personal att rekrytera i framtiden. Det är också viktigt att påverka barn redan tidigt att våga göra otraditionella yrkesval. Vi är därför positiva till att erbjuda prao- och praktikplatser och sommarjobb. Under hösten införde vi ett nytt upplägg för att ta hand om praoelever och praktikanter. Upplägget visade sig fungera bra, och vi kommer använda det även i fortsättningen. Under året tog vi emot tre praoelever, men dock ingen praktikant.

Vöfab sysselsätter normalt ett 20-tal ungdomar varje sommar. Tyvärr begränsade pandemin antalet ungdomar vi kunde ta emot till tio stycken. Men vi kunde ändå följa vår upparbetade sommarjobbssmodell där ungdomarna ges möjlighet att utvecklas till arbetsledare, och därmed få en bra referens för framtida arbetssökande.

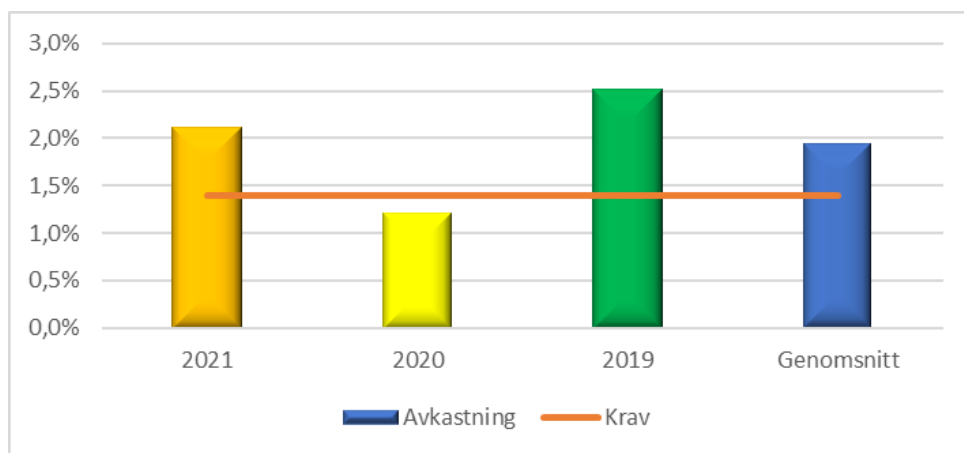
Ekonomi i balans

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

En hållbar ekonomi

Vöfabs ägare ställer finansiella krav på bolaget. I ägardirektivet står det att Vöfab ska under varje given treårsperiod ha en avkastning på totalt kapital som i genomsnitt lägst uppgår till 1,4 procent. Vidare ska Vöfab vid varje bokslutstillfälle ha en soliditet som lägst uppgår till 2 procent.

För år 2021 hade Vöfab en avkastning på totalt kapital på 2,1 procent och ett genomsnitt de tre senaste åren på 1,9 procent. Därmed uppfyller bolaget kravet från ägaren.



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

Ekonomisk utveckling

Nettoomsättningen för år 2021 blev 415 056 (403 249) mnkr. Resultat efter finansiella poster blev 27 276 (-2 650) mnkr. Balansomslutningen blev 3 391 (3 401) mdkr. I övrigt hänvisas till resultat- och balansräkningen.

Hyran

Vöfabs kunder ska vara insatta och nöjda med de tjänster som levereras utifrån den hyra de betalar. Vår största hyresgäst är Växjö kommuns förvaltningar, vilka utgör cirka 93 procent av hyresintäkterna. Näst efter Växjö kommun är Region Kronoberg tillsammans med Värends Räddningstjänst och AB Regionteatern Blekinge/Kronoberg de största hyresgästerna. De utgör cirka 3 procent av hyresintäkterna. Vi hyr endast ut på öppna marknaden när det inte finns någon kommunal hyresgäst.

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

Finansiering

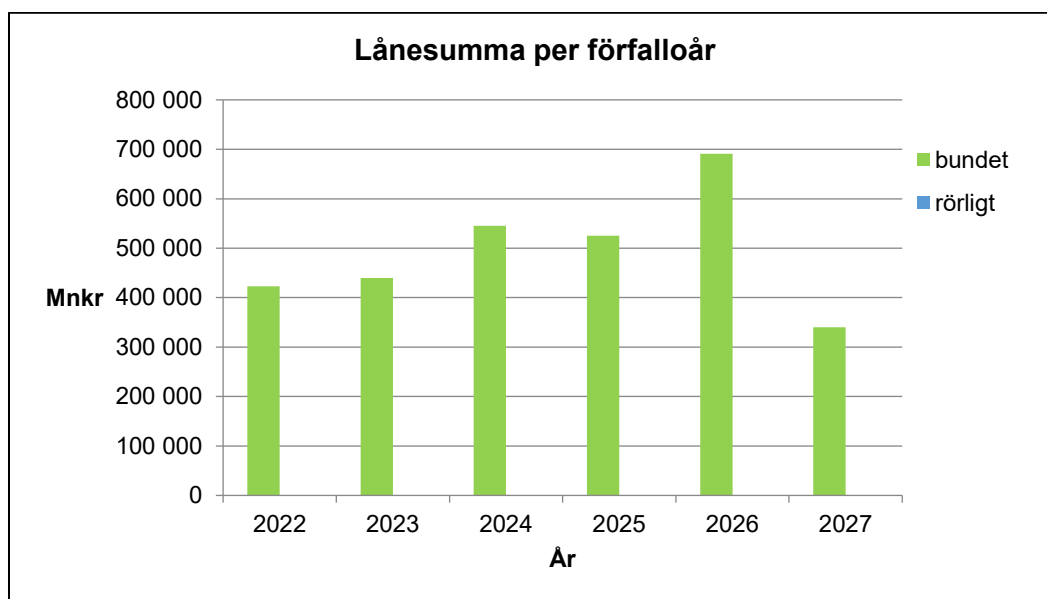
Per balansdagen hade Vöfab upptagna lån till ett värde av 2 964 mnkr. All upplåning sker via moderbolaget. Belåningsgraden är 94,7 procent.

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

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

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

Vöfabs förfallostruktur per 31 december 2021 återfinns i diagrammet nedan, medan den genomsnittliga räntebindingstiden var 3,00 år, vilket är en ökning med 0,23 år sedan förra årsskiftet.



Gröna lån – miljövänlig byggnation

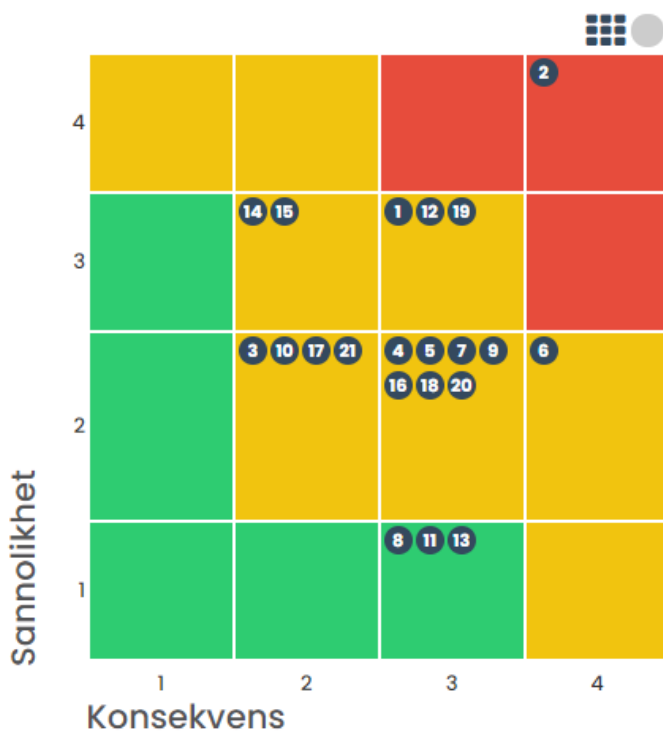
Gröna lån är Kommuninvests satsning på ett mer hållbart samhälle, och efter ett godkännande kan både befintliga och nya lån kopplas till projektet och märkas gröna. På löptider över tre år är det billigare att låna grönt jämfört med vanliga lån.

Vöfab har fyra byggnationer som blivit godkända som gröna projekt: Pär Lagerkvistskolan, Vikaholms förskola, förskolan Saga och Vallvikens förskola. Totalt är en lånesumma på 413 mnkr märkta som gröna lån, men vi har ytterligare 34 mnkr som kan bli aktuella för märkning. Under 2022 kommer ansökan om gröna lån för Växjö stations- och kommunhus, förskolan Äventyret, Råppevallens fotbollsplanläggning, till- och ombyggnationen av Ulriksbergsskolan, Torpa förskola, idrottssalen på Liljestadsskolan samt produktionsköket på Kungsmadsskolan, lämnas in till Kommuninvest. Om dessa ansökningar godkänns kan ytterligare cirka 900 mnkr knytas mot gröna.

Risk och kontroll

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

Vi har identifierat risker inom följande områden: affärsrelaterade risker, miljörisker samt sociala risker. I riskmatrisen visas risknivån utifrån bedömning av konsekvens och sannolikhet. Grön risknivå betyder att risken är låg och inte kräver åtgärd. Gul risknivå betyder att risknivån är medium, och åtgärder kan minimera att risken inträffar eller minska skador. Röd risknivå indikerar en kritisk risk som kräver åtgärder eller kontroller för att minska sannolikheten att risken uppstår.



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

Kritisk
Medium
Låg

Risk	Beskrivning	Hantering och kontroll
AFFÄRSRELATERADE RISKER		
Affärsrelaterade risker härrör från händelser i vår omvärld och i vår organisation.		
1. Brist på rätt kompetens idag och i framtiden.	Risk för att vi får vakanser och för hög belastning på befintlig personal. Risk för felaktiga beslut och att arbete/projekt fördröjs eller avstannar.	1.1 Vi arbetar med att utveckla Vöfabs och Växjö kommuns varumärke. 1.2 Vi för fortlöpande kompetenskartläggningar och utvecklar medarbetare för att hantera framtida behov. 1.3 Vi har en rekryteringsprocess för att säkra rätt bemanning.
2. Brist på ändamålsenliga lokaler vid brådskande efterfrågan.	Vi har inga vakanser i vårt bestånd.	2.1 Arbeta strategiskt med att utveckla befintliga fastigheter och bevaka marknaden för nya. 2.2 Nära samarbete med lokalförsörjningsgruppen för att skapa en aktuell lokalförsörjningsplan.
3. Bristande förtroende och skada på varumärke	Vöfab är ett allmänintresse varför det ställs höga krav på bolagets agerande. Bristande förtroende kan leda till ekonomisk skada och skada för medarbetare.	3.1 Vi har transparens och återkoppling kring våra stora uppdrag. 3.2 Vi arbetar med media och medborgardialoger för att skapa förståelse och ge rätt information till våra kommuninvånare. 3.3 Vi har en uppförandekod för vår personal och för våra upphandlade avtalsparter. 3.4 Ett visseblåsarsystem håller på att tas fram för Växjö kommunkoncern. 3.5 Vi arbetar ihop med kommunen för en bättre uppföljning av våra avtal. Vi ingår i kommunens uppföljning i utvalda upphandlingar.
4. Brister i fastighetsägaransvaret	Byggnaderna riskerar att få ökade driftkostnader och större behov av reparationer/underhåll. Företaget riskerar att föreläggas viten.	4.1 Vi har systematisk uppföljning i följd av rutiner och instruktioner för egenkontroll/rondering av våra byggnader och fastigheter. 4.2 Vi har avtalad service och kontroll av inventarier och myndighetskrav ex. lekutrustning och OVK. 4.3 Vi har ett välfungerande systematiskt brandskyddsarbete.
5. Brister i underhållsplaneringen	Brister i PUH-planen kan leda till höga driftkostnader. Att underhåll inte utförs med rätt kvalitet och i rätt tid leder till en missnöjd kund. Det leder även till hantering av fler oplanerade händelser.	5.1 Underhållsplanen revideras årligen i dialog med lokalförsörjningsgrupp och hyresgäst. 5.2 Vi har identifierat våra byggnader med byggkonstruktioner som idag definieras som riskkonstruktioner.
6. Driftavbrott av media	Längre driftavbrott av media (el, vatten, fjärrvärme, it) kan slå ut system som säkerställer byggnadernas funktion och möjlighet till verksamhet.	6.1 Prioriterade fastigheter är utrustade med eller har möjlighet till att koppla in reservkraft. 6.2 Fastighetssystem är utrustade med dubbla larmvägar och batteri-backuper. 6.3 Fastighetsservice har rutiner för vad som ska göras vid längre mediaavbrott ex. strömavbrott.
7. Höga entreprenörskostnader	Stor efterfrågan på leverantörer leder till få anbud och höga priser	7.1 Ramavtal handlas upp på flera år vilket säkrar en stabil och jämn utveckling. 7.2 Vi för en öppen dialog med leverantörer om kommande byggprojekt.
8. Utebliven projektleverans	Vöfab driver flera stora projekt, varav flera är komplexa och pågår över lång tid. Försenade beslut, felkalkyleringar, förseningar i leverans eller oförutsedda händelser kan leda till stora ekonomiska konsekvenser.	8.1 Vi har en beslutad process för byggprojekt med tydliga beslutspunkter och aktiviteter. 8.2 Vi har rutiner och mallar, samt systemstöd för projektledning och uppföljning av kostnader.
9. Ränterisk	Risk för ökade räntekostnader	9.1 En stabil utveckling av räntekostnaden uppnås med en riskspridning som utgår från hyresportföljens genomsnittliga löptid.

9. Ränterisk		9.2 Olika räntebindingstider medför att en ränteförändring inte får full effekt på resultatet ett enskilt år. 9.3 Vi har en finanspolicy.
10. Sjunkande marknadsvärde	En marknadsnedgång skulle innebära att fastigheternas värde sjunker. Verksamheterna ger oss inte tillgång till lokalerna för att genomföra underhåll.	10.1 För att bibehålla fastighetsvärdet underhålls fastigheterna enligt underhållsplan. 10.2 Utveckla lokalförsörjningsprocessen för att säkerställa lokalförsörjningen över tid. 10.3 Vi tecknar hyreskontrakt som sträcker sig över lång tid. 10.4 Utvecklar och följer upp byggrätter.
11. Skadegörelse	Skadegörelse är kostsamma och skapar otrygghet för både våra brukare och medarbetare. Större skadegörelse leder till lokalbrist och avbrott för hyresgästens verksamhet samt skapar en kapitalkostnad för Vöfab.	11.1 Vi har ett aktivt förebyggande arbete bland annat med verksamheterna och polisen. 11.2 Kameraövervakning och utökad rondering vid utsatta fastigheter. 11.3 Utbilda verksamheterna i att administrera sina larm- och passagesystem.
12 Bränder	Bränder är kostsamma och kan leda till stor skada i lokalerna. Större bränder leder till lokalbrist och avbrott för hyresgästens verksamhet samt skapar en kapitalkostnad för Vöfab.	12.1 Ett väl utvecklat systematiskt brandskyddsarbete och nära samarbete med försäkringsbolag för att minimera risk för större bränder. 12.2 Rutiner för vidare arbete vid eventuell brand i vår egen verksamhet.
13 Utebliven projektleverans	Vöfab driver stora projekt varav flera är komplexa och pågår över lång tid. Försenade beslut, felkalkyleringar, förseningar i leverans eller oförutsedda händelser kan leda till stora ekonomiska konsekvenser.	13.1 Vi har en beslutad byggprojektprocess med tydliga beslutspunkter och aktiviteter. 13.2 Vi har rutiner och mallar samt systemstöd för projektledning och uppföljning av kostnader.
MILJÖRISKER		
Miljörelaterade risker omfattar alla risker i vår verksamhet som kan påverka miljön.		
14. Användning av olämpliga material och produkter	Risk att utsätta brukare, medarbetare och entreprenörer för onödiga hälsorisker. Risk för att vår verksamhet skadar vår miljö.	14.1 Krav på material och produktval vid upphandling och inköp. 14.2 Material dokumenteras vid nyproduktion. 14.3 Kemiska produkter dokumenteras och riskbedöms.
15. Klimatförändringarnas konsekvenser på våra fastigheter	Våra fastigheter är en mycket värdefull tillgång. Förändrade klimatförhållanden kan medföra förändrade väderleksmönster och vi behöver förebygga kostsamma skador.	15.1 Vi arbetar enligt kommunens klimatanpassningsplan. Vilket kan innebära installation av kyla, anläggning av solskydd, LOD, trädssäkring med mera. 15.2 Väderuppföljning för förebyggande arbete vid oväder (snö, storm, nederbörd etc.)
16. Ofrivilliga utsläpp till mark, vatten eller luft	Risk att vid olycka/driftfel släpps bassängreningskemikalier till avloppsnät eller bassängbad. Ökar risk för ohälsa och skada på avloppsreningsverk.	16.1 Bassängbadens kemikalier är invallade och systemen är försedda med larm och avstängningssystem. 16.2 Egenkontrollprogram finns för bassängbadet. 16.3 Kemiska produkter förvaras säkert och utan tillträde av obehöriga. 16.4 Översyn av ensamarbete vid bassängreningsanläggningar.
17. Verksamheten bedrivs med klimatpåverkan	Hög energiförbrukning leder till ökad miljöpåverkan och högre kostnader. Koldioxidutsläpp leder till klimatpåverkan.	17.1 Vi ställer specifika krav på energiförbrukning vid om- och nybyggnation. 17.2 Vi bygger enligt standarden miljöbyggnad, nivån silver.

17. Verksamheten bedrivs med klimatpåverkan

17.3 Vi handlar grön el, våra fastigheter är anslutna till fossilfri fjärrvärme och vår fordonspark är nära fossilfri.

17.4 Vi installerar solcellsanläggningar för småskalig elproduktion.

17.5 Vi är miljödiplomerade och har årligen en extern revision.

SOCIALA RISKER

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

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

Kontrollaktiviteter

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

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

I vår internkontroll genomfördes under 2021 en granskning kring risken för mutor och korruption där förekomst av bjudningar och gåvor, samt medarbetarnas behov av ytterligare information och kunskap undersöktes. Inga brister som kräver åtgärder upptäcktes, samtidigt fortgår ett koncernövergripande arbete gällande policys och riktlinjer.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vöfab, Växjö Fastighetsförvaltning AB, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

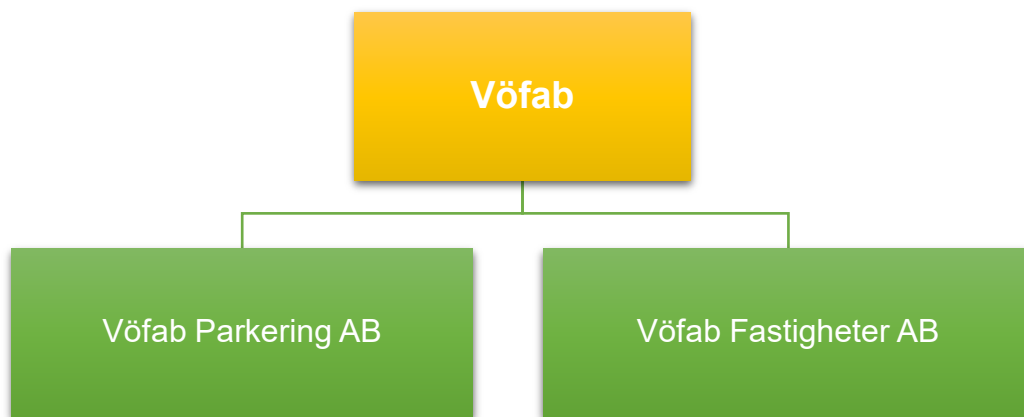
Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Vöfab valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten finns tillgänglig på sidorna 2–29 i detta dokument. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn inom samma tid som årsredovisningen.

Ägar- och bolagsstruktur

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

Vöfab-koncernen består av moderbolaget Vöfab och två helägda dotterbolag: Vöfab Parkering AB och Vöfab Fastigheter AB. Vöfab Parkering bildades för att det ska innehålla garagebyggnader och fastighetsbolaget för att ge möjlighet till att köpa och sälja fastigheter. Dotterdotterbolaget i Vöfab Fastigheter, Vöfab Station AB, såldes den 2 mars.



Affärsidé

Vöfab ska på ett hållbart sätt förvärva, äga, bebygga samt förvalta fastigheter och tomträtter för skola, idrott, kultur och kontor i första hand för Växjö kommuns verksamhet.

Myndighetskrav

Vöfabs huvudsakliga verksamhet är inte anmälnings- eller tillståndspliktig enligt miljöbalken. Dock har flera delar olika myndighetskrav. Vi säkerställer att vi uppfyller kraven genom årsplanering, serviceavtal och uppföljande kontroller.

Vid våra tre badanläggningar bedriver vi anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken, eftersom vi levererar badvatten till verksamheten. Vid en mindre fastighet som har enskilt vatten och avlopp, är dricksvattnet registrerad som livsmedelsanläggning.

Året som gått

Spridningen av Covid-19-viruset har präglat arbetssättet under hela året. Vi har infört regler och arbetsrutiner för att hantera situationen och minska smittspridningen. Administrativ personal har huvudsakligen arbetat hemifrån, och vi har delat upp servicepersonalen för att undvika trängsel.

Enligt tidigare beslut i Växjö kommunfullmäktige ska de fyra kommunala fastighetsbolagen den 1 januari 2023 slås samman till två – ett bostadsbolag och ett lokalbolag. Förberedelser inför bolagssammanslagningen har påbörjats under året.

Vöfabs största byggnation hittills, Växjö stations- och kommunhus, blev klar i februari månad. Kommunanställda och politiker flyttade in i maj. Stationen öppnade upp för allmänhet och resenärer den 27 september samtidigt som den invigdes. Kommunhusdelen invigdes den 30 oktober.

I mars månad blev förskolan Äventyret preliminärt certifierad enligt Miljöbyggnad, nivån silver. Under året blev ytterligare två byggnationer certifierade enligt samma nivå – Ulriksbergskolans idrottshall och Torpa förskola.

Under året har vi stöttat upp en del hyresgäster med hyresrabatt i enlighet med ”beslut enligt förordningen (2121:237) om statligt stöd”. Sammantaget har det haft en liten ekonomisk påverkan på vårt resultat.

I april månad utmynnade vårt miljöarbete för femtonde året i rad i en miljödiplomerings.

Om- och tillbyggnationen för nytt produktionskök och ny matsal på Kungsmadskolan blev klar i juni månad.

I juni månad startade byggnationen av en ny förskola, Torpa förskola. Förskolan kommer att innehålla fyra avdelningar med plats för 150 barn.

Vi satsade även i år på att hjälpa ungdomar med sommarjobb, men på grund av pandemin kunde färre ungdomar få möjlighet till jobb. Under sommaren hade tio ungdomar sysselsättning hos oss.

Byggnationen av en ny idrottssal på Lillestadskolan blev klar till höstterminens start.

Från september månad hyr vi in förskolan Hofs Park av Emilhus. Vöfab förvaltar förskolan och hyr ut den till utbildningsförvaltningen.

I oktober tilldelades förskolan Äventyret Växjö kommuns byggnadspris. Förskolan var även nominerad till kommunens träbyggnadspris.

Vöfabs styrelse beslutade den 10 december, enligt projektgruppens tjänsteskrivelse, att under 2022 ta emot personalgruppen vaktmästare från kommunens förvaltningar. Förberedelser för att ta emot vaktmästarna har pågått under året.

Utsikter inför framtiden

Utvecklingen av Vöfab är en levande process. Vi genomför de uppdrag vi fått från kommunens budget för 2022 samt löpande beställningar under året med stöd av alla beslutade styrande dokument såsom planer med mera, men även av riktlinjer. Vi är stolta över de ledord som hedrar vårt varumärke, som långsiktig hållbarhet och unik kompetens.

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

Utveckling av ledarskapet och kompetensen är viktig för att klara förväntad leverans. Att väl vårda kunderna är ett uppdrag som vår personal har djup förståelse för. För att fortsätta utvecklas krävs att vi ständigt arbetar med digital utveckling. Det gäller både våra fastigheter och vår hantering av byggprojekten. Men än mer viktigt är att personalen kontinuerligt utvecklas med digitala verktyg. Vidare

måste hållbarhet alltid vara i fokus med ständig omvärldsbevakning, och där är det också viktigt att inspirera personalen till ytterligare kompetensutveckling.

Pandemin har skapat nya arbetssätt med bland annat möten i Teams, och detta kommer utveckla vårt sätt att arbeta ytterligare över tid. Det kommer helt säkert, och är en förutsättning för många när man söker arbetskraft. I kombination med ytterligare digitala möjligheter och kunskap kommer arbetssätt och hemarbeten att förbättras än mer in i framtiden.

Verksamhetsåret 2022 kommer innehålla många utmaningar, men också möjligheter. Nuvarande Vöfab ska efter sommaren ta emot vaktmästeri, som idag finns inom utbildningsförvaltningen och kultur- och fritidsförvaltningen. Delningen av Vidingehem kommer ge Vöfab fler fastigheter och samslagningen med Videum senare i höst, som sedan blir det nya lokalbolaget, ger både fler fastigheter och mer personal. Det är utmaningar som känns både spännande och stimulerande, och som kommer ge utveckling in i nya lokalbolaget Vöfab. Nya Vöfab ska enligt planeringen starta upp den 1 januari 2023.

Växjö kommun är expansiv, vilket kommer ge nya Vöfab möjligheten att utvecklas än mer in i framtiden. Möjligheten för personalen att växa i nya Vöfab känns mycket stimulerande. Att få arbeta i ett fastighetsbolag som kanske kommer äga och förvalta fastigheter med uppemot 50 000 besökare varje dag känns hur spännande som helst. Att vara en viktig del av hur invånare och besökare ser på Växjö kommun är ett förtroendeuppdrag som också ställer krav.

Ekonomisk översikt

		2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	Tkr	415 056	403 244	343 680	340 034	362 445
Balansomslutning	Tkr	3 391 687	3 400 815	2 460 104	2 680 176	2 513 307
Avkastning eget kapital	%	27,6	-3,2	31,3	44,4	28,3
Avkastning totalt kapital	%	2,1	1,2	2,5	4,7	3,1
Soliditet	%	2,9	2,5	3,1	5,8	3,1

Resultat och ställning

Resultat efter finansiella poster för 2021 uppgick till 27,3 mnkr (-2,6 mnkr).

Omsättningen blev 415,1 mnkr (403,2 mnkr) och fastighetskostnaderna uppgick till 338,5 mnkr (326,2 mnkr), varav 35,8 mnkr (34,4 mnkr) avser planerat underhåll.

Vöfabs största hyresgäst är Växjö kommuns förvaltningar och de utgör cirka 93 procent av hyresintäkten.

Investeringar

För att möta Växjö kommuns behov av lokaler har vi flera byggnationer som pågår, och som planeras. Den mest omfattade byggnationen som pågår är om- och tillbyggnation av Ulriksbergskolan, som startade efter sommaren 2020, och beräknas stå klar fyra år senare.

Under året har byggverksamheten totalt uppgått till 244,1 mnkr (439,4 mnkr) och vid årsskiftet fanns det 139,4 mnkr (781,0 mnkr) investerat i ännu ej färdigställda projekt.

Fastighetsbestånd

Vid årsskiftet ägde Vöfab 322 831 kvadratmeter BRA, inhyrda lokaler var 7 215 kvadratmeter BRA och den åt Växjö kommun förvaltade ytan 6 095 kvadratmeter BRA.

Förvärv

Under året har inga fastigheter förvärvats.

Försäljning

Under året har fastigheten Stadshuset 2 försålts via dotterdotterbolaget Vöfab Station AB.

Färdigställda projekt

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

Pågående investeringar

- Ulriksbergskolan – om- och tillbyggnad
- Råppevallen – ny fotbollsplanläggning
- Torpa förskola – ny förskola
- Vallhagen – ombyggnad

Planerade investeringar

- Hagavikskolan – nybyggnation av högstadieskola med tillagningskök
- Elin Wägerskolan – ombyggnad av hus 04
- Furutåskolan – nybyggnation av skola
- Projektering av träningskola på Norremark

Finansiering

Upplåning sker via moderbolaget, och under året har vi lånat upp ytterligare 20 mnkr, vilket gör att vi på balansdagen hade en skuld på 2 964 mnkr till moderbolaget. På balansdagen var den genomsnittliga räntan 1,61 procent (1,75 procent) medan den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,03 år (3,3 år).

Fastighetsvärdering

Under året har en värdering av fastighetsbeståndet genomförts. Värderingen är utförd internt genom en framtagen modell av moderbolaget. Fastigheternas värde på balansdagen har bedömts uppgå till 4 083 mnkr (3 457 mnkr).

Disposition av vinstmedel

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel.

Balanserat resultat	31 254 284
Årets resultat	14 278 493
Kronor	45 532 777

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Utdelning till ägarna	0
Till ny räkning överförs	45 532 777
Kronor	45 532 777

Förändring av eget kapital, tkr	2021	2020
<i>Aktiekapital</i>		
Belopp vid årets ingång	6 400	6 400
Belopp vid årets utgång	6 400	6 400
<i>Uppskrivningsfond</i>		
Belopp vid årets ingång	15 880	0
Årets avskrivning	-589	15 880
Belopp vid årets utgång	15 291	15 880
<i>Reservfond</i>		
Belopp vid årets ingång	1 280	1 280
Belopp vid årets utgång	1 280	1 280
<i>Fritt eget kapital</i>		
Belopp vid årets ingång	33 233	55 394
Upplösning uppskrivningsfond	742	0
<i>Vinstdisposition enligt beslut av bolagsstämman</i>		
Utdelning	-2 720	-11 000
Balanserat resultat	31 255	44 394
Årets resultat	14 278	-11 161
Belopp vid årets utgång	45 533	33 233
Totalt eget kapital	68 503	56 793

Resultaträkning

Kkr

		2021	2020
<i>Nettoomsättning:</i>			
Hysesintäkter	3	402 500	387 343
Övriga intäkter	4	12 556	15 906
Summa nettoomsättning		415 056	403 249
<i>Fastighetskostnader:</i>			
Driftskostnader	5	-158 088	-157 754
Underhållskostnader		-35 815	-39 433
Fastighetsskatt		-2 588	-2 268
Avskrivningar	6	-142 018	-126 779
Summa fastighetskostnader		-338 509	-326 234
Bruttoresultat		76 547	77 015
<i>Centr administrations- och försäljningskostnader</i>			
Avskrivningar	6	0	0
Övriga kostnader	7	-11 937	-10 798
Övriga rörelseintäkter	8	5 914	311
Övriga rörelsekostnader	9	-117	-28 516
Rörelseresultat	10	70 407	38 012
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	1 424	1 919
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-44 554	-42 581
Resultat efter finansiella poster		27 277	-2 650
Koncernbidrag		-406	-6 169
Bokslutsdispositioner, övriga	12	-5 022	2 240
Resultat före skatt		21 849	-6 579
Skatt på årets resultat	13	-7 570	-4 582
Årets resultat		14 279	-11 161

Balansräkning

Kkr

TILLGÅNGAR

Not 2021-12-31 2020-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	14	2 546 865	1 893 464
Mark	15	199 720	199 558
Markanläggningar	16	143 727	122 580
Inventarier	17	101 804	82 887
Pågående ny- och ombyggnad	18	139 402	781 009
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	19	3 131 518	3 079 498

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar i dotterbolag	20	25 216	21 416
Fordringar hos koncernföretag	21	29 589	87 743
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	40	40
Andra långfristiga fordringar	23	25 646	59 756
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		80 491	168 955
Summa anläggningstillgångar		3 212 009	3 248 453

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		131 656	118 917
Fordringar hos koncernföretag		6 570	6 703
Skattefordringar		1 687	0
Övriga fordringar	24	31 514	20 097
Förutbetalda kostn och upplupna intäkter	25	8 251	6 646
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		179 678	152 363

Kassa och bank

	26	0	0
Summa omsättningstillgångar		179 678	152 363

Summa tillgångar

3 391 687 3 400 816

Balansräkning

Kkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not 2021-12-31 2020-12-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Aktiekapital	27	6 400	6 400
Uppskrivningsfond		15 291	15 880
Reservfond		1 280	1 280
Summa bundet eget kapital		22 971	23 560

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		31 254	44 394
Årets resultat		14 279	-11 161
Summa fritt eget kapital		45 533	33 233

Summa eget kapital	28	68 504	56 793
---------------------------	----	---------------	---------------

OBESKATTADE RESERVER

Ackumulerade överavskrivn, inventarier	29	39 265	34 243
Summa obeskattade reserver		39 265	34 243

AVSÄTTNINGAR

Övriga avsättningar	29	15 704	15 704
Uppskjuten skatteskuld	30	33 191	26 259
		48 895	41 963

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till koncernföretag	31	2 541 000	2 524 000
Summa långfristiga skulder		2 541 000	2 524 000

KORTFRISTIGA SKULDER

Skuld, koncernkonto	32	38 266	108 622
Leverantörsskulder		48 594	40 652
Skulder till koncernföretag		456 925	456 754
Skatteskulder		0	1 112
Övriga kortfristiga skulder	33	26 792	23 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	123 446	112 977
Summa kortfristiga skulder		694 023	743 817

Summa eget kapital och skulder		3 391 687	3 400 816
---------------------------------------	--	------------------	------------------

Kassaflödesanalys

Kkr	Not	2021	2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		27 277	-2 650
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet:	35	110 509	155 429
		137 786	152 779
Betald inkomstskatt		-3 284	-5 130
Kassaflöde från den löpande verksamheten		134 502	147 649
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-) minskning (+) av rörelsefordringar		-25 627	7 445
Ökning (+) minskning (-) av rörelseskulder		21 267	14 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten		130 142	169 340
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-245 170	-439 937
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		82 640	1 632
Förvärv av finansiella tillgångar		-3 800	1 750
Ökning (-) minskning (+) av långfristiga fordringar	23	92 264	-22 676
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-74 066	-459 231
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna långfristiga lån		17 000	481 000
Utbetald utdelning		-2 720	-17 169
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		14 280	463 831
Årets kassaflöde		70 356	173 940
Likvida medel vid årets början		-108 622	-282 562
Likvida medel vid årets slut	32	-38 266	-108 622

Noter

Not 1

Redovisningsprinciper

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

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

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

Byggnadsinventarier, markinventarier	5-10 år
Övriga inventarier	5 år

Nedskrivningar- materiella anläggningstillgångar

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

Redovisning av intäkter och kostnader

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

Administrationskostnader är uppdelade på fastighetsförvaltningens administrationskostnader, som ingår i bruttoresultatet, samt centrala administrationskostnader, som ingår i rörelseresultatet.

Bolaget redovisar lämnade hyresrabatter på grund av Covid-19 i enlighet med BRNAR 2020:1

Bokföringsnämndens allmänna råd om vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset

som anger att rabatten får redovisas i den period i räkenskapsåret som rabatten är hänförlig till.

Operationell leasing

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

Varulager

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

Pågående ny- och ombyggnader

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

Koncernuppgifter

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

Bolaget ingår i Växjö kommunkoncern.

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

Andelar i dotterföretag

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

Ersättningar till anställda

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

Skatt

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

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

Not 2**Upplysning avseende uppställningsform för resultaträkningen**

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

	2021	2020
Not 3 Hyresintäkter		
I posten ingår hyresintäkter från bolag inom VKAB-koncernen.	151	1
Upplysning om framtida hyreskontrakt.		
Kontraktsförfallostruktur för lokaler	<i>Kontrakts- värde (årsvärde)</i>	<i>Antal kontrakt</i>
Inom ett år	83 214	90
Mellan ett och fem år	76 821	31
Senare än fem år	250 400	71
Bostadskontrakt	409	6
Övrigt, arrende ej hyra	792	8
Not 4 Övriga intäkter		
Försäljning till bolag inom VKAB-koncernen	375	530
Förvaltningsuppdrag	953	547
Sålda tjänster, byggnadsarbeten	605	129
Värmeförsäljning	32	57
Övrigt	10 591	14 643
	12 556	15 906
Not 5 Driftskostnader		
Driftskostnader fördelas enligt följande		
Fastighetsskötsel	37 621	40 751
Reparationer	17 297	21 267
Taxebundna kostnader	30 561	26 557
Uppvärmning	21 260	20 252
Fastighetsanknuten administration	14 934	10 423
Övriga driftskostnader	36 415	38 504
	158 088	157 754
Operationell leasing		
Summan av framtida leasingavgifter avseende icke uppsägningsbara leasingavtal.		
Inom ett år	11 594	19 086
Mellan ett och fem år	3 499	2 472
Längre än fem år	14 198	2 151

	2021	2020
Not 6		
Planenliga avskrivningar per funktion		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Byggnader	104 125	93 234
Uppskrivning byggnader	742	0
Markanläggningar	10 391	9 046
Inventarier	745	725
Byggnadsinventarier	19 107	17 141
Markinventarier	6 908	6 632
Summa avskrivningar	142 018	126 778
<i>Centrala adm- och försäljningskostnader</i>		
Inventarier	0	0
Summa avskrivningar	0	0
Summa avskrivningar totalt	142 018	126 778
Not 7		
Ersättning till revisorer		
PwC Sverige och KPMG		
Revisionsuppdrag	339	301
Skatterådgivning	0	46
Övriga tjänster	236	355
	575	702
Not 8		
Övriga rörelseintäkter		
Ersättning Försäkringskassan för höga sjuklönekostn.	144	311
Överskottsutbetalning Avtalsgruppsjukförsäkring	943	0
Realisationsvinst	4 827	0
	5 914	311
Not 9		
Övriga rörelsekostnader		
Nedskrivning av pågående nyanläggning	0	26 800
Förlust vid utrangering anläggningstillgångar	117	1 716
	117	28 516

	2021	2020
Not 10 Personal och styrelse		
Medeltalet anställda fördelat på kvinnor och män, samtliga är anställda i Växjö, omräknat till årsanställda.		
Kvinnor	17	18
Män	47	49
Totalt	64	67
 <i>Styrelse och VD, redovisning av könsfördelning</i>		
Kvinnor	3	3
Män	9	9
 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
VD har vid uppsägning från företagets sida, rätt till oförändrade anställningsförmåner i tolv månader.		
 <i>Lön</i>		
Styrelse och VD	1 520	1 402
Övriga	27 750	29 124
	29 270	30 526
 <i>Sociala avgifter</i>		
Styrelse och VD	221	447
- varav pensioner	4	50
Övriga	10 829	11 191
- varav pensioner	1 848	1 813
	11 050	11 638
 Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkt från koncernbolag	1 356	1 892
Övriga ränteintäkter	68	27
	1 424	1 919
 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till moderbolag	45 396	43 012
Övriga räntekostnader	271	596
Under året aktiverad ränta	-1 113	-1 027
	44 554	42 581
 Not 12 Bokslutsdispositioner		
Avskrivning utöver plan	5 022	0
Återföring avskrivning utöver plan	0	2 240
	5 022	2 240

	2021	2020
Not 13 Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	485	3 019
Justering av skatt föregående år	0	421
Uppskjuten skatt	7 085	1 142
	7 570	4 582
<i>Avstämning av effektiv skatt 2021</i>	<i>%</i>	
Resultat före skatt		21 849
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	4 501
Ej avdragsgilla kostnader	0,4	96
Skatteeffekt av aktiverad ränta	-1,0	-229
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	0
Realisationsvinst försäljning materiella anläggningstillg	-4,5	-994
Skatteeffekt av temporära skillnader	-13,1	-2 853
Skattemässigt räntenetto	-0,2	-36
Uppskjuten skatt	32,4	7 085
Redovisad effektiv skatt	34,6	7 570
<i>Avstämning av effektiv skatt 2020</i>	<i>%</i>	
Resultat före skatt		-6 579
Skatt enligt gällande skattesats	21,4	-1 408
Ej avdragsgilla kostnader	-1,1	71
Skatteeffekt av aktiverad ränta	3,4	-221
Skatt hänförlig till tidigare år	-6,4	421
Nedskrivning av materiala tillgångar	-87,2	5 735
Skatteeffekt av temporära skillnader	16,6	-1 089
Skattemässigt räntenetto	1,0	-69
Uppskjuten skatt	-17,4	1 142
Redovisad effektiv skatt	-69,6	4 582

	2021	2020
Not 14 Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 719 473	2 631 417
Nyanskaffningar under året	0	0
Omklassificering	836 199	93 367
Försäljningar/utrangeringar	-96 352	-5 311
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 459 320	2 719 473
Ingående ackumulerade avskrivningar	-846 009	-756 241
Försäljningar/utrangeringar/omklassificering	18 421	3 466
Årets avskrivningar enligt plan	-104 125	-93 234
Utgående ackumulerade avskrivn enl plan	-931 713	-846 009
Ingående ackumulerade uppskrivningar	20 000	0
Årets uppskrivningar	0	20 000
Årets avskrivningar enligt plan	-742	0
	19 258	20 000
Redovisat värde vid årets slut	2 546 865	1 893 464
Not 15 Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	199 558	201 066
Nyanskaffningar under året	162	124
Försäljningar	0	-1 632
Redovisat värde vid årets slut	199 720	199 558
Not 16 Markanläggningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	189 070	183 867
Omklassificering	31 538	5 203
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 608	189 070
Ingående ackumulerade avskrivningar	-66 490	-57 444
Årets avskrivningar enligt plan	-10 391	-9 046
Utgående ackumulerade avskrivn enl plan	-76 881	-66 490
Redovisat värde vid årets slut	143 727	122 580

	2021	2020
Not 17 Inventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	279 632	266 290
Nyanskaffningar under året	748	432
Omklassificeringar	44 930	13 017
Försäljning/utrangeringar	-54	-107
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	325 256	279 632
Ingående ackumulerade avskrivningar enl plan	-196 745	-172 349
Försäljning/utrangeringar/omklassificeringar	54	102
Årets avskrivningar enligt plan	-26 761	-24 498
Utgående ackumulerade avskrivn enl plan	-223 452	-196 745
Redovisat värde vid årets slut	101 804	82 887
Ingående ackumulerade avskrivningar utöver plan	-34 243	-36 483
Årets förändring av avskrivningar utöver plan	-5 022	2 240
Utgående ackumulerade avskrivn utöver plan	-39 265	-34 243
Skattemässigt värde vid årets slut	62 539	48 644
Not 18 Pågående ny- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärden	781 009	480 015
Årets anskaffningar	244 260	439 381
Återföring nedskrivning/Nedskrivning	26 800	-26 800
Omklassificeringar	-912 667	-111 587
Redovisat värde vid årets slut	139 402	781 009

Not 19 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

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

Driftnettot har beräknats som hyresvärde med avdrag för marknadsmässig vakans minus normaliserade utbetalningar för drift, underhåll, fastighets-skatt och administration. Driftnettot divideras med direktavkastningskravet för fastigheten.

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

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

	2021	2020
Direktavkastningskrav		
För lokaler (vägt snitt)	6,00%	6,03%
Driftnetto kronor per kvadratmeter	691	534

Av tabellen nedan framgår beräknade verkliga värden:

Akkumulerade verkliga värden	2021-12-31	2020-12-31
Lokaler	4 082 600	3 457 000
Redovisade värden	2021-12-31	2020-12-31
Lokaler	2 734 620	2 062 413

		2021	2020
Not 20	Aktier och andelar i dotterföretag		
	Vöfab Parkering AB org nr 556941-6380 med säte i Växjö Kommun Antal andelar 1 000 Andel 100%	21 116	21 116
	Vöfab Fastigheter AB org nr 559117-5921 med säte i Växjö Kommun Antal andelar 1 000 Andel 100%	4 100	300
		<hr/> 25 216	<hr/> 21 416
Not 21	Fordringar hos koncernföretag		
	Fordran avser utlåning till dotterbolag	29 589	87 743
Not 22	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Andelar i HBV	40	40
Not 23	Andra långfristiga fordringar		
	Momsfordran i investeringsprojekt	25 646	59 756
Not 24	Övriga fordringar		
	Skattekontot	273	1 358
	Momsfordran	30 487	17 318
	Växjö kommun, klientredovisning	624	1 070
	Övrig kortfristig fordran	130	351
	Summa	<hr/> 31 514	<hr/> 20 097
Not 25	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna hyror	695	8
	Förutbetalda hyror paviljonger	2 091	2 213
	Förutbetalda hyror lokaler	4 219	3 769
	Övriga poster	1 246	656
	Summa	<hr/> 8 251	<hr/> 6 646

		2021	2020
Not 26	Kassa och bank		
	Kassa och bank	0	0
	Fordran koncernkonto, Växjö kommun	0	0
	Summa	0	0
	Fordran/skuld koncernkonto		
	Växjö kommun står som avtalspart gentemot banken		
	fordran är därför att jämställa med en fordran på Växjö kommun.		
	Avser koncernkonto hos Växjö kommun.		
	Limit: 380 000 kkr		
Not 27	Eget kapital		
	Aktiekapital		
	Antal aktier 640 à 10 000 kr		
Not 28	Disposition av vinst		
	Förslag till disposition av företagets vinst		
	Styrelsen och verkställande direktören föreslår att fritt eget kapital, kronor 45 532 778 disponeras enligt följande:		
	Balanseras i ny räkning	45 532 778	
	Summa	45 532 778	
		2021	2020
Not 29	Övriga avsättningar		
	Miljörelaterade avsättningar	13 500	13 500
	Övriga avsättningar	2 204	2 204
		15 704	15 704
Not 30	Avsättningar för skatter		
	Redovisat värde, byggnader	2 527 607	1 873 464
	Skattemässigt värde, byggnader	2 385 587	1 765 993
	Temporär skillnad, byggnader	142 020	107 471
	Uppskj. skatteskuld temporär skillnad, byggnader	29 256	22 139
	Uppskj. skatteskuld avseende uppskrivning	3 967	4 120
	Uppskj. skattefordran investering inventarier 2021	-32	0
		33 191	26 259

	2021	2020
Not 31		
Skulder till koncernföretag		
Totalt till koncernföretag	2 964 000	2 944 000
<i>Varav skulder som förfaller:</i>		
<i>inom 1 år efter balansdagen</i>	423 000	420 000
<i>mellan 2 och 5 år efter balansdagen</i>	2 201 000	1 683 000
<i>senare än 5 år efter balansdagen</i>	340 000	841 000
Not 32		
Koncernkonto		
Beviljad kreditlimit	380 000	380 000
Utnyttjad del	-38 266	-108 622
Outnyttjat kreditbelopp	341 734	271 378
Not 33		
Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgift december	708	922
Personalens källskatt	627	860
Vilande moms	25 457	21 918
Summa	26 792	23 700
Not 34		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner samt semesterlöner	1 898	1 851
Sociala avgifter	1 549	1 533
Förutbetalda hyresintäkter	115 796	106 126
Övriga poster	4 203	3 467
Summa	123 446	112 977
Not 35		
Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen		
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Avskrivningar	142 018	126 779
Resultat försäljning/utrangering av anl.tillgångar	-4 709	1 850
Återföring nedskrivning/Nedskrivning	-26 800	26 800
	110 509	155 429
Upplysning om betalda räntor		
Erhållen ränta	1 941	1 933
Erlagd ränta	40 204	45 832

Not 36 Koncernuppgifter

Vöfab, Växjö Fastighetsförvaltning är helägt dotterföretag till Växjö kommunföretag AB, org nr 556602-4641, med säte i Växjö. Moderbolaget ingår i en koncern där Växjö kommun, org nr 212000-0662, upprättar koncernredovisning för den större koncernen.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av bolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 94 procent (95 procent) av försäljningen och 29 procent (26 procent) av inköpen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

2021 2020**Not 37 Ställda säkerheter***Ställda säkerheter för egna skulder*

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I januari 2022 fattade styrelsen ett beslut om att godkänna delningsplan av Vidingehem AB. Delningsplanen gör gällande att Vidingehems lokalfastigheter med där tillhörande pågående projekt ska övertas av Vöfab, Växjö Fastighetsförvaltning AB. Beslutet är i enlighet med kommunfullmäktiges beslut 2021-08-31 att omstrukturera den helägda bolagskoncernen Växjö kommunföretag AB.

Växjö den 17 mars 2022

.....
Patrik Åkesson (ordförande)

.....
Ann-Kristin Lindquist

.....
Björn Svensson

.....
Stefan Bergström

.....
Katinka Schartau

.....
Kjell Olsson

.....
Olja Pekusic

.....
Christer Carlsson (VD)

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-

.....
Mattias Johansson (auktoriserad revisor)