

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2025





Om Års- och hållbarhetsredovisningen

Det här är en kombinerad års- och hållbarhetsredovisning för Vöfab-koncernen som består av moderbolaget Växjö Fastighetsförvaltning AB och två helägda dotterbolag: Vöfab Parkering AB och Vöfab Fastigheter AB. Redovisningen avser räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31, och är upprättad i enlighet med bestämmelserna i ÅRL 6:e kapitel.

Hållbarhetsrapporten beskriver bolagets bidrag till en hållbar utveckling ekonomiskt, ekologiskt och socialt.

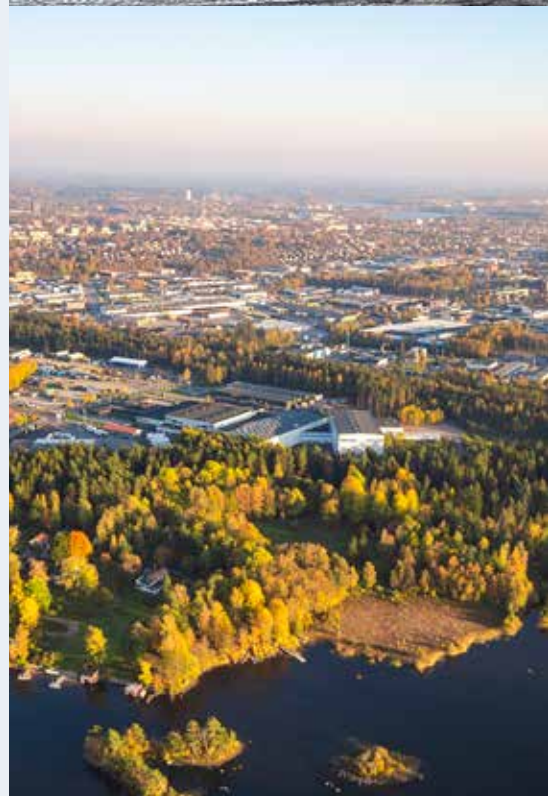
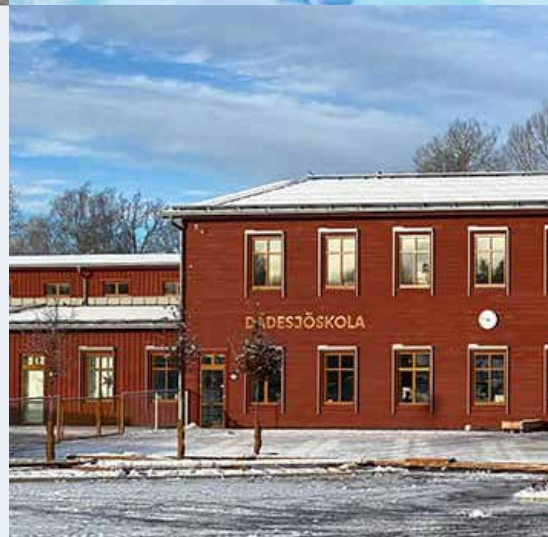
I samband med att årsredovisningen godkänns av styrelsen godkändes även hållbarhetsredovisningen.

Årsredovisningen finns från sidan 48 och framåt.



Innehåll

| | |
|---|-----------|
| Inledning | 4 |
| Detta är Vöfab | 4 |
| Igår, idag, imorgon | 5 |
| Vöfab i siffror | 5 |
| Året i korthet | 6 |
| Verksamhet | 8 |
| VD har ordet | 8 |
| Vöfabs vision och värderingar | 10 |
| Vöfabs mål | 12 |
| Affärsmodell | 14 |
| Riskhantering | 14 |
| Väsentlighetsanalys och värdekedja | 19 |
| Vöfabs hållbarhetsarbete | 20 |
| Miljömässig hållbarhet | 21 |
| Social hållbarhet | 34 |
| Ekonomisk hållbarhet | 41 |
| Vöfabs Års- och Koncernredovisning | 48 |
| Organisation och styrning | 49 |
| Bolagets organisation och ledning | 50 |
| Förvaltningsberättelse | 51 |
| Noter | 65 |



DETTA ÄR VÖFAB



Igår, idag, imorgon

Vöfab, Växjö Fastighetsförvaltning AB, är ett kommunalt fastighetsbolag som sedan 1990 äger och förvaltar lokaler i Växjö kommun. Våra cirka 140 fastigheter och cirka 560 000 förvaltade kvadratmeter utgör viktiga miljöer för bland annat utbildning, omsorg och kultur, där omkring 25 000 människor vistas varje dag.

Våra hyresgäster består främst av Växjö kommuns förvaltningar och Linnéuniversitetet, men även av andra aktörer med betydelse för lokalsamhället. Och som lokal samhällsaktör har vi ett tydligt uppdrag: att tillhandahålla och skapa miljöer där människor får möjlighet att växa genom livet. Vårt arbete präglas av ett ansvarstagande fastighetsägarande och ett kontinuerligt fokus på att bidra till Växjö utveckling som en attraktiv och hållbar plats att verka och bo i.

Vöfab i siffror

OMSÄTTNING

872
mkr

BELÄGGNINGSGRAD

98%

INVESTERINGSPORTFÖLJ

250 projekt
325 mkr

ANTAL ANSTÄLLDA

137



39st



98st

HÅLLBART
MEDARBETAR-
ENGAGEMANG (HME)

77%

NKI

83,1%
BRANSCHSNITT 81,4%

SOLCELLSPRODUCERAD EL

1433,4
MWh

ENERGIANVÄNDNING

128
(Kwh/m²/år)



2025 I KORTHET

Våren

Pilotprojekt för främjande av cirkulärt byggande – Cirkularitet i fokus under 2025 där projekten fungerar som exempel på sätt att sprida kunskap om effekter för minskad klimatpåverkan, minskade avfallsmängder och ökad resurseffektivitet i bygg- och fastighetssektorn.

Implementering av nytt fastighets-system – Nytt fastighetssystem som ska hjälpa oss på Vöfab att spara tid och sänka kostnader, men framför allt ge medarbetare möjlighet att skapa mer trivsel och välmående för våra hyresgäster.

NKI-undersökning – Vöfabs första NKI-undersökning sedan fusionen visar på starka siffror, där vi har ett högre serviceindex än branschsnittet. Inom attraktivitet ligger Vöfab bland de 25 % bästa i branschen enligt undersökningen, som är gjord av AktivBo.

Sensommar

Projektstart för EU-projektet Sydostsamverkan för smarta offentliga miljöer – Ett projekt tillsammans med Karlskrona Kommun och Region Blekinge för att utveckla och implementera verktyg för minskad energiförbrukning.

Invigning av Furutåskolan – Skolan är Sveriges första Passivhus Plus-skola vilket innebär att den över tid kommer att producera mer energi än den förbrukar.

Omrenovering av anpassad grundskola i Högstorp – Genom cirkulär ombyggnation av en skola för barn med särskilda behov skapade vi en tryggare miljö och minskade klimatpåverkan med 19 ton CO₂.



Hösten


PPS-utbildning för projektledare – En metod för att skapa ett gemensamt, strukturerat arbetssätt som säkerställer att projekt levererar verklig effekt och affärsnytta, genom att tydligt definiera roller, processer och beslutspunkter. En satsning på kvalitet.

Inskickat bygglov för Växjös nya simhall – En viktig milstolpe nåddes den 3 november, då det lämnades in ansökan om bygglov. Ett stort steg framåt mot en ny simhall på Bäckaslövsområdet.

Nätverksträff och inspirationsresa med styrelsen inom cirkularitet och klimat – Representanter från styrelsen, ledningen och tjänstepersoner reste till Malmö och Köpenhamn för att få inspiration: av Skanskas sätt att bygga med låg klimatpåverkan i fokus samt hur den danska fastighetsutvecklaren Nrep arbetar för att påskynda omställningen mot en klimatneutral sektor.

Första spadtaget för Åby skola – Om- och nybyggnation av skolan för att tillgodose framtida behov och för att visa att det satsas på bygden.

Ulriksbergskolan vann Växjös byggnadspris! – Motivering: föredömlig om- och tillbyggnad, där modern funktionalitet och hög materialkvalitet förenas med respekt för den ursprungliga skolan, vilket skapar en estetiskt tilltalande och trygg lärmiljö med harmoniska tillägg.



*Det är i samarbete
över roller och funktioner
som vi gör skillnad.*

VD HAR ORDET

För oss på Vöfab är hållbarhet en självklar del av vårt uppdrag och av vårt dagliga arbete. Som lokal samhällsaktör har vi ett tydligt ansvar: att tillsammans skapa och förvalta miljöer där människor får möjlighet att växa genom hela livet. Det är ett uppdrag som kräver både långsiktighet och ödmjukhet, och som genomsyrar hur vi arbetar, fattar beslut och samarbetar – varje dag.

2025 har varit ett intensivt och utvecklande år. Det har varit ett år där vi fortsatt att stärka vår gemensamma kultur, samtidigt som vi lärt oss mer om vad som fungerar väl och vad vi behöver utveckla vidare. Jag känner stolthet över det engagemang, den kompetens och den vilja som finns hos er medarbetare. Det är i samarbete över roller och funktioner som vi gör skillnad – men också där vi ser behov av tydlighet, gemensamma arbetssätt och fortsatt dialog.

Vårt arbete tar sin utgångspunkt i fyra fokusområden: nöjda kunder, affärsmässighet, engagerade medarbetare och hållbarhet. De ger oss en gemensam riktning och hjälper oss att hålla ihop helheten. Samtidigt vet vi att hållbarhet inte är något vi "blir klara med". Det är ett område där vi behöver fortsätta integrera arbetssätt, stärka kompetens och säkerställa att ambitioner omsätts i praktiken – i hela organisationen.

Under året har vi nått flera viktiga milstolpar. Invigningen av Furutåskolan, Sveriges första Passivhus Plus-skola, är ett tydligt exempel på hur vår kunskap och vårt långsiktiga



perspektiv omsätts i byggda miljöer. Skolan producerar över tid mer energi än den förbrukar och visar på möjligheterna med hållbar teknik och energieffektiva lösningar. Samtidigt ger sådana projekt oss värdefulla erfarenheter att ta med oss in i kommande uppdrag.

Vi har även tagit steg inom cirkulärt byggande genom pilotprojekt och initiativ som återbruksrondellen. Arbetet har bidragit till ökad kunskap, men också tydliggjort behovet av gemensamma rutiner, uppföljning och fortsatt lärande. Genom EU-projektet Sydostsamverkan för smarta offentliga miljöer samarbetar vi med andra aktörer för att utveckla energieffektivisering, AI-baserad driftoptimering och bättre inomhusmiljöer – områden där utvecklingen går snabbt och kräver både nyfikenhet och uthållighet.

Året har också präglats av kvalitets- och utvecklingsåtgärder som nytt fastighetssystem, PPS-utbildning för projektledare och vår första NKI-undersökning efter sammanslagningen 2023. Resultaten visar tydliga styrkor, men också förbättringsområden, inte minst inom information och återkoppling. Det ger oss ett viktigt gemensamt underlag för prioriteringar framåt.

Med öppenhet kring våra utmaningar, stolthet över det vi åstadkommer och en gemensam vilja att utvecklas, fortsätter vi att forma Vöfab som en inkluderande, hållbar och långsiktig samhällsbyggare. Jag ser fram emot att fortsätta denna resa – tillsammans med er.

Niclas Ramström, VD



VÖFABS VISION OCH VÄRDERINGAR

**Vår vision utgår från Växjö kommuns övergripande vision:
Växjö kommun ska vara en fantastisk plats att bo, leva och verka på
för invånare, företag och besökare – idag och i framtiden.**

Visionen uttrycker den långsiktiga riktningen för hela kommunkoncernen och fungerar som en gemensam målbild. Den vägleder vårt strategiska arbete och inspirerar till dagliga beslut. Vi ska göra det genom att bli Europas grönaste fastighetsbolag och vara ledande inom hållbarhet och innovation i bygg- och fastighetsbranschen.

Vöfabs värdegrund

Inom kommunkoncernen arbetar vi utifrån en gemensam värdegrund som skapar ett enhetligt förhållningssätt. Värdegrunden beskriver de principer som styr vårt agerande i vardagen och vad som förväntas av oss i mötet med invånare, företag och besökare. Den beskriver också hur vi kan vara en attraktiv arbetsgivare som erbjuder en god arbetsmiljö och ett hållbart arbetsliv för våra medarbetare.

Värderingarna är ömsesidigt beroende och fungerar tillsammans. De skapar förutsättningar för att vi ska kunna leverera god service till dem vi finns till för, samtidigt som vi bidrar till en hållbar framtid.

Värdegrunden består av fyra värderingar som tillsammans vägleder oss:

- Jag möter alla med respekt
- Jag kan jobbet
- Jag gör verksamheten bättre
- Jag skapar en hållbar framtid





VÖFABS MÅL

För att omsätta vår vision i praktiken arbetar vi utifrån ett antal övergripande mål som styr och utvecklar verksamheten. I detta arbete fungerar Växjö kommuns budget som överordnat styrdokumentet. Budget visar inte bara de ekonomiska förutsättningarna för koncernen utan även strategisk inriktning för prioriterade utvecklingsåtgärder.

Som del av Växjö kommunkoncern arbetar Vöfab tillsammans med förvaltningar och övriga bolag.

Varje år får Vöfab uppdrag från kommunens budget (KF-uppdrag) inom de framtagna riktningmålen.

Utöver dessa av politiken tilldelade riktningsmål beslutar vår styrelse om årliga verksamhetsmål. Visionen och våra strategiska mål är vägledande i det arbetet, där vi uppfyller vår ägares krav och där vi bidrar till samhällsnytta genom att bidra till en hållbar samhällsutveckling. Det strategiska arbetet bygger på fyra fokusområden: **Nöjda kunder, Affärsmässighet, Engagerade medarbetare och Hållbarhet.**

Tillsammans formar de den riktning som styr vår verksamhet. Målsättningen är att hållbarhetsfrågorna ska vara en naturlig del av vår gemensamma företagskultur på Vöfab; från projektering och byggnation till förvaltning.

| RIKTNINGSMÅL | UPPDRAG |
|--|--|
| Bättre fungerande och mer miljösmart samhällsplanering | Uthållig och effektiv energiförsörjning. Förstärkt digital utveckling samhällsbyggnadsprocessen. Aktivitetsplats för barn och familj vid stadsbiblioteket. |
| Alla som bor, verkar och lever i Växjö kommun ska känna trygghet och tillit | Stärk IT-skydd och säkra informations- och cybersäkerhet. |
| Alla Växjöbor ska ha tillgång till en trygg och god välfärd med stöd, vård och omsorg efter behov | Inför grön daglig verksamhet. |
| Fler bostäder och minskad segregation bygger Växjö hållbart och helt | Utredning av konsekvenser av kommunala särkrav vid byggnation. |
| Alla kommuninvånare ska kunna leva, bo och verka med så låg påverkan på miljö och klimat som möjligt | Vid alla investeringar ska klimat- anpassning särskilt beaktas. |
| I Växjö kommun gäller full sysselsättning | Antal upphandlingar där krav ställs på att ta emot personer som står långt ifrån arbetsmarknaden ska öka. |
| Växjö kommun säkrar kompetensförsörjning genom att vara en attraktiv arbetsgivare som erbjuder goda arbetsvillkor | Möjliggör kombinationstjänster. |
| Växjöbor ska kunna delta i och uppleva en kultur- och fritidsverksamhet av hög kvalitet | Utveckla miljön på Ringsbergsområdet och genomför fler aktiviteter. |
| Växjö kommun har friska medarbetare | Höjt friskvårdsbidrag. |
| Skolan ska bidra till barn och elevers välbefinnande | Gröna utemiljöer på förskolor och skolor. |



Affärsmodell

Vöfab är Växjö kommuns fastighetsbolag med uppdrag att äga, utveckla, förvalta och tillhandahålla ändamålsenliga, hållbara och kostnadseffektiva lokaler för kommunens verksamheter. Affärsmodellens kärna är ett långsiktigt partnerskap med kommunen som hyresgäst, där samhällsnytta går före vinstmaximering. Vi har olika hyresmodeller kopplat till vilka våra kunder är.

Riskhantering

För att reducera de risker och utmaningar som vi ser inom verksamheten är det viktigt att identifiera och bedöma deras inverkan – både på våra affärer och på de strategiska målen. Vöfabs ledningsgrupp arbetar aktivt med att identifiera, analysera och hantera detta enligt den välrenommerade COSO-modellen. Ett arbete som ligger till grund för den årliga internkontrollplan som syftar till att (ytterligare) förebygga och minimera risker.

Identifierade riskområden

De risker som anses vara väsentliga för vår organisation är uppdelade i tio kategorier:

- Omvärld
- Finansiell
- Verksamhet
- Redovisning
- Bristande efterlevnad av regelverk
- Risk för förtroendeskada
- IT-baserad
- Legala
- Miljö
- Sociala

Riskerna bedöms efter vilken konsekvens de har på verksamheten samt hur stor sannolikheten är att risken inträffar.

| RISK | INFORMATION | RISK-NIVÅ | HANTERING |
|--|--|-----------|--|
| Diskriminering eller trakasserier | Vöfabs medarbetare ska ha en trygg och utvecklande arbetsmiljö. | 12 | <ul style="list-style-type: none"> Uppförandekod för medarbetarna Instruktioner vid upplevd diskriminering eller trakasserier System för att anmäla kränkande särbehandling Chefsnärvaro på båda arbetsplatserna |
| Avtal- och lagafterlevnad | Risk att lagstiftning och tecknade avtal inte följs. | 12 | <ul style="list-style-type: none"> Process och rutin Kommunikation och utbildning |
| Brist på rätt kompetens idag och i framtiden | Risk för vakanta tjänster, felaktiga beslut, förseningar i projekt samt att tidsplan och budget inte följs. | 12 | <ul style="list-style-type: none"> Utveckla Vöfabs arbetsgivarvarumärke Fortlöpande kompetenskartläggningar Utveckla medarbetare för framtida behov Säkerställa bemanning genom rekrytering |
| Säkerhet och hälsa för lokalanvändare | Fastigheter ska inte utgöra risker för verksamhet, besökare eller entreprenörer. Lokalerna ska vara tillgängliga och trygga. | 9 | <ul style="list-style-type: none"> Dialog med kunden Tillgänglighetskonsulter i större projekt Periodiserade kontroller av inomklimatet och utrustning Utvecklar arbetsprocess för överlämning av nya lokaler till kund och verksamhet Rutiner för överlämning av nya lokaler Krisberedskap och hantering av olägenheter |
| Fysisk eller psykosocial skada på medarbetare | Arbete kan upplevas otryggt och med risk för skador. | 9 | <ul style="list-style-type: none"> Systematiskt arbetsmiljöarbete Medarbetarundersökningar Chefsutbildning inom arbetsmiljö Uppdatering efter samhällsutveckling System för anmälan och uppföljning av tillbud/olyckor |
| Klimatförändringarnas konsekvenser på fastigheter | Förändrade väderförhållanden kan orsaka skador på våra fastigheter. | 9 | <ul style="list-style-type: none"> Arbetar enligt kommunens klimatanpassningsplan Förebyggande väderuppföljning Installation av kyla, solskydd, LOD, trädskring m m |

| RISK | INFORMATION | RISK- NIVÅ | HANTERING |
|---|--|---------------|--|
| Korruption inklusive mutor | Risk vid erbjudande från avtalspartners eller bristande ramavtal | 9 | <ul style="list-style-type: none"> • Uppförande kod • Upphandling via VKAB • Intern hantering av bygg-upphandling med systemstöd • Rutiner för inköp |
| Bristande förtroende och varumärkesskada | Risk för minskat förtroende hos medborgare och intressenter | 9 | <ul style="list-style-type: none"> • Transparens och återkoppling kring uppdrag • Media- och medborgardialog • Uppförandekod • Visselblåsarsystem • Samarbetar med kommunen för avtalsuppföljning |
| Ränterisk | Högre marknadsräntor ökar kostnaderna vid upplåning | 9 | <ul style="list-style-type: none"> • Nyupplåning i samråd med VKAB • Löpande likviditetsplanering |
| Vakanser - kommersiella lokaler | Risk för ökade vakanser | | <ul style="list-style-type: none"> • Uppföljning av beläggningsgrad med nyckeltal månadsvis |
| Att inte nå ekonomiska mål | Nettomarginal lägst 3%, soliditet minst 3% och utdelning till moderbolaget 37 miljoner | 9 | <ul style="list-style-type: none"> • Styrning och uppföljning inför delårsbokslut/prognos |
| Momshantering | Felaktigt momsavdrag på fastighetskostnader utan full avdragsrätt | 9 | <ul style="list-style-type: none"> • Varningssystem vid kontering • Ekonomikontroll i steg två • Månatliga stickprov • Intern utbildning • Automatisering av moms-kontering planeras |
| Driftavbrott av media | El-, vatten-, fjärrvärme-, IT-avbrott kan påverka verksamheten | 9 | <ul style="list-style-type: none"> • Prioriterade fastigheter utrustade med reservkraft • Dubbel larmväg och batteribackuper • Rutiner vid driftavbrott |
| Förändring i konjunktur | Lågkonjunktur kan påverka entreprenörer, beslut och medarbetare | 9 | <ul style="list-style-type: none"> • Processförändring • Styrdokument • Due diligence • Utbildning |



Effektiva kontroller genom medvetenhet och systemstöd

Den huvudsakliga kontrollen sker genom att medarbetarna är medvetna om identifierade risker och följer Vöfabs egenkontrollprogram. I detta arbete är vårt ledningssystem centralt, med tillgång till processer, lagar, regler och interna dokument. Detta säkerställer en hög standard i arbetet och att vi följer gällande regelverk.

Vöfab har även etablerat ett antal kontrollmiljöer som genomsyrar verksamheten och inkluderar regelbundna uppföljningar. Aktiviteterna är integrerade i våra processer och syftar till att både hantera identifierade risker och nyttja utvecklingsmöjligheter. Nedan följer några av de centrala aktiviteter som bidrar till att säkerställa kvalitet, efterlevnad och en trygg verksamhet:

- Ronderingar inom fastighetservice: regelbundna inspektioner för att säkerställa drift och underhåll av våra fastigheter.
- Kontroll av myndighetsbesiktningar: bl.a. granskning av områden som ventilation, inomhusmiljö, radon, köldmedia och vattenprover för att uppfylla lagstadgade krav.
- Systemstöd för fakturakontroller: nyttjande av digitala verktyg för att effektivisera och säkerställa korrekt fakturahantering.
- Fyra ögon-principen för attestering av fakturor: dubbelgranskning av fakturor för att förhindra fel och för att säkerställa noggrannhet.
- Månatlig rapportering till styrelsen: regelbunden rapportering av finansieringsstatus och andra nyckelindikatorer för att hålla styrelsen informerad och engagerad.



- Kontroll av medarbetares bisyssla: säkerställande av att intressekonflikter eller olämpliga bisysslor inte förekommer.
- Uppföljning av avtalspart: kontinuerlig övervakning för att säkerställa att avtalsparter uppfyller sina åtaganden.
- Intern kontrollplan: en övergripande plan för att strukturera och prioritera interna kontroller.

Genom att integrera dessa aktiviteter i vårt dagliga arbete skapar vi en verksamhet som är robust, transparent och väl rustad för framtidens utmaningar.

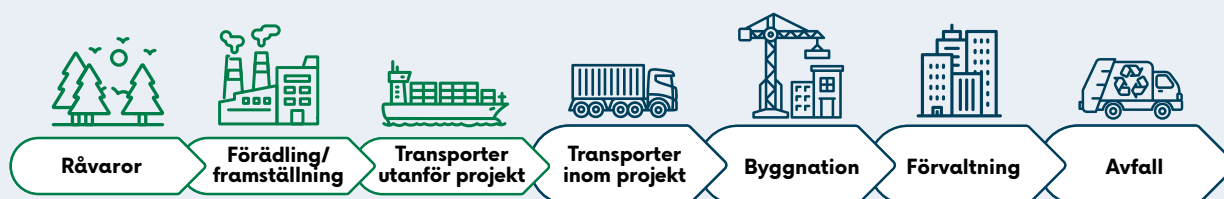
Väsentlighetsanalys och värdekedja

Under 2024 inledde Vöfab – som en del av förberedelserna inför EU:s nya direktiv för hållbarhetsrapportering, CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) – arbetet med dubbel väsentlighetsanalys. I detta identifierades den höga komplexiteten i koncernens värdekedjor; spårbarheten sträcker sig i dagsläget företrädesvis till huvudentreprenörerna samt första led av underentreprenörer. Detta innebär begränsade möjligheter att fullt ut kartlägga och bedöma påverkan, risker och möjligheter längs hela värdekedjan.

Värdekedjornas komplexitet beror bland annat på att förädlingsprocesserna ofta omfattar material och komponenter från ett stort antal leverantörer. Detta ställer höga krav på struktur, datainsamling och samverkan.

Under 2026–2027 fortsätter det koncernövergripande arbetet med att vidare utreda och utveckla kartläggningen av värdekedjorna inom respektive bolag.

För att säkerställa tillgång till relevant och tillförlitliga data, samt fördjupa kunskapen om värdekedjornas påverkan, kommer ett omfattande arbete att genomföras i nära dialog med externa intressenter, inklusive leverantörer och entreprenörer. I detta arbete är god kommunikation och tydliga krav avgörande för att vi successivt ska kunna förbättra spårbarhet och transparens.





VÖFABS HÅLLBARHETS- ARBETE



Vöfabs samlade hållbarhetsredovisning beskriver hur vi som samhällsaktör tar ansvar för en hållbar framtid. Vårt arbete utgår från Växjö kommuns styrande dokument Hållbara Växjö 2030, som är den lokala tolkningen av Agenda 2030. Dokumentet tydliggör vilka områden vi som bolag har rådighet över samt vägleder vår affärsplan och löpande verksamhet.

Arbetet utgår från miljömässiga, sociala och ekonomiska dimensioner av hållbarhet, vilket betyder att samtliga perspektiv vägs in och tas i beaktning parallellt. Vår hållbarhetsstrategi beskriver de prioriterade områdena och fungerar som ett samlat ramverk som säkerställer att våra insatser är långsiktiga, samordnade och bidrar till en hållbar utveckling.

Miljömässig hållbarhet

Vöfabs miljöarbete utgår från både lokala och globala hållbarhetsmål och är en central del av vårt ansvar som kommunalt fastighetsbolag. Vi arbetar långsiktigt för att minska vår klimatpåverkan genom att effektivisera energianvändningen, öka andelen förnybar energi samt utveckla och renovera fastigheter för låg miljöpåverkan och lång livslängd. Vi försöker också att i möjligaste mån använda återbrukade material. Genom detta skapar vi hållbara, resurseffektiva och framtidssäkra miljöer för dagens och morgondagens verksamheter.



CSRD – Hållbarhetsrapportering och EU-taxonomi

I början av 2025 fortsatte arbetet med CSRD och tillhörande rapportering i enlighet med den gemensamma plan som fastställts på koncernnivå. Under året har Vöfab, i nära samverkan med övriga dotterbolag inom Växjö Kommunföretag (VKAB), arbetat med förberedelser för att kunna hållbarhetsrapportera enligt EU-direktivet CSRD samt i linje med EU-taxonomin.

I rapporteringsarbetet har bottom-up-principen varit en grundläggande del, där respektive bolag genomfört en egen dubbel väsentlighetsanalys (DVA) som sedan förmedlats upp i organisationen.

Denna analys utgör grunden för att identifiera och prioritera de hållbarhetsområden där Vöfab har störst påverkan, samt där väsentliga risker och möjligheter föreligger. Resultatet av DVA:n ligger till grund för bolagets fortsatta hållbarhetsarbete och framtida rapportering (se bild).

Under året har Vöfab fokuserat på att utveckla strukturer och processer för hållbarhetsrapportering, bland annat genom att ta fram rapporteringsmoduler och identifiera relevanta datapunkter enligt ESRS (European Sustainability Reporting Standards). Arbetet har även omfattat en översyn och vidareutveckling av leverantörskedjan samt riktade insatser för kompetensutveckling inom hållbarhet och CSRD-relaterade frågor.

Dubbel väsentlighetsanalys



EU:s Omnibusförslag

I slutet av februari 2025 presenterade EU-kommissionen det så kallade Omnibusförslaget, ett förenklingspaket kopplat till regelverket för hållbarhetsrapportering. Förslaget innebär bland annat att en höjning av gränsvärdena för vilka företag som omfattas av CSRD:s rapporteringskrav, vilket medför en betydande minskning av antalet rapporteringspliktiga företag.

EU-parlamentet antog förslaget i november 2025. Enligt de nya kriterierna kommer rapporteringskravet att omfatta företag med fler än 1 750 anställda och en nettoomsättning som överstiger 450 MEUR. Beslutet innebär att Vöfab, som dotterbolag inom koncernen VKAB, inte längre omfattas av rapporteringskravet enligt EU-direktivet CSRD.

Denna förändring innebär dock inte att Vöfab avser att avveckla sitt hållbarhetsarbete. Det arbete som hittills genomförts, inklusive den dubbla väsentlighetsanalysen och utvecklingen av interna processer för datainsamling och uppföljning, utgör fortsatt en viktig grund för vårt strategiska hållbarhetsarbete. Vi kommer även framöver att arbeta strukturerat med hållbarhetsfrågor i linje med koncernens ambitioner, gällande lagstiftning och relevanta intressenters förväntningar.

Energiarbete

Vårt energistrategiska arbete utgår från de ambitiösa klimatmål som fastställts på EU-nivå genom EU:s klimatlag från 2021, som innebär att unionen ska uppnå klimatneutralitet senast år 2050. För bygg- och fastighetssektorn är särskilt två EU-direktiv vägledande: direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD) och energieffektivitetsdirektivet (EED).



Energieffektivitetsdirektivet (EED) ställer krav på att offentliga aktörer successivt ska energieffektivisera och renovera sina fastigheter för att uppnå nollemissionsstandard (Zero Emission Building) senast år 2040. Direktivet innebär bland annat att den totala energianvändningen inom EU ska minska med 11,7 procent till år 2030. För den offentliga sektorn gäller ett särskilt krav på en årlig minskning av energianvändningen med 1,9 procent.

För Vöfab bedöms detta innebära ett behov av att minska energianvändningen med cirka 30 procent till år 2040, beroende på vilken målnivå Boverket fastställer för befintliga byggnader. Boverkets implementering av nya energihushållningsregler har försenats men förväntas vara på plats före sommaren 2026. Reglerna kommer att tydliggöra vilka energiprestandanivåer som krävs för att uppnå nollemissionsstandard vid såväl nyproduktion som större renoveringar.

Mot bakgrund av EED:s renoveringskrav har Vöfab fastställt ett verksamhetsmål om att minska energianvändningen med tre procent per år, med basår 2021. Detta innebär att slutmålet förväntas nå inom cirka tio år. Målet är ambitiöst och förutsätter betydande investeringar i energieffektiviserande åtgärder.

Under året har en övergripande kartläggning av energianvändningen genomförts, kompletterad med en fördjupad energianalys av de tio mest prioriterade fastigheterna. Arbetet med uppföljning och analys fortsätter löpande för att säkerställa att rätt åtgärder prioriteras och att målet om tre procents årlig energibesparing uppnås.

Energiuppföljning och driftoptimering – en viktig del i energieffektiviseringsarbetet

Som en del av bolagets arbete för att minska energianvändningen och för att stärka energieffektiviteten i fastighetsbeståndet har arbetssätten för energiuppföljning och driftoptimering vidareutvecklats.

Ett strukturerat arbetssätt med månadsvis uppföljning av energianvändningen per fastighet har införts. Genom regelbunden analys av energidata kan avvikelser identifieras i ett tidigt skede, vilket möjliggör snabbare och mer träffsäkra korrigerande åtgärder i den tekniska driften. För att stödja detta arbete har resurser avsatts för analys, uppföljning och optimering av tekniska system såsom värme, kyla, ventilation samt styr- och reglersystem.

Genomförda driftoptimeringsåtgärder har resulterat i mätbara energibesparingar. Under perioden har energianvändningen minskat med cirka 9 procent vid Pär Lagerkvistskolan och cirka 7 procent vid Teknikum. Den sammanlagda besparingen uppgår till cirka 270 MWh per år, vilket bidrar till både lägre mediakostnader och minskad klimatpåverkan.

Arbetet med driftoptimering är kontinuerligt och kommer successivt att fördjupas samt omfatta fler fastigheter. I takt med att arbetssättet vidareutvecklas och ytterligare resurser tillförs bedöms åtgärderna leda till fortsatta energibesparingar samt ökad kontroll och transparens avseende fastighetsbeståndets energiprestanda.

Energianvändning

Den köpta energin har under året minskat med cirka 4 procent jämfört med föregående år. Minskningen är ett resultat av flera samverkande åtgärder och förändringar i fastighetsbeståndet.

En bidragande faktor är ett ökat fokus på driftoptimering, där systematisk justering av tekniska system har påbörjats i delar av beståndet. Parallellt har flera riktade energiprojekt genomförts. I Hus Alpha, en byggnad på universitetsområdet, har ny ventilation samt vätskeburet värmesystem installerats i samband med ombyggnad och energirenovering. Därutöver har energibesparande åtgärder genomförts i flera fastigheter, bland annat i form av LED-konvertering av belysning, införande av behovsstyrd ventilation samt utbyte av fläktar till mer energieffektiva alternativ.

Minskningen av energianvändningen påverkas även av förändringar i fastighetsbeståndet. Tillfälliga lokaler har avvecklats och ett mindre antal förskolor har stängts, vilket har reducerat den totala energiefterfrågan. Vidare har delar av Furutåskolan (en grundskola) rivits, samtidigt som den nya huvudbyggnaden tagits i bruk med en högre energiprestanda. Under året har även tre mindre fastigheter avyttrats till bostadsbolaget Vidingehem.

Trots dessa förändringar har den förvaltade fastighetsytan ökat med cirka 2 200 m² under 2025, vilket innebär att den minskade energi-användningen har uppnåtts samtidigt som beståndet totalt sett vuxit.

| Energianvändning Vöfab MWh | 2024 | 2025 | Diff. |
|----------------------------|--------|--------|-------|
| Total energianvändning | 68 035 | 65 186 | -4,2% |
| EI* | 26 847 | 26 233 | -2,3% |
| Fjärrvärme | 39 492 | 37 352 | -5,4% |
| Fjärrkyla | 1 664 | 1 550 | -6,8% |
| RME | 32 | 50 | 54,8% |

| Energianvändning Vöfab MWh ** | 2024 | 2025 | Diff. |
|-------------------------------|--------|--------|-------|
| Total energianvändning | 70 575 | 67 785 | -4,0% |
| EI* | 26 945 | 26 354 | -2,2% |
| Fjärrvärme | 42 091 | 39 919 | -5,2% |
| Fjärrkyla | 1 504 | 1 458 | -3,1% |
| RME | 35 | 54 | 54,3% |

| Energianvändning Vöfab kWh/m ² ** | 2024 | 2025 | Diff. |
|--|---------|---------|-------|
| Total energianvändning | 133,8 | 128,0 | -4,4% |
| EI** | 51,1 | 49,8 | -2,6% |
| Fjärrvärme | 79,8 | 75,4 | -5,6% |
| Fjärrkyla | 2,9 | 2,8 | -3,5% |
| RME | 0,1 | 0,1 | 53,6% |
| Atemp m ² | 527 345 | 529 605 | |

* inkl verksamhetsel

** Klimatkorrigerad med energiindex

Energikartläggningar

För att skapa ett bättre beslutsunderlag för framtida energiåtgärder genomfördes under 2025 en övergripande kartläggning av bolagets totala energianvändning. Utöver detta har de tio fastigheter med högst energiprioritet (de största fastigheterna med högst nyckeltal) kartlagts mer ingående, i syfte att få en tydligare bild av vilka åtgärder som behöver genomföras.

| Fastighets- benämning | Fastighetstyp | Bruksarea/ Atemp (m ²) | Köpt energi (kWh) | Nyckeltal (kWh/m ² ,år) |
|--------------------------|---------------|---------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| TEKNIKUM | Gymnasieskola | 17 551 | 2 885 725 | 164 |
| KATEDRALSKOLAN | Gymnasieskola | 13 689 | 2 083 257 | 152 |
| HÖGSTORPS FÖRSKOLA | Förskola | 2136 | 363 687 | 170 |
| ELIN WÄGNERSKOLAN, | Grundskola | 5 102 | 854 217 | 167 |
| BÄCKASLÖVSKOLAN | Grundskola | 3 724 | 671 970 | 180 |
| ÖSTREGÅRDSKOLAN | Grundskola | 4 979 | 810 230 | 163 |
| LILLESTADSKOLAN | Grundskola | 4 846 | 752 900 | 155 |
| PILBÄCKSKOLAN | Grundskola | 6 471 | 955 617 | 148 |
| KUNGSMADSKOLAN | Gymnasieskola | 29 378 | 3 957 392 | 135 |
| FAGRABÄCKSKOLAN | Grundskola | 8 321 | 1 342 455 | 161 |

Energikartläggningarna fortsätter löpande och kommer även att omfatta fler fastigheter. Detta för att möjliggöra en årlig insatsstyrning mot bolagets energisparmål om en genomsnittlig, årlig energibesparing på tre procent, med basår 2021.

Parallellt pågår ett arbete för att stärka och integrera energifrågorna i det dagliga arbetet ute i fastigheterna och i samband med underhålls- och utvecklingsåtgärder.

EU-projekt för energieffektivisering med hjälp av AI

Under hösten har Vöfab, tillsammans med Karlskrona kommun och Region Blekinge, anslutit sig till EU-projektet Sydostsamverkan för smarta offentliga miljöer. Projektet syftar till att stärka deltagarnas förmåga att utveckla och implementera verktyg, exempelvis AI-baserade, för att förbättra energieffektivitet, inomhusmiljö och drift-optimering.

Projektet delfinansieras av Tillväxtverket genom det nationella regionalfondsprogrammet och har som mål att genomföra marknadsanalyser, nätverksträffar och testpiloter i syfte att identifiera de mest effektiva lösningarna. Projektet pågår fram till år 2028.

Egenproducerad energi

Solcellsproduktionen i bolagets fastighetsbestånd har fortsatt att öka under året. Nya solcellsanläggningar har installerats på Hus S inom universitetsområdet, med en installerad effekt om 35 kWp, samt på Furutåskolan, där en anläggning om 300 kWp har tagits i drift.



Genom dessa investeringar uppgår bolagets totala installerade solcellseffekt till 2 054 kWp. Den ökade produktionen av förnybar el bidrar till att minska behovet av köpt energi och stärka bolagets egen energiförsörjning. Under året motsvarade den egenproducerade solelen en egenförsörjningsgrad om cirka 5 procent av den totala elanvändningen.

Solcellsutbyggnaden är en del av bolagets långsiktiga arbete med att öka andelen förnybar energi och minska klimatpåverkan från energianvändningen i fastighetsbeståndet.

FURUTÅSKOLAN I VÄXJÖ
**Sveriges
första
Passivhus
Plus-skola**

Furutåskolan – Sveriges första Passivhus Plus-skola

Furutåskolan har varit en del av Växjö sedan 1973. Efter en omfattande utredning konstaterades att de tidigare byggnaderna inte längre uppfyllde dagens krav på inomhusmiljö, flexibilitet eller låga renoveringskostnader.

Tekniska begränsningar och förekomst av oönskade kemikalier bidrog till beslutet att ersätta den gamla skolan med en ny och framtidssäkrad utbildningsmiljö.

2021 beslutade utbildningsnämnden, tillsammans med lokalförsörjningsavdelningen och Vöfab, att initiera ett nytt lokalprojekt. Målet var att skapa en modern F-6 skola med plats för 525 elever och mottagningskök samt en ny sporthall (färdig 2026). Skolan stod klar sommaren 2025 och blev därmed Sveriges första Passivhus Plus-certifierade skola – en viktig milstolpe i kommunens och Vöfabs hållbarhetsarbete. Certifieringen innebär att byggnaden kombinerar mycket låg energianvändning med egen produktion av förnybar energi, vilket stärker både klimatprestandan och de långsiktiga driftförutsättningarna.



Passivhustekniken är en central del av skolans hållbarhetsprofil. Genom välisolerade byggnadsdelar, hög lufttäthet, effektiv värmeåtervinning och smart solavskärmning har skolans värmebehov reducerats till cirka 5 kWh/m² per år – avsevärt lägre än traditionella skolbyggnader som ligger på ett ungefärligt värmebehov på ~70-150kWh/M²/år.

På taket har drygt 670 solpaneler installerats, med en beräknad årlig produktion på 200 000–250 000 kWh. Solelen överstiger skolans uppskattade elanvändning, vilket innebär att anläggningen inte bara är energieffektiv, utan att skolan i praktiken är självförsörjande under stora delar av året.

Furutåskolan illustrerar tydligt hur Vöfab integrerar hållbar teknik, energieffektiva lösningar och klimatmedveten arkitektur i utvecklingen av kommunens fastighetsbestånd. Genom satsningen på Passivhus Plus och produktion av förnybar energi visar projektet hur offentliga byggnader kan bidra till minskad klimatpåverkan, stabila driftkostnader och attraktiva lärmiljöer för framtidens elever.

Fakta om Passivhus Plus

Ett passivhus är en byggnad som är konstruerad för att vara extremt energieffektiv och som därför endast kräver en mycket liten mängd energi för uppvärmning. Det kännetecknas av välisolerade och lufttäta golv, väggar och tak samt högpresterande fönster och ett effektivt ventilationssystem. Ett plusenergihus går steget längre. Det producerar mer energi än det förbrukar och är därmed självförsörjande.



Klimatanpassning och skyfallshantering

Kommunkoncernen har bildat en strategisk grupp för att arbeta med skyfall- och värmekartering, där Vöfab är en aktiv part. Arbetet är särskilt viktigt då Växjö stad har två platser som är extra utsatta vid kraftiga regn: Liedbergsgatan och Linnégatan. Stadsbiblioteket, som är en Vöfab-fastighet, ligger på Liedbergsgatan, ett område där vattennivån kan stiga upp till 2,3 meter vid ett hundraårsregn och cirka 0,8 meter vid ett femårsregn. Det innebär att stora delar av byggnaden riskerar översvämning, med betydande konsekvenser både för Vöfab som fastighetsägare och för samhället i stort.

Genom att delta i det strategiska arbetet kan Vöfab arbeta proaktivt för att identifiera risker, stärka klimatanpassningen och minska framtida skador. En viktig del i det fortsatta arbetet är att integrera klimatrisker och ekosystemtjänster samt att noggrant överväga byggnation i riskutsatta områden.

Samverkan för klimatarbete

Arbetet med att förbereda rapporteringen enligt CSRD har under året skett på koncernnivå med representanter för kommunens helägda bolag. Eftersom rapporteringskravet initialt omfattade moderbolaget har fokus legat på att utforma gemensamma strategier, arbetssätt och tolkningar som skapar enhetlighet i koncernen.

Nätverket har fungerat som en viktig dialogplattform kring rapportering för att driva ett proaktivt klimatarbete. Samarbetet har resulterat i en gemensam handlingsplan med åtgärder som Vöfab, tillsammans med övriga bolag, kommer att arbeta vidare med i syfte att stärka rapporteringens kvalitet och för att utveckla det fortsatta hållbarhetsarbetet.

Under året har vi delaktig i arbetsgrupper och kompetensforum med fokus på cirkularitet och energieffektivisering. Genom dessa forum har våra medarbetare tagit del av seminarier och workshops som bidrar till ökad kompetens, erfarenhets-

utbyte och insikter om hur andra aktörer hanterar liknande utmaningar. Samtidigt har vi fått en bredare förståelse för vilka lösningar som finns på marknaden, vilket stärker vårt eget hållbarhetsarbete.

Cirkulärt byggande och resurseffektivitet

Bygg- och fastighetssektorn står för en stor del av det totala avfallet i Sverige, vilket ställer krav på ökad resurseffektivitet och cirkulära arbetssätt. Vöfab arbetar aktivt för att minska sin miljö- och klimatpåverkan genom att främja cirkulärt byggande och öka återbruket i projekt.

Inom kommunkoncernen pågår flera initiativ och projekt som syftar till att stärka omställningen mot cirkulärt byggande inom bygg- och fastighetssektor. Nedan beskrivs några av de största insatserna under året.

Circular Trust Building (CTB)

Vöfab deltar i forsknings- och utvecklingsprojektet Circular Trust Building (CTB), lett av Linnéuniversitetet och finansierat av EU i samarbete med Region Kronoberg och GodaHus. Projektets övergripande syfte är att minska klimatpåverkan, öka kunskapen kring återbruk samt utveckla nya arbetssätt som stödjer övergången från linjär till cirkulär ekonomi inom byggsektorn.

Inom ramen för projektet har det genomförts en återbruksinventering i delar av Linnéuniversitetets lokaler. Inventerat material ska återanvändas i andra delar av universitetsområdet som anpassas för ny verksamhet. Projektet förväntas vara klar hösten 2026.

Ramavtalet för cirkulärt byggande

Under hösten har Vöfab, i samarbete med extern konsult och upphandlingsfunktionen, arbetat fram ett ramavtal för cirkulärt byggande. Syftet är att underlätta återbruksarbetet i våra projekt, bland annat genom att effektivisera upphandlingar kopplade till materialinventering och återbruk. Avsikten är att skapa likvärdiga förutsättningar för samtliga projektledare att nå Vöfabs klimatmål. Med ramavtalet på plats blir det lika enkelt att anlita en konsult för exempelvis materialinventering som för traditionella byggtjänster.

Under hösten har återbruksrelaterade projekt fokuserat på att skapa inspiration, bygga erfarenhet och utveckla rutiner som underlättar framtida projekt samt stödjer projektledarnas arbete med cirkulära lösningar.

I början av november publicerades förannonsen för ramavtalet, med planerad publicering av den slutliga upphandlingen under första kvartalet 2026. Denna satsning utgör ett viktigt steg för att systematisera och integrera återbruk i Vöfabs byggprojekt, samtidigt som den bidrar till att uppnå bolagets klimat- och hållbarhetsmål.

Projekt Återbruksrondellen

Vöfab har under året startat Återbruksrondellen, ett pilotprojekt för att implementera cirkulära principer i hela verksamheten. Projektet syftar till att skapa ett flöde där material inte bara omhändertas, utan cirkulerar tillbaka in i nya projekt. En av kärnaktiviteterna är etableringen av ett återbrukslager, där material snabbt ska kunna återanvändas i nya underhålls- och lokalanpassningsprojekt.

Projektet har tre huvudsakliga mål:

- Stärka kompetensen kring cirkulärt byggande och återbruk.
- Införa mallar och rutiner för projektstyrning som stödjer cirkularitet och återbruk av material.
- Etablera en modell för uppföljning, mätning och rapportering av återbruk.

Långsiktigt förväntas projektet bidra till minskade koldioxidutsläpp och en ökad andel återbrukat material i nyproduktion. Eftersom det är ett pilotprojekt omfattar det initialt ett urval av material i det planerade återbrukslagret. Materialen testas praktiskt och erfarenheterna från dessa insatser ger viktiga insikter för en långsiktig integration av återbruk i verksamheten.

För att underlätta återbruk i samtliga byggprocesser har det utvecklats nya dokument, mallar och rutiner. Dessa ska säkerställa att återbruk beaktas redan i planeringsfasen och fungera stödja i projektledarnas arbete med cirkulära lösningar. Under våren 2026 kommer projektledarna att delta i workshops för att bidra till den slutliga implementeringen och etableringen av återbruk som en naturlig del av verksamhetens processer.

Digital marknadsplats för återbruk

I samband med projektet har ett digitalt verktyg implementerats i verksamheten. Detta ger projektledare tillgång till aktuell information om material på återbrukslagret. Verktyget möjliggör överblick över materialstatus, egenskaper och klimatdata och stödjer uppföljning och rapportering av återbruk i projekten.

Projektet har samtidigt inneburit vissa utmaningar, exempelvis att välja vilka material som lämpar sig bäst för återbruk, att hantera resurser för drift och lagerhållning att samt balansera målkonflikter mellan projektkostnader, tidsramar och cirkulära ambitioner. Trots dessa utmaningar förväntas satsningen på sikt bidra till ökad materialåteranvändning, minskad klimatpåverkan och ett mer hållbart resursutnyttjande inom Vöfabs fastighetsbestånd.

Under året har arbetsgruppen för hållbar upphandling fortsatt med regelbundna avstämningar och identifierat synergier i upphandling och inköp. En stor del av arbetet har fokuserat på att utveckla praktiska arbetssätt för uppföljning av kravställda åtgärder samt kartläggning av värdekedjor till gemensamma inköp.



Framtidssatsningar

VKAB har, tillsammans med dotterbolaget Vöfab, tagit fram en handlingsplan för att stärka och samordna hållbarhetsarbetet inom koncernen. Planen omfattar de kommande två åren och är strukturerad i två block med underliggande arbetspaket.

Det första blocket fokuserar på styrning och verksamhetsutveckling av hållbarhetsfrågor. Här ingår bland annat utveckling av årshjul, styrdokument och rutiner för att säkerställa att relevanta intressenter involveras i arbetet. Ett annat centralt arbetspaket är klimat, som syftar till att säkerställa korrekt data, definiera klimatmål samt utveckla strategier för att nå dessa mål.

En av de största utmaningarna med hållbarhetsarbetet är att säkerställa transparens och ansvarstagande i leverantörskedjan genom en tydlig Due diligence-process. Ett av arbetspaketen fokuserar därför på kartläggning av leverantörer och riskbedömning av deras påverkan. Detta är ett omfattande moment som kräver både internt och externt engagemang.

Ett annat arbetspaket inom det första blocket behandlar biologisk mångfald, där fokus ligger på att analysera och beakta ekosystemtjänster vid förändringar av fastigheter och markanvändning. Denna handlingsplan utgör en strategisk ram för Vöfabs och VKAB:s gemensamma arbete med att långsiktigt stärka hållbarhetsarbetet och säkerställa att både interna processer och externa partners bidrar till en hållbar utveckling.

Vöfabs framtida arbete kommer att fokusera på att proaktivt integrera hållbarhetsaspekter i samtliga interna processer. Syftet är att säkerställa att hållbarhetsfrågor beaktas från start, vilket både sparar tid och resurser samt höjer kvaliteten i arbetet.



Social hållbarhet

Vöfab bygger inte bara fastigheter – vi är samhällsbyggare tillsammans. Genom vårt medarbetarskap tar vi ansvar för att skapa trygga, inkluderande och tillgängliga miljöer för Växjö kommuns invånare.

Varje medarbetare bidrar genom sitt engagemang, sin kompetens och sitt ansvarstagande till välplanerade lokaler, inbjudande utemiljöer och en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning.

Tillsammans ser vi till att våra byggnader inte bara möter dagens behov utan också utvecklas och förvaltas med omtanke så att de är hållbara och användbara för kommande generationer.

Hållbart medarbetarengagemang

Hållbart medarbetarengagemang (HME) är ett nationellt index framtaget av Sveriges Kommuner och Regioner (SKR). Indexet bygger på nio frågor som mäter organisationens styrning, medarbetarnas engagemang samt chefernas förmåga att stärka detta engagemang.

I Vöfabs medarbetarenkät 2025 uppnådde vi ett HME-resultat på 77 av 100, vilket ligger över det godkända riktvärdet 75. Även om kommunala bolag inte rapporterar in sina resultat till SKR är det viktigt för oss att följa utvecklingen inom offentlig sektor för att säkerställa att vi ligger i nivå med andra offentliga arbetsgivare. Ett högt HME-värde bidrar även till att vi kan vara en attraktiv arbetsgivare med motiverade och engagerade medarbetare. Ett fokusområde i undersökningen som vi behöver vidareutveckla är styrning. Detta i form av vision, strategi, mål och måluppföljning så att det blir tydligt för alla medarbetare vad som ska levereras och prioriteras samt hur vi följer upp arbetet.

Jämställdhet, mångfald och inkludering

En jämn könsfördelning är viktig för oss, både för att skapa en rättvis arbetsplats och för att säkra vår kompetens på lång sikt. På Vöfab är det fortfarande fler män än kvinnor, men under det senaste året har vi sett en positiv utveckling. Genom ett mer medvetet arbete i våra rekryteringar har vi blivit bättre på att nå och välkomna kvinnliga sökande. Vi arbetar aktivt med inkluderande platsannonser, använder fler och bredare kanaler och strävar efter en rekryteringsprocess där både kompetens och jämställdhet får ta plats.

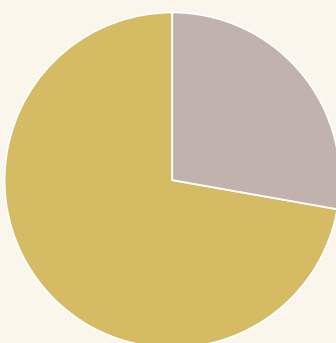
När det gäller åldersfördelning är en stor del av medarbetarna äldre, men Vöfab arbetar aktivt för att attrahera yngre personer och skapa en blandad och dynamisk arbetsstyrka.

I den genomförda kompetensanalysen har vi identifierat områden med kompetensgap, bland annat inom roller som tekniker och projektledare. Analysen kartlägger nuvarande kompetenser, identifierar framtida behov och ger insikt i vilka kompetensområden som domineras av ett kön. Detta ger oss en helhetsbild av organisationens behov och resurser för att främja kompetensutveckling, jämställdhet och mångfald.

För att möta framtida kompetensbehov samarbetar Vöfab aktivt med yrkeshögskolor och universitet. Vi deltar regelbundet på relevanta mässor och branschträffar för att synliggöra verksamheten och attrahera framtida medarbetare.

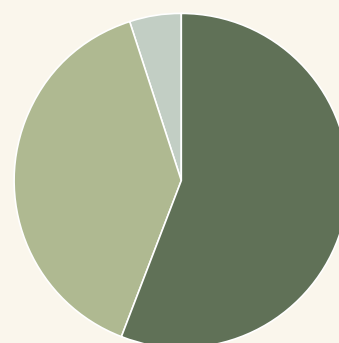
Av Vöfabs anställda är 28 % kvinnor och 72 % män. 56 % av Vöfabs anställda är 50 år eller äldre, 39 % är mellan 30–49 år och 5 % är yngre än 30 år.

Andel kvinnor/män



■ Kvinnor 28%
■ Män 72%

Åldersfördelning



■ 50 år eller äldre = 56%
■ 30–49 år = 39%
■ < 30 år = 5%



Utbildning och kompetensutveckling

Praktik och examensarbete

Praktik och examensarbete är viktiga inslag i Vöfabs kompetensförsörjning. Att ta emot studenter ger tillgång till nya perspektiv som kan bidra till utveckling och innovation, samtidigt som Vöfab stärker sitt varumärke som en attraktiv arbetsgivare.

Vöfab erbjuder flera former av praktik, från grundskolenivå till universitetsstudier, och har goda erfarenheter av att praktik leder till långsiktiga relationer och i vissa fall även till anställningar. Under 2025 erbjud vi 11 praktikplatser på Vöfab.

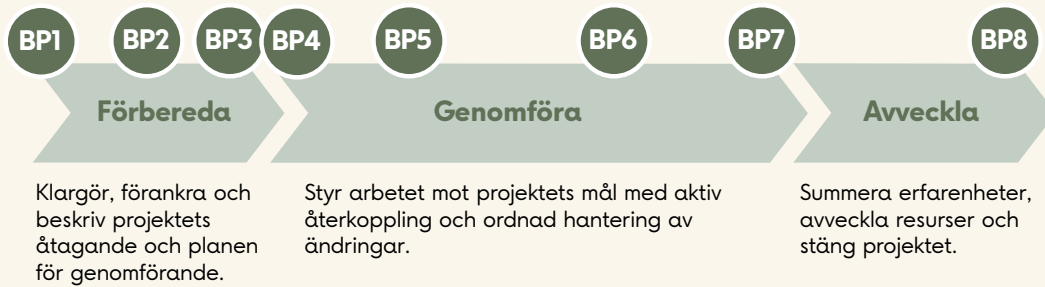
För att skapa en god praktikmiljö planerar vi att stärka stödet till handledare, bland annat genom en handledarutbildning som säkerställer att medarbetarna känner sig trygga och rustade för uppdraget.

Införande av PPS-modellen

Införande av PPS-modellen (Praktisk ProjektStyrning) har varit en viktig insats för att skapa ytterligare struktur och enhetlighet i hur Vöfabs byggprojekt planeras, genomförs och följs upp. Modellen har implementerats inom både projektavdelningen och underhållsavdelningen, som ser ett behov i att strukturera byggprojekten.

Under våren och hösten genomfördes i samarbete med Tietoevry, som utvecklat modellen, flera utbildningsinsatser riktade till ledningsgruppen och projektledarna. Ledningsgruppen, som ofta deltar i projektens styrgrupper, genomgick en styrgruppsutbildning med fokus på att stärka förståelsen för styrgruppens roll och hur den bäst kan bidra till projektens framgång. Utbildningen ökade kunskapen om sambandet mellan verksamhetens mål och projektens effekter, styrgruppens ansvar och beslutsmandat samt samspelet mellan effektägare, projektägare, styrgrupp och projektledning.

Efter styrgruppsutbildningen genomförde projektledarna en tredagarsutbildning med syfte att ge fördjupad förståelse för PPS-modellens struktur och arbetsmetodik samt stärka kompetensen inom projektledning. Utbildningen omfattade hela projektets livscykel, från idé till överlämning, och tydliggjorde projektledarnas ansvar i relation till effektägare, projektägare och styrgrupp.



Efter införandet av modellen använder projektledarna idag aktivt PPS-processer, tillhörande mallar och stödmaterial, vilket har lett till en tydligare struktur, ökad kvalitet och mer transparenta projekt. Roller och ansvarsområden definieras tydligare, vilket bidrar till ett mer effektivt arbetssätt. Som komplement har ett nytt system upphandlats för styrning och uppföljning av projekt enligt PPS-modellen.

Kompetensutveckling inom cirkulärt byggande

En central utmaning i övergången till ökad cirkularitet är att förändra etablerade arbetsmetoder och rutiner. Som ett led i det arbetet, och för att stärka implementeringen av återbruk i byggprocesserna, har Vöfab under hösten genomfört både workshops och utbildningsinsatser där projektledarna kunnat diskutera möjligheter och utmaningar kopplade till återbruk samt definiera praktiska hinder i det dagliga arbetet. De har även genomgått utbildningar som tydliggör vilka verktyg och arbetssätt som finns för att underlätta ett mer omfattande arbete med återbruk. Syftet har varit att bredda medarbetarnas kompetens och skapa förutsättningar för ett arbetssätt som är mer resurseffektivt och cirkulärt.

Även Vöfabs ledningsgrupp och styrelse har deltagit i utbildningar och workshops med syfte att inspirera och fördjupa kunskapen om hur verksamheten kan utveckla arbetet med cirkulärt byggande och återbruk. Insatserna är en viktig del i arbetet med att nå Vöfabs vision och mål om att bygga och förvalta byggnader med minimal miljöpåverkan. Genom att ta del av erfarenheter från aktörer som kommit längre i sitt cirkulära arbete får Vöfab konkreta insikter i både möjligheter och utmaningar – insikter som stärker vår förmåga att utveckla och förankra cirkulära arbetssätt i hela organisationen.

I oktober genomförde ledningsgruppen, styrelsen och hållbarhetsansvarig en studiereisa till Köpenhamn och Malmö för att besöka aktörer med etablerade cirkulära processer och hämta inspiration till Vöfabs återbruksarbete. Resan kombinerade platsbesök med utbildningsinslag med fokus på cirkulära processer och hur återbruk kan integreras i Vöfabs byggprojekt. Den gemensamma erfarenheten skapade ökad samsyn inom ledning och styrelse, vilket stärker beslutsfattandet, förenklar det interna samarbetet och lägger grunden för ett långsiktigt och övergripande återbruksarbete. Utbildningsinsatserna fortsätter under 2026 i syfte att ytterligare stärka kunskapen och medvetenheten kring återbruk i verksamheten – och driva Vöfabs omställning mot mer cirkulärt byggande.



Ledarskapsutveckling och chefsforum

Under 2025 har ledningsgruppen, med stöd av extern chefshandledning, haft flera möten i syfte att stärka samarbetet och det tillitsbaserade ledarskapet. Fokus har legat på att förbättra kommunikationen inom gruppen, säkerställa att beslut fattas snabbt och effektivt samt att rätt beslut tas för att skapa största möjliga nytta för verksamheten. Detta är en viktig satsning för att möta framtida utmaningar som kräver ett mer strategiskt perspektiv och förmågan att navigera i förändring.

Utveckla ledarskapet

Under året har behovet av att vidareutveckla det befintliga chefsforumet identifierats. Detta för att stärka möjligheten att lyfta frågor och utveckla kompetens inom ledarskap. Under 2026 planeras därför ett bolagsinternt chefsforum med fokus på olika områden inom chefs- och ledarrollen (utbildning, workshops, lönebildning, arbetsrätt och medarbetarskap). Samtliga chefer inom bolaget kommer att delta, med HR i en samordnande roll. Forumet är utformat för både kompetensutveckling genom utbildning och för kunskapsutbyte mellan chefer, vilket stärker ledarskapet och främjar samverkan inom bolaget.

Samhällsengagemang

Trygghet och samverkan med Linnéuniversitetet

Trygghet på campus

Sedan 2023 har Vöfab varit en aktiv part i samverkansgruppen Trygghet på Campus, vars syfte är att stärka tryggheten inom campusområdet. Inom ramen för detta

arbete har en handlingsplan till och med 2027 tagits fram. Planen omfattar samtliga verksamma aktörer på campus och innehåller tydligt definierade fokus- och insatsområden. Detta för att skapa struktur och gemensamma prioriteringar som långsiktigt kan förbättra tryggheten.

I arbetet har genomförandet av trygghetsvandringar varit en central del, där otrygga platser och potentiella riskområden identifierats. Utifrån dessa observationer har Vöfab under 2025 vidtagit konkreta åtgärder: I samband med byggprojekt har det tagits särskild hänsyn till belysning, där fasadbelysning riktats mot gångstråk och stigar som tidigare varit mörka eller skymda. Det har även skett röjning av buskage som skymmer sikt och skapar isolerade utrymmen. Vid underhållsarbete har Vöfab också kontinuerligt säkerställt att befintlig belysning fungerar som avsett och hålls i drift över tid. Insatser som sammantaget bidragit till en säkrare och mer trivsamt miljö för alla som vistas på campus.

Aktiviteter på campus

Vöfab har idag rollen som samordnare för samverkansgruppen Aktiviteter på Campus, där flera av campusområdets hyresgäster ingår. Gruppens syfte är att stärka samverkan och skapa en gemensam förståelse för hur verksamheter och aktiviteter planeras och genomförs inom campusområdet i Växjö.

Genom regelbundna möten och en tydlig dialog delas information om planerade aktiviteter under året, exempelvis under valborgsveckan och introduktionsveckan, då många studenter vistas på de ytor som berör gruppens aktörer. Detta möjliggör bättre framförhållning och en mer effektiv samordning mellan verksamheterna. Arbetssättet har lett till en tydlig förbättring av planeringsprocessen, ökad ömsesidig hänsyn och ett stärkt samarbete mellan aktörerna på campus, vilket bidrar till en tryggare och mer välfungerande miljö för alla som vistas där.

Sommarjobb och arbetsträning

För Vöfab är det viktigt att ge unga människor värdefull arbetslivserfarenhet och möjlighet att utvecklas, samtidigt som vi stärker vårt varumärke som attraktiv arbetsgivare och öppnar dörrar för framtida medarbetare. Under sommaren erbjöds 18 ferieplatser inom Teknisk förvaltning, där ungdomar fick utföra olika arbetsuppgifter inom vaktmästeri. För extra stöd anställde vi även tre arbetsledare med ansvar att leda och handleda ungdomarna under perioden.

Vöfab gör även insatser för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden. Under året har vi erbjudit tre praktikplatser via Arbete och välfärd och genomfört ett antal andra aktiviteter i samverkan med Arbetsförmedlingen, till exempel arbetsträning och lönebidragsanställningar. Initiativ som bidrar till att fler får en väg in i arbetslivet – samtidigt som Vöfab visar på sin roll som inkluderande och socialt ansvarstagande arbetsgivare.

Kontinuitets- och säkerhetsarbete

Under 2025 har Vöfab stärkt sitt kontinuitets- och säkerhetsarbete genom att införa nya rutiner för informationssäkerhet. Dessa är utvecklade enligt koncernens riktlinjer och möter även kraven i den nya svenska cybersäkerhetslagen (CSL) som implementerar EU:s NIS2-direktiv.

De nya rutinerna omfattar bland annat inventering, klassificering och riskhantering av informationstillgångar samt en ny rutin för kommunikation med myndigheter vid kritiska informationssäkerhetshändelser. Vöfabs VD har genomgått utbildning i cybersäkerhetslagens krav och det planeras för utbildning av hela ledningsgruppen under 2026.

För att möta cyberhot har Vöfab även vidtagit tekniska åtgärder genom att samla information för att möjliggöra återställning efter en eventuell cyberattack. Bland annat har vi investerat i "stand alone"-datorer med stora lokala minnen. Dessa är inte anslutna till nätverk och fungerar som backup om koncernens system skulle bli otillgängliga.

Kontinuitetsarbetet har omfattat både utbildningar och övningar för chefer och krisledningsstaben. Under året har det genomförts fyra övningar och tre utbildningar. Vi har även infört en ny rutin för uppstart vid totalt kommunikationsavbrott. Denna säkerställer att chefer och medarbetare kan börja arbeta enligt en fastställd plan när normal kommunikation och ordergivning upphör. Utöver detta har kommunikationsförmågan förstärkts tekniskt genom inköp av sex Rakel-enheter, ett stabilt radio-kommunikationssystem som används av blåljusorganisationer och koncernen.

Under året har vi även utvecklat krisledningsstaben. Bland annat genom en övning med koncernens säkerhetsavdelning, där feedback implementerats i nya rutiner för uthållighet och omfallsplanering. Syftet är att säkerställa att bolaget kan leda verksamheten även vid långvariga kriser. Den 15 oktober deltog Vöfab i Växjö kommuns stora beredskapsövning, med scenario kring en kärnkraftsolycka i angränsande län, vilket testade kommunens plan för storskalig mottagning och krishantering.

Vöfab följer kontinuerligt omvärldsutvecklingen och anpassar säkerhetsinsatser i takt med nya hotbilder. Som samhällsviktig verksamhet spelar vi en central roll för att säkerställa funktionalitet och trygghet vid större kriser. Begrepp som trygghetspunkter, nödvatten och kris-kök används i allt högre grad i det dagliga arbetet och ett nära samarbete med hyresgäster och koncernen ses som avgörande för att möta framtida kriser.

Under 2026 planerar vi att öka omfattningen av övningar och utbildningar, för att ytterligare stärka bolagets beredskap och motståndskraft. I skrivande stund är ett femtontal aktiviteter för medarbetare redan inbokade.



Ekonomisk hållbarhet

Vöfab bedriver sin verksamhet med fokus på långsiktig ekonomisk hållbarhet. Genom ansvarsfull resursförvaltning och långsiktiga investeringar med fokus på kvalitet, effektivitet och livscykelkostnader skapar vi värde både idag och för kommande generationer.

Hållbar ekonomi

Vöfabs hyresmodell vilar på tre ben. Det primära är kopplat till vår ägare - kommunen - som står för 81 % av våra hyresintäkter. Det andra benet är riktat mot Linnéuniversitetet, som står för 12,6 % och det tredje (och minsta) benet mot övriga kommersiella aktörer 7,3 %.

Hyresmodell och vakanshantering

Vår största hyresportfölj utgörs av samhällsfastigheter, med kommunen och Linnéuniversitetet som hyresgäster, och den står för 90 procent av den kontrakterade ytan. Kontrakten har lång löptid, vilket ger både god framförhållning avseende förfall av hyresavtal och möjliggör preventiva åtgärder för att minska risken för långsiktiga vakanser. (I dagsläget har Vöfab en vakansgrad på två procent.)

Den största utmaningen finns bland de kommersiella hyreskontrakten, där vakansgraden för närvarande är 25 procent. Detta kan förklaras av en relativt mättad marknad samt begränsade marknadsföringsinsatser, vilket gör det svårare att nå ut till potentiella hyresgäster.

Vöfab arbetar kontinuerligt med strategier för att minska vakansgraden, exempelvis genom riktad marknadsföring och utveckling av attraktiva lokaler för både befintliga och nya hyresgäster.

Finansiering

Skuldportfölj

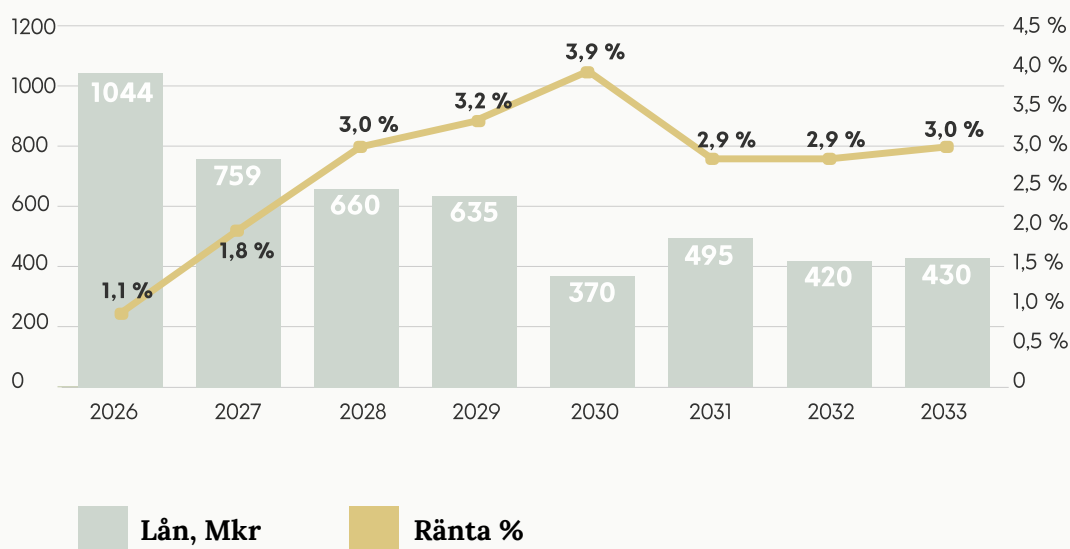
Vid årsskiftet 2025 uppgick Vöfabs utestående skuldportfölj till 4 814 mnkr (4 770). Den genomsnittliga räntebindningstiden är 3,4 år (3,3). Fördelningen och riskspridningen i skuldportföljen regleras genom bolagets finanspolicy.

Skuldportföljen förväntas öka i takt med investeringar i nya och befintliga fastigheter. Även räntekostnaderna beräknas öka under de kommande två åren, då lån med lägre räntenivåer ersätts av lån med högre räntenivåer.

Vöfabs nettomarginal uppgår till 6,1 % (5,9) för 2025, vilket är högre än ägarens krav på 3,0 % per år. Kapitalförsörjningen hanteras via moderbolaget Växjö Kommunföretag AB (VKAB), som tillhandahåller lånefinansiering till dotterbolagen genom interna skuldebrev. Moderbolagets upplåning sker främst via Kommuninvest och säkerställs genom borgen från Växjö kommun. Vöfab är även anslutet till koncernkonto med Växjö kommun som toppkontohavare.

Bolagets finansiella resultat och utveckling kommuniceras till intressenter genom års- och hållbarhetsredovisningen, vilket säkerställer transparens och insyn i bolagets kapitalförvaltning och finansiella ställning.

Lånestruktur och snittränta





Fakta om gröna lån

Gröna lån erbjuder förmånliga villkor för investeringar som minskar klimat- och miljöpåverkan. Syftet är att uppmuntra hållbara val och bidra till finansieringen av den gröna omställningen.

Vöfab har idag beviljade gröna lån om totalt 2 784 mnkr. Under 2025 tillkom ytterligare gröna lån för tre större projekt:

- Hagaviksskolan: 343 mnkr
- Furutåskolan: 397 mnkr
- Lammhults skola: 269 mnkr

De beviljade gröna lånen innebär lägre räntekostnader på 550 tkr per år för Vöfab. Vöfabs långsiktiga mål är att öka volymen av gröna lån till fem miljarder kronor för att stärka finansieringen av våra hållbara investeringar. En högre andel gröna lån ger bättre finansieringsvillkor och lägre räntekostnader, samtidigt som det möjliggör att fler projekt kan genomföras på ett ekonomiskt fördelaktigt sätt. Det bidrar dessutom till att minska klimat- och miljöpåverkan och stärker Vöfab position som hållbar fastighetsaktör.

Underhåll och teknisk standard

Vi arbetar kontinuerligt för att säkerställa en hög teknisk standard i våra fastigheter och skapa trygga, funktionella och hållbara miljöer för våra hyresgäster. Underhållsåtgärder planeras och genomförs löpande under året och sker i nära dialog med verksamheterna för att minimera påverkan på den dagliga driften.



Under 2025 har särskilt fokus legat på att inventera delar av fastighetsbeståndet för att skapa en mer heltäckande bild av underhållsbehoven. Detta arbete är en viktig del i vår långsiktiga strategi för att kunna prioritera rätt åtgärder i tid och därmed säkerställa en effektiv resursanvändning. Om man inkluderar samtliga underhållsinsatser – löpande underhåll, reinvesteringar och underhåll kopplat till ombyggnationer – uppgår den totala årskostnaden uppskattningsvis till cirka 100 mnkr. Dessa investeringar är avgörande för att upprätthålla fastigheternas funktion, säkerhet och energieffektivitet.

En av de största utmaningarna är underhåll av lokaler som är i ständig användning, exempelvis skolor och förskolor (vilka också är samhällsviktiga verksamheter). För att hantera detta planeras många åtgärder till lov- och semestertider. Vöfab arbetar även aktivt tillsammans med hyresgästerna för att hitta flexibla lösningar som möjliggör underhåll under pågående verksamhet, utan att störa den dagliga driften.

Korruption och etiska rutiner

För att minska korruptionsrisken vid inköp tillämpar samtliga anställda på Vöfab fyra ögon-principen. Det innebär att den medarbetare som gör inköpet också mottagningsattesterar och konterar fakturan, medan närmsta chef ansvarar för slutattest. Alla inköp ska dessutom följa de avtal som Vöfab har tecknat. Samtliga gällande avtal finns tillgängliga för medarbetare i vår avtalskatalog.

För att säkerställa rätt kunskaper inom lagen om offentlig upphandling (LOU) genomför vi två gånger per år inköpsutbildningar tillsammans med kommunens upphandlingsenhet. Utbildningen är obligatorisk för medarbetare som inte genomfört den, men är också öppen för de som vill uppdatera sina kunskaper.

Upphandlingsbehov som inte rör entreprenader hanteras av Vöfabs interna avtalsgrupp. Gruppen består av fastighetschef, projektchef, utvecklingschef, kommunens upphandlingschef samt två upphandlare som är dedikerade till bolaget. Här lyfts nya upphandlingsbehov samt fattas beslut om vilka som ska delta i respektive upphandling.

En viktig satsning framöver är att stärka beställarkompetensen internt. Det innebär bland annat att vi säkerställer att det finns tillräcklig tid för dialog med marknaden, så att vi får god insikt i skillnader, lösningar och behov. Som en del av detta arbete revideras nu våra riktlinjer och rutiner för att ge bättre stöd åt oss som beställare. Idag kontrollerar vi leverantörer genom referenstagning och uppföljning av högrisk-avtal, men det är viktigt att följa upp leverantörer och avtal kontinuerligt under hela avtalstiden.

En kommande utmaning är risken för förfalskade certifikat och intyg, som har ökat i takt med utvecklingen av allt mer avancerade AI-verktyg. För att möta detta behöver vi gemensamt ta fram nya arbetssätt som säkerställer en tillförlitlig och grundlig uppföljning.

Hållbara processer

Projekt Rätt Lokal

Under året har Vöfab drivit projektet Rätt Lokal, ett utvecklingsarbete som syftar till att förbättra hur lokalförsörjningen fungerar inom Växjö kommunkoncern. Målet har varit att göra processen tydligare, mer effektiv och bättre anpassad till kommunens faktiska behov – från tidig behovsanalys till genomförande och uppföljning.

Steg för samordnad lokalplanering



Arbetet har bland annat resulterat i att vi:

- sett över och analyserat våra interna arbetssätt för att korta ledtiderna och höja kvaliteten i utredningar och beslutsunderlag
- förtydligat roller och ansvar i processen, vilket ger en mer förutsägbar och transparent hantering av lokalbehov
- förbättrat de tidiga behovsbedömningarna så att vi redan från start kan styra mot mer kostnads- och resurseffektiva lösningar
- tagit fram gemensamma mallar, metodik och tydligare utredningssteg som skapar likvärdighet och underlättar prioriteringar
- lagt större fokus på åtgärder i befintliga lokaler före nybyggnation, för att minska klimatpåverkan och undvika onödiga investeringar.

Genom projektet har Vöfab skapat bättre förutsättningar för en långsiktigt hållbar och ekonomiskt ansvarsfull lokalförsörjning, där kommunens lokaler används mer effektivt och besluten vilar på tydligare och mer genomarbetade underlag.



Digitalisering av fastighetsförvaltningen

Under 2025 har vi påbörjat införandet av Momentum Fastighet som ett gemensamt digitalt stöd för fastighetsförvaltningen. Arbetet har fokuserat på att etablera systemet, strukturera grunddata och införa gemensamma arbetssätt för hantering av fastighetsinformation och ärenden.

Fastighetsobjekt, tekniska uppgifter samt grundläggande drift- och underhållsinformation har registrerats i systemet. Rutiner för felanmälan och uppföljning har införts, vilket förbättrar möjligheten att följa ärenden över tid och säkerställa dokumentation av genomförda åtgärder.

Införandet av systemet ger förutsättningar att skapa ett mer förebyggande och resurseffektivt arbetssätt. Den samlade informationen används som underlag för planering av underhåll och prioritering av åtgärder, vilket minskar risken för akuta insatser och bidrar till effektivare användning av material, energi och arbetskraft.

Medarbetarna har under året utbildats i systemet och övergått till mer enhetliga arbetssätt, vilket minskar manuellt dubbelarbete och personberoende hantering av information. Detta bidrar både till en mer hållbar arbetsmiljö och bättre kontinuitet i förvaltningen.

Arbetet under utgjort ett första steg i en långsiktig utveckling av Vöfabs fastighetsförvaltning, där Momentum Fastighet är ett verktyg för att stärka uppföljning, transparens och hållbar resursanvändning över tid.

Kundnöjdhet - NKI

Under 2025 genomförde vi, tillsammans med AktivBo, vår första NKI-undersökning för lokalhyresgäster. Resultatet visar att vi ligger över branschsnittet på 83,4 % (81,4 %), särskilt inom bemötande, trygghet samt renhållning i våra fastigheter.

Undersökningen pekar också på förbättringsområden, främst informationsflöden och återkoppling vid felanmälningar, samt behov av riktade insatser för verksamheter som skola och omsorg. Dessa blir därför våra viktigaste fokusområden framåt.

Genom detta arbete stärker vi både kundnöjdheten och en hållbar, långsiktig förvaltning av våra lokaler. ■

VÖFABS ÅRSREDOVISNING OCH KONCERN- REDOVISNING

för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Vöfab, Växjö Fastighetsförvaltning Aktieföretag
avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Styrelsens säte: Växjö

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i tusentals kronor (Tkr).

Till följd av detta kan avrundningsdifferenser förekomma.

Organisation och styrning

Styrelse

Antal protokollförda möten: 13

Styrelsens säte: Växjö

Vöfab har en politisk tillsatt styrelse, utsedd av kommunfullmäktige i Växjö.

Vöfabs styrelse är också styrelse i Vöfabs båda dotterbolag.

Under verksamhetsåret har styrelsen bestått av följande ledamöter:



Lennart Adell Kind
(MP), ordförande



Tony Lundstedt (S)

Christer Wånehed (M)
(bild saknas)



Håkan Frizén (V),
1:e vice ordförande



Emelie Albinsson (S)



Gunnar Nordmark (L),
2:e vice ordförande



Patrik Åkesson (KD)

Ersättare
Anders Westin (S)
Rose-Marie Holmqvist (S)
Dan Boson (M)
Monica Lindfors (M)

Revisorer

Ordinarie: Mattias Johansson, auktoriserad revisor,

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Suppleant: Malin Larsson, auktoriserad revisor,

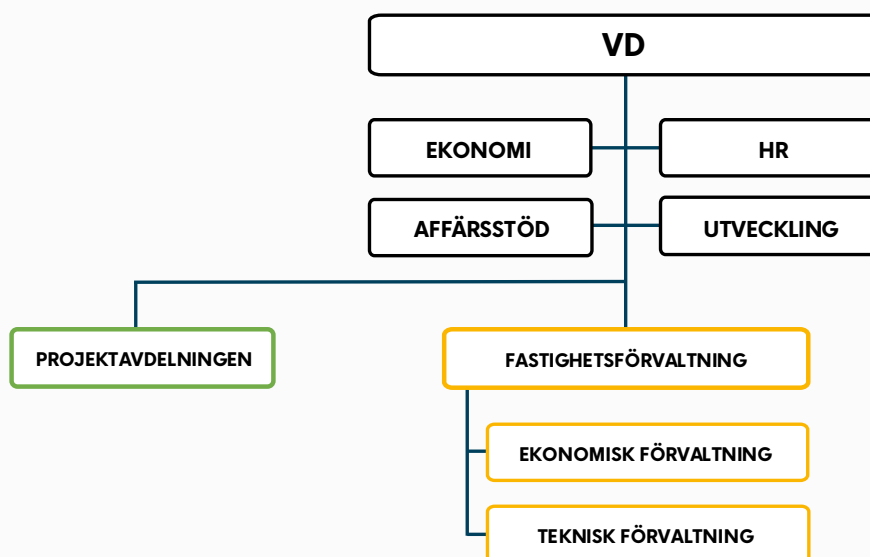
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lekmannarevisorer

Ordinarie: Anna Fransson, Göran Kannerby

Ersättare: Fredrik Åberg, Anders Franzén

Bolagets organisation och ledning



Vöfabs VD, som har utsetts av styrelsen, är Niclas Ramström. VD:s uppgift är att leda bolagets löpande verksamhet samt ansvara för att bolagets bokföring sköts enligt lag och att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt.

Bolagets firma tecknas av styrelsen i sin helhet, eller av en av ordförande, förste vice ordförande eller andre vice ordförande i förening med VD. Dessutom har VD rätt att teckna firma beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

Vöfabs organisation består av två avdelningar: *projektavdelningen* och *avdelningen för fastighetsförvaltning*, samt stödfunktionerna *utveckling* och *affärsstöd*.

Projektavdelningen ansvarar för ny- och ombyggnation samt analys och utveckling av fastighetsbeståndet. Avdelningen ansvarar också för ritningshandlingar och dokumentation kring fastigheterna, att myndighetskrav följs och att projekt-ekonomin fortlöper enligt plan.

Fastighetsförvaltningen ansvarar för teknisk tillsyn, reparationer, yttre skötsel, hyresavtal, akut och planerat underhåll samt vaktmästartjänster till utbildningsförvaltningen och kultur- och fritidsförvaltningen.

Utvecklingsavdelningens uppdrag är att stötta bolagets interna hållbarhets-, utvecklings- och förbättringsarbete.

Affärsstöd ansvarar för stödjande funktioner inom arkiv, diaries, säkerhetsfrågor, IT-stöd, kvalitetssamordning, rapportering, reception, konferens och kontorsansvar.

Vöfab köper in följande tjänster av Växjö Kommun: ekonomi, HR, kommunikation, inköp, upphandling, IT, digitalisering samt juridik.

Vöfabs ledningsgrupp består av: VD, fastighetschef, projektchef, utvecklingschef, avdelningschef för affärsstöd, enhetschef HR/HR-konsult och senior controller.

Förvaltningsberättelse

Hållbarhetsrapport

Enligt Årsredovisningslagen (ÅRL) 6 kap 10-14§ den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024, har Vöfab valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten finns tillgänglig i detta dokument. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn inom samma tid som årsredovisningen.

Ägar- och bolagsstruktur

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

Vöfabkoncernen består av moderbolaget Växjö Fastighetsförvaltning AB och två helägda dotterbolag: Vöfab Parkering AB och Vöfab Fastigheter AB. Vöfab Parkering bildades för att tillhandahålla garagebyggnader och fastighetsbolaget för att ge möjlighet till att köpa och sälja fastigheter.

Ägardirektiv

Vöfab arbetar efter Växjö kommunfullmäktiges fastställda styrdokument, budget samt mål och uppdrag. Utöver det har bolaget styrelse- och ledningsgruppsuppdrag samt interna styrdokument. Från och med 1 januari 2023 finns nya ägardirektiv för Vöfab.

Affärsidé

Vöfab ska på ett hållbart sätt förvärva, äga, bebygga samt förvalta fastigheter och tomt-rätter för utbildning, idrott, kultur och kontor och dess huvudsakliga uppgift är att tillhandahålla lokaler till Växjö kommun och Linnéuniversitetet.

Myndighetskrav

Vöfabs huvudsakliga verksamhet är inte anmälnings- eller tillståndspliktig enligt miljöbalken. Dock har vi som fastighetsägare flera olika myndighetskrav att följa. Vi säkerställer att vi uppfyller kraven genom egenkontrollplaner, serviceavtal och uppföljande kontroller. Vid våra tre badanläggningar bedriver vi anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken, eftersom vi levererar badvatten till verksamheten. Vid en mindre fastighet som har enskilt vatten och avlopp, är dricksvattnet registrerad som livsmedelsanläggning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året inledes med att starta i gång arbetet med att utveckla Vöfabs styrningsarbete. Fokus låg i att utveckla och tydliggöra Vöfabs strategiska planering med tydlighet i vision och mål.

Arbetet med att hållbarhetsrapportera enligt CSRD hade stor fokus under våren. EU-kommissionen presenterade under maj lagpaketet "OMNIBUS" för att förenkla hållbarhetsrapportering och skjuta fram rapporteringstider. Detta antogs av Sveriges riksdag under november och det innebär att Vöfab som del av VKAB koncernen skjuter fram sin rapportering enl CSRD med två år, men med stor sannolikhet i att vi inte kommer att omfattas av rapporteringsdirektivet då förslaget är att ändra gränsvärdet för de som ska rapportera.

Den 3 november lämnades ansökan om bygglov in för Växjös nya simhall som planeras att byggas på Bäckaslövsområdet i Växjö. I och med detta blev även planritningar och visualiseringsbilder offentliga.

Koncernledningen gav Vöfab i slutet av 2024 uppdrag att leda utvecklingen av koncernens lokalförsörjningsprocess för en effektiv och hållbar lokalförsörjningsprocess. Den nya processen, som jobbades fram under våren, ska underlätta strategiska beslut och optimera resursanvändningen inom kommunens fastighetsportfölj. Projektet har levererat ett övergripande ramverk som stegvis beskriver hela lokalförsörjningsprocessen och tydliggör ansvarsfördelningen mellan olika aktörer.

Införande av PPS modellen startade under året som projektmodell för våra byggprojekt. Detta för att möta behovet av ett mer strukturerat och enhetligt angreppssätt i hur projekt initieras, genomförs och följs upp. Ett nytt projektverktyg- Antura, upphandlades för att strukturera och underlätta arbetet.

Vöfab genomförde under oktober en justering i organisationen. Förändring berörde fem chefstjänster, tre chefstjänster som inte kvarstår i organisationen samt förändring i uppdrag för två chefstjänster inom projekt och fastighet. Detta för att möta besparings- och effektiviseringsbehov.

Upphandlingar

Upphandling av nytt projektplaneringssystem avslutades under hösten vars syfte är att stötta i portföljhantering och resursuppföljning.

Köp och försäljning av fastigheter

Under året har vi sålt fastigheterna Bondegårdsslänten, Fatburen 3, Kampagården 1 till Vidingehem och köpt fastigheten Stenholmen 1.

Färdigställda större projekt

- Furutåskolan - ny grundskola
- Ombyggnad – anpassad grundskola Hagavik
- Ombyggnation Högstorp skola Hus 08
- Framtidsvägen, Hus Alpha

Pågående större byggprojekt

- Furutåskolan - ny sporthall
- Ny förskola i Gemla
- Om- och tillbyggnad av skolan i Åby
- Universitetet, Hus G

Utsikter och väsentliga händelser 2026

Vi ser fortsatt behov av att modernisera skolor, förskolor och samhällsbyggnader och vår projektportfölj innehåller flera inplanerade projekt att genomföra under året. Tyngdpunkten i verksamheten kommer vara att förvalta och vårda befintliga fastigheter men vi kommer även driva ett antal nyproduktioner och större ombyggnationer.

Under 2026 kommer vi att fokusera på att tydliggöra och följa upp våra mål genom att initiera OKR (Objectives and Key Results) som är en agil målstyrningsmetod som används för att sätta ambitiösa, mätbara mål och skapa tydlig inriktning i organisationen. Vöfab inleder sin digitaliseringsresa för en mer datadriven fastighetsförvaltning. Satsningen innebär en långsiktig och strategisk riktning där arbete inom digital utveckling syftar till att bidra till minskade kostnader, bättre arbetsflöden och ökad effektivitet samt bättre förvaltning av våra fastigheter då det blir mer faktabaserade beslut.

Vi kommer under året vidareutveckla NKI mätningen med pulsmätningar för att följa upp hur våra kunder upplever oss som förvaltande organisation, att vi bidrar till en hållbar utveckling samt erbjuder och levererar rätt tjänst.

Satsningen med cirkulärt byggande fortsätter där vi planerar att under våren inviga en "återbruks rondell" på Hammargatan vilket inbegriper en lageryta för det som vi vill återbruka.

Renoveringen av Hammargatan väntas starta i gång under våren. Behov av nya gemensamma ytor och en mer optimerad yta för verksamheten är i fokus.

Ekonomisk utveckling

Nettoomsättningen för år 2025 blev 872,3 (797,3) mkr. Resultat efter finansiella poster blev 53,1 (46,7) mkr. Balansomslutningen blev 5 687 (5 634) mkr. I övrigt hänvisas till resultat- och balansräkningen.

Flerårsöversikt* (Tkr)

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| KONCERNEN | | | | | |
| Nettoomsättning | 660 913 | 619 668 | 518 852 | 447 591 | 239 672 |
| Balansomslutning | 5 971 872 | 5 895 882 | 6 170 100 | 5 956 844 | 3 424 880 |
| Resultat efter finansiella poster | 89 796 | 87 402 | 57 340 | 87 995 | 19 616 |
| Soliditet (%) | 7,2 | 6,8 | 15,7 | 13,6 | 2,9 |
| Antal anställda | 134 | 127 | 127 | 107 | 64 |
| MODERBOLAGET | | | | | |
| Nettoomsättning | 872 326 | 797 305 | 721 062 | 528 794 | 415 056 |
| Balansomslutning | 5 686 559 | 5 633 724 | 5 299 755 | 4 328 162 | 3 391 687 |
| Avkastning på eget kap. (%) | 17,3 | 15,4 | 10,5 | 20,6 | 27,6 |
| Avkastning på totalt kap. (%) | 3,4 | 2,7 | 2 | 1,5 | 2,1 |
| Soliditet (%) | 5,4 | 5,4 | 5,9 | 4,1 | 2,9 |

* Jämförelsetalen avseende koncernens nyckeltal för år 2021-2023 har inte räknats om vid rättelse av fel.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

| | Aktie- kapital | Övrigt tillskjutet kapital | Annat eget kapital inkl. årets resultat | Totalt |
|--|-------------------|----------------------------------|--|----------------|
| KONCERNEN | | | | |
| Belopp vid årets ingång | 6 410 | 164 054 | 230 112 | 400 576 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Utdelning | | | -37 000 | -37 000 |
| Upplösning uppskrivningsfond | | | 735 | 735 |
| Avskrivning på uppskrivning | | | -584 | -584 |
| Årets resultat | | | 65 995 | 65 995 |
| Belopp vid årets utgång | 6 410 | 164 054 | 259 258 | 429 723 |

| | Aktie- kapital | Uppskriv- ningsfond | Reserv- fond | Fri överkurs- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|-------------------|------------------------|-----------------|--------------------------|------------------------|-------------------|----------------|
| MODERBOLAGET | | | | | | | |
| Belopp vid årets ingång | 6 410 | 13 525 | 1 280 | 141 360 | 89 657 | 15 648 | 267 880 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | | | | |
| Utdelning | | | | | -37 000 | | -37 000 |
| Balanseras i ny räkning | | | | | 15 648 | -15 648 | 0 |
| Årets avskrivning | | -584 | | | | | -584 |
| Upplösning uppskrivningsfond | | | | | 735 | | 735 |
| Årets resultat | | | | | | 40 265 | 40 265 |
| Belopp vid årets utgång | 6 410 | 12 941 | 1 280 | 141 360 | 69 040 | 40 265 | 271 297 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|--|--------------------|
| fri överkursfond | 141 360 463 |
| balanserad vinst | 69 040 462 |
| årets vinst | 40 264 971 |
| | 250 665 896 |
| | |
| disponeras så att | |
| till aktieägare utdelas (54 602,18 kronor per aktie) | 35 000 000 |
| i ny räkning överföres | 215 665 896 |
| | 250 665 896 |

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernens resultaträkning

| BELOPP I TKR | NOT | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|--|------|---------------------------|---------------------------|
| NETTOOMSÄTTNING | | | |
| Hysesintäkter | 2, 3 | 596 947 | 563 228 |
| Övriga intäkter | 4 | 63 966 | 56 440 |
| Summa nettoomsättning | | 660 913 | 619 668 |
| Driftskostnader | 5, 6 | -311 998 | -309 356 |
| Verksamhetservice | | -19 528 | -18 275 |
| Underhållskostnader | | -57 389 | -55 686 |
| Fastighetskatt | | -4 552 | -6 470 |
| Avskrivningar | 7 | -109 749 | -105 525 |
| Summa fastighetskostnader | | -503 216 | -495 312 |
| Bruttoresultat | | 157 696 | 124 356 |
| CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER | | | |
| Övriga kostnader | 8 | -31 767 | -30 676 |
| Övriga rörelseintäkter | 9 | 162 | 2 070 |
| Övriga rörelsekostnader | 10 | -22 067 | -7 062 |
| Rörelseresultat | 11 | 104 024 | 88 688 |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 12 | 130 681 | 109 322 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 13 | -144 910 | -110 608 |
| | | -14 228 | -1 286 |
| Resultat efter finansiella poster | | 89 796 | 87 402 |
| Koncernbidrag | | -3 435 | -3 684 |
| Skatt på årets resultat | 14 | 0 | -384 |
| Uppskjuten skatt | 14 | -20 365 | -39 279 |
| Årets resultat | | 65 995 | 44 055 |
| Hänförligt till moderföretagets aktieägare | | 65 995 | 44 055 |

Koncernens balansräkning

TILLGÅNGAR

| BELOPP I TKR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-----------|------------------|------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Byggnader | 15 | 1 077 162 | 1 101 471 |
| Mark | 16 | 258 961 | 257 279 |
| Markanläggningar | 17 | 264 333 | 273 185 |
| Inventarier | 18 | 161 933 | 155 070 |
| Pågående ny- och ombyggnad | 19 | 192 975 | 273 190 |
| | 20 | 1 955 364 | 2 060 195 |
| FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 3, 21 | 3 531 848 | 3 333 580 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 22 | 40 | 40 |
| Andra långfristiga fordringar | 23 | 6 004 | 4 090 |
| | | 3 537 892 | 3 337 709 |
| Summa anläggningstillgångar | | 5 493 256 | 5 397 904 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | | |
| Hyses- och kundfordringar | | 44 375 | 52 469 |
| Fordringar hos koncernföretag | 21 | 87 873 | 105 789 |
| Fordran koncernkonto | 24 | 315 415 | 270 861 |
| Aktuella skattefordringar | | 7 906 | 5 696 |
| Övriga fordringar | 25 | 3 353 | 12 079 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 26 | 19 477 | 50 871 |
| Kassa och bank | 24 | 217 | 212 |
| Summa omsättningstillgångar | | 478 616 | 497 977 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 5 971 872 | 5 895 882 |

EGET KAPITAL OCH SKULDER

| BELOPP I TKR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-----|----------------------------|----------------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERFÖRETAGETS AKTIEÄGARE | | | |
| Aktiekapital | | 6 410 | 6 410 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 164 054 | 164 054 |
| Annat eget kapital inklusive årets resultat | | 259 259 | 230 112 |
| Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare | | 429 723 | 400 576 |
| Summa eget kapital | | 429 723 | 400 576 |
| AVSÄTTNINGAR | | | |
| | 27 | | |
| Avsättningar för uppskjuten skatt | | 137 758 | 117 544 |
| Övriga avsättningar | | 15 703 | 15 703 |
| | | 153 461 | 133 247 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| | 28 | | |
| Skulder till koncernföretag | | 3 869 278 | 4 053 542 |
| | | 3 869 278 | 4 053 542 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Leverantörsskulder | | 66 180 | 97 398 |
| Skulder till koncernföretag | | 1 210 312 | 980 665 |
| Övriga skulder | 29 | 52 206 | 47 068 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 30 | 190 712 | 183 384 |
| | | 1 519 410 | 1 308 516 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 5 971 872 | 5 895 882 |

Koncernens kassaflödesanalys

| BELOPP I TKR | NOT | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|-----------|---------------------------|---------------------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 89 796 | 87 402 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m | 31 | 131 847 | 110 703 |
| Betald skatt | | -1 586 | -189 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 220 057 | 197 916 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 48 293 | 2 142 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -18 905 | -2 937 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 249 445 | 197 121 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -324 834 | -400 001 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | | 14 295 | 178 |
| Förändring av finansiella anläggningstillgångar | | 103 167 | 102 166 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -207 372 | -297 657 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | | |
| Erhållna (lämnade) koncernbidrag | | -3 684 | 647 |
| Upptagna lån | | 600 000 | 500 000 |
| Amortering av lån | | -556 830 | -137 092 |
| Utbetald utdelning | | -37 000 | -27 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 2 486 | 336 555 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | | 44 559 | 236 019 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 271 073 | 35 054 |
| Likvida medel vid årets slut | 24 | 315 632 | 271 073 |

Moderbolagets resultaträkning

| BELOPP I TKR | NOT | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| NETTOOMSÄTTNING | | | |
| Hysesintäkter | 2 | 808 813 | 740 449 |
| Övriga intäkter | 4 | 63 513 | 56 856 |
| Summa nettoomsättning | | 872 326 | 797 305 |
| FASTIGHETSKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | 5, 6 | -310 332 | -307 892 |
| Verksamhetsservice | | -19 528 | -18 275 |
| Underhållskostnader | | -57 389 | -55 738 |
| Fastighetsskatt | | -3 318 | -5 197 |
| Avskrivningar | 7 | -238 982 | -226 824 |
| Summa fastighetskostnader | | -629 549 | -613 926 |
| BRUTTORESULTAT | | 242 777 | 183 379 |
| CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER | | | |
| Övriga kostnader | 8 | -31 638 | -30 292 |
| Övriga rörelseintäkter | 9 | 162 | 2 070 |
| Övriga rörelsekostnader | 10 | -21 701 | -6 987 |
| Rörelseresultat | 11, 32 | 189 600 | 148 170 |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 12 | 2 363 | 3 151 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 13 | -138 820 | -104 657 |
| | | -136 457 | -101 506 |
| Resultat efter finansiella poster | | 53 143 | 46 664 |
| Bokslutsdispositioner | 33 | 0 | 0 |
| Resultat före skatt | | 53 143 | 46 664 |
| Skatt på årets resultat | 14 | -12 878 | -31 016 |
| ÅRETS RESULTAT | | 40 265 | 15 648 |

Moderbolagets balansräkning

TILLGÅNGAR

| BELOPP I TKR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-----------|------------------|------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Byggnader | 15 | 4 416 657 | 4 284 664 |
| Mark | 16 | 254 165 | 252 482 |
| Markanläggningar | 17 | 264 209 | 273 053 |
| Inventarier | 18 | 160 782 | 153 677 |
| Pågående ny- och ombyggnad | 19 | 192 975 | 273 190 |
| | 20 | 5 288 788 | 5 237 066 |
| FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Andelar i koncernföretag | 34, 35 | 21 216 | 21 216 |
| Fordringar hos koncernföretag | 21 | 0 | 0 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 22 | 40 | 40 |
| Andra långfristiga fordringar | 23 | 6 004 | 4 090 |
| | | 27 260 | 25 346 |
| Summa anläggningstillgångar | | 5 316 048 | 5 262 412 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | | |
| Hyses- och kundfordringar | | 44 375 | 47 778 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 92 | 171 |
| Fordran, koncernkonto | 24 | 297 132 | 255 231 |
| Aktuella skattefordringar | | 6 423 | 5 797 |
| Övriga fordringar | 25 | 2 823 | 11 287 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 26 | 19 449 | 50 836 |
| | | 370 294 | 371 100 |
| Kassa och bank | 24 | 217 | 212 |
| Summa omsättningstillgångar | | 370 511 | 371 312 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 5 686 559 | 5 633 724 |

EGET KAPITAL OCH SKULDER

| BELOPP I TKR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL | 36, 37 | | |
| BUNDET EGET KAPITAL | | | |
| Aktiekapital | | 6 410 | 6 410 |
| Uppskrivningsfond | | 12 941 | 13 525 |
| Reservfond | | 1 280 | 1 280 |
| | | 20 631 | 21 215 |
| FRITT EGET KAPITAL | | | |
| Fri överkursfond | | 141 360 | 141 360 |
| Balanserad vinst eller förlust | | 69 040 | 89 657 |
| Årets resultat | | 40 265 | 15 648 |
| | | 250 665 | 246 665 |
| Summa eget kapital | | 271 296 | 267 880 |
| OBESKATTADE RESERVER | 38 | 45 351 | 45 351 |
| AVSÄTTNINGAR | 27 | | |
| Uppskjuten skatteskuld | | 98 166 | 85 440 |
| Övriga avsättningar | | 15 703 | 15 703 |
| Summa avsättningar | | 113 869 | 101 143 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | 28 | | |
| Skulder till koncernföretag | | 3 769 278 | 3 873 542 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 769 278 | 3 873 542 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Leverantörsskulder | | 66 010 | 97 375 |
| Skulder till koncernföretag | | 1 124 575 | 974 583 |
| Övriga skulder | 29 | 49 775 | 44 768 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 30 | 246 405 | 229 082 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 486 765 | 1 345 808 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 5 686 559 | 5 633 724 |

Moderbolagets kassaflödesanalys

| BELOPP I TKR | NOT | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|-----------|---------------------------|---------------------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 53 143 | 46 664 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 31 | 260 714 | 231 927 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 313 857 | 278 591 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 43 333 | 6 042 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -9 001 | 3 922 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 348 189 | 288 555 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -324 834 | -399 324 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | | 14 295 | 178 |
| Förändring av långfristiga fordringar | | -1 914 | 35 209 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -312 453 | -363 937 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | | |
| Upptagna lån | | 600 000 | 450 000 |
| Amortering av lån | | -556 830 | -137 092 |
| Utbetald utdelning | | -37 000 | -27 000 |
| Erhållna (lämnade) koncernbidrag | | 0 | -2 523 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 6 170 | 283 385 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | | 41 906 | 208 003 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 255 443 | 47 440 |
| Likvida medel vid årets slut | 24 | 297 349 | 255 443 |

Noter (Tkr)

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Rättelser av fel

Ett fel har rättats under perioden genom att jämförelsetalen för föregående räkenskapsår samt den ingående balansen för tillgångar, skulder och eget kapital för föregående räkenskapsår räknats om. Felet avser endast koncernredovisningen.

Rättelse av fel har gjorts avseende redovisning av finansiell leasing för leasingkontrakt där Vöfab står som leasegivare. Tidigare har allting som omfattas av hyresavtalen inkl byggnader, mark, markanläggningar och inventarier redovisats som om det vore finansiell leasing. Rättelsen innebär att endast byggnaden anses utgöra finansiell leasing. Mark, markanläggningar och inventarier har således exkluderats från leasingberäkningen.

Den justerade leasingberäkningen har medfört en effekt om -538 491 tkr på det egna kapitalet för jämförelseåret 2024, där -585 491 tkr redovisats direkt mot eget kapital hänförligt till tidigare perioder och 46 651 tkr har redovisats över resultaträkningen. Det egna kapitalet för 2024 uppgår därmed till 430 019 tkr.

Rättelsebelopp på jämförelseåret per rad i årsredovisningen uppgår till (tkr).

| Rad i årsredovisning | Belopp |
|--|-----------------|
| Resultaträkning | |
| Hysesintäkter | 61 880 |
| Avskrivningar | -41 890 |
| Övriga rörelsekostnader | 22 122 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 22 989 |
| Uppskjuten skatt | -18 451 |
| Årets resultat | 46 651 |
| Balansräkning | |
| Byggnader | 4 823 |
| Mark | 150 555 |
| Markanläggning | 211 210 |
| Inventarier | 130 982 |
| Fordringar hos koncernföretag | -1 053 419 |
| Kortfristiga fordringar hos koncernföretag | -71 010 |
| Summa tillgångar | -626 859 |
| Annat eget kapital inklusive årets resultat | -538 491 |
| Avsättningar för uppskjuten skatt | -104 949 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 581 |
| Summa eget kapital och skulder | -626 859 |

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Byggnadsinventarier, markinventarier | 5-10 år |
| Övriga inventarier | 5 år |

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| Stomme inkl grund | 30-120 år |
| Utvändigt, fasad, yttertak m.m. | 15-70 år |
| Installationer, VVS, EI | 10-40 år |
| Installationer, styr- o övervakning | 15 år |
| Installationer, hiss, lyftar | 20-40 år |
| Stomkomplettering, innerväggar m.m. | 10-60 år |
| Restpost, inre ytskikt m.m. | 30-60 år |
| Hyresgästanpassning | 5-10 år |

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. De räntekostnader som räknas in i tillgångens anskaffningsvärde värderas enligt effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstod. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Kassaflödesanalys

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kap. (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen

Soliditet (%)

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

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

Bokslutsdispositioner

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Eget Kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningslagens indelning.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Likvida medel

Moderföretaget har medel på koncernkonto hos koncernens finansbolag. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen och som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Not 2 Hyresintäkter

| BELOPP I TKR | KONTRAKTSVÄRDE | ANTAL KONTRAKT |
|---|----------------|----------------|
| KONCERNEN | | |
| KONTRAKTSFÖFALLOSTRUKTUR FÖR LOKALER | | |
| Inom ett år | 23 688 | 50 |
| Mellan ett och fem år | 87 508 | 103 |
| Senare än fem år | 134 361 | 38 |
| Bostadskontrakt | 425 | 5 |
| Övrigt, arrende ej hyra | 1 125 | 7 |
| | 247 107 | 203 |

(Kontraktvärde bygger på årsvärde)

MODERBOLAGET

I posten ingår från bolag inom VKAB-koncernen med 1 441 tkr (1 075 tkr)

| | | |
|---|----------------|------------|
| KONTRAKTSFÖFALLOSTRUKTUR FÖR LOKALER | | |
| Inom ett år | 23 688 | 50 |
| Mellan ett och fem år | 121 085 | 112 |
| Senare än fem år | 597 034 | 129 |
| Bostadskontrakt | 425 | 5 |
| Övrigt, arrende ej hyra | 1 125 | 7 |
| | 743 357 | 303 |

(Kontraktvärde bygger på årsvärde)

Not 3 Leasing, leasinggivaren

KONCERNEN

Fordran utgörs av fordringar avseende finansiella leasingavtal inom koncernen Växjö kommun.

Leasingavtalen består i uthyrning av fastigheter med tillhörande markanläggningar och inventarier där de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överfört till leasetagaren.

I hyran ingår variabla avgifter såsom energi, underhåll och andra driftskostnader. Dessa ingår inte i de diskonterade minimileaseavgifterna utan tas direkt över resultatet.

| BELOPP I TKR | 2025 | 2024 |
|--|------------------|------------------|
| Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande: | | |
| Inom ett år | 87 786 | 105 714 |
| Mellan ett och fem år | 384 123 | 370 742 |
| Senare än fem år | 3 147 725 | 3 248 892 |
| | 3 619 633 | 3 725 348 |
| Ej intjänade finansiella intäkter | 2 392 097 | 2 520 056 |
| Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat | 273 323 | 262 539 |

Not 4 Övriga intäkter

KONCERNEN

| BELOPP I TKR | 2025 | 2024 |
|---|---------------|---------------|
| Försäljning till bolag inom VKAB-koncernen | 1 499 | 962 |
| Förvaltningsuppdrag | 827 | 723 |
| Försäljning el, värme, VA | 4 154 | 9 172 |
| Övrigt | 57 331 | 45 405 |
| Vinst vid försäljning anläggningstillgångar | 155 | 178 |
| | 63 966 | 56 440 |

MODERBOLAGET

| BELOPP I TKR | 2025 | 2024 |
|---|---------------|---------------|
| Försäljning till bolag inom VKAB-koncernen | 1 499 | 962 |
| Förvaltningsuppdrag | 883 | 723 |
| Försäljning el, värme, VA | 4 126 | 9 166 |
| Övrigt | 56 850 | 45 827 |
| Vinst vid försäljning anläggningstillgångar | 155 | 178 |
| | 63 513 | 56 856 |

Not 5 Driftskostnader

KONCERNEN

Driftskostnader fördelas enligt följande:

| BELOPP I TKR | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetskötsel | 62 947 | 75 878 |
| Reparationer | 26 815 | 29 590 |
| Taxebundna kostnader | 62 517 | 66 186 |
| Uppvärmning | 39 957 | 38 149 |
| Fastighetsanknuten administration | 43 522 | 28 358 |
| Övriga driftskostnader | 76 240 | 71 195 |
| | 311 998 | 309 356 |

MODERBOLAGET

Driftskostnader fördelas enligt följande

| BELOPP I TKR | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetskötsel | 62 573 | 75 427 |
| Reparationer | 26 613 | 29 500 |
| Taxebundna kostnader | 62 422 | 66 149 |
| Uppvärmning | 39 079 | 37 337 |
| Fastighetsanknuten administration | 43 522 | 28 358 |
| Övriga driftskostnader | 76 123 | 71 121 |
| | 310 332 | 307 892 |

Not 6 Leasing, leasetagaren

KONCERNEN

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 53 805 tkr.

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

| BELOPP I TKR | 2025 | 2024 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Inom ett år | 49 430 | 42 581 |
| Senare än ett år men inom fem år | 82 975 | 103 698 |
| Senare än fem år | 81 474 | 68 704 |
| | 213 879 | 214 983 |

MODERBOLAGET

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 53 805 tkr.

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

| BELOPP I TKR | 2025 | 2024 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Inom ett år | 49 430 | 42 581 |
| Senare än ett år men inom fem år | 82 975 | 103 698 |
| Senare än fem år | 81 474 | 68 704 |
| | 213 879 | 214 983 |

Not 7 Planenliga avskrivningar per funktion

KONCERNEN

| BELOPP I TKR | 2025 | 2024 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetskostnader | | |
| Byggnader | 51 108 | 51 376 |
| Uppskrivning byggnader | 399 | 400 |
| Markanläggningar | 21 849 | 20 604 |
| Inventarier | 1 547 | 1 350 |
| Byggnadsinventarier | 25 328 | 22 449 |
| Markinventarier | 9 518 | 9 346 |
| | 109 749 | 105 525 |

MODERBOLAGET

| BELOPP I TKR | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetskostnader | | |
| Byggnader | 180 591 | 172 894 |
| Uppskrivning byggnader | 399 | 400 |
| Markanläggningar | 21 505 | 20 259 |
| Uppskrivning markanläggningar | 336 | 337 |
| Inventarier | 1 547 | 1 350 |
| Byggnadsinventarier | 25 086 | 22 238 |
| Markinventarier | 9 518 | 9 346 |
| | 238 982 | 226 824 |

Not 8 Arvode till revisorer

KONCERNEN

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

| BELOPP I TKR | 2025 | 2024 |
|---|------------|--------------|
| PwC | | |
| Revisionsuppdrag | 602 | 687 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 50 | 120 |
| Skatterådgivning | 0 | 215 |
| Övriga tjänster | 32 | 331 |
| | 684 | 1 353 |

MODERBOLAGET

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

| BELOPP I TKR | 2025 | 2024 |
|---|------------|--------------|
| PwC | | |
| Revisionsuppdrag | 498 | 535 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 50 | 109 |
| Skatterådgivning | 0 | 61 |
| Övriga tjänster | 32 | 331 |
| | 580 | 1 036 |

Not 9 Övriga rörelseintäkter

KONCERNEN

| BELOPP I TKR | 2025 | 2024 |
|---|------------|--------------|
| Överskottsutbetalning Avtalsgruppsjukförsäkring | 84 | 85 |
| Intäkt av engångskaraktär | 78 | 1 985 |
| | 162 | 2 070 |

MODERBOLAGET

| BELOPP I TKR | 2025 | 2024 |
|---|------------|--------------|
| Överskottsutbetalning Avtalsgruppsjukförsäkring | 84 | 85 |
| Intäkt av engångskaraktär | 78 | 1 985 |
| | 162 | 2 070 |

Not 10 Övriga rörelsekostnader

KONCERNEN

| BELOPP I TKR | 2025 | 2024 |
|---|---------------|--------------|
| Förlust vid utrangering anläggningstillgångar | 21 046 | 5 063 |
| Förlust vid avslutat leasingkontrakt | 366 | 75 |
| Kostnader av engångskaraktär | 655 | 1 924 |
| | 22 067 | 7 062 |

MODERBOLAGET

| BELOPP I TKR | 2025 | 2024 |
|---|---------------|--------------|
| Förlust vid utrangering anläggningstillgångar | 21 046 | 5 063 |
| Kostnader av engångskaraktär | 655 | 1 924 |
| | 21 701 | 6 987 |

Not 11 Anställda och personalkostnader

KONCERNEN

| BELOPP I TKR | 2025 | 2024 |
|--|---------------|---------------|
| Medelantalet anställda | | |
| Kvinnor | 37,8 | 34,0 |
| Män | 96,6 | 93,0 |
| | 134,4 | 127,0 |
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelse och verkställande direktör | 2 032 | 1 922 |
| Övriga anställda | 63 211 | 58 835 |
| | 65 243 | 60 757 |
| Sociala kostnader | | |
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör | 353 | 262 |
| Pensionskostnader för övriga anställda | 5 119 | 4 983 |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 21 758 | 20 440 |
| | 27 230 | 25 685 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 92 473 | 86 442 |

MODERBOLAGET

| BELOPP I TKR | 2025 | 2024 |
|--|---------------|---------------|
| Medelantalet anställda | | |
| Kvinnor | 37,8 | 34 |
| Män | 96,6 | 93 |
| | 134,4 | 127 |
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelse och verkställande direktör | 2 032 | 1 922 |
| Övriga anställda | 63 211 | 58 835 |
| | 65 243 | 60 757 |
| Sociala kostnader | | |
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör | 353 | 262 |
| Pensionskostnader för övriga anställda | 5 119 | 4 983 |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 21 758 | 20 440 |
| | 27 230 | 25 685 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 92 473 | 86 442 |
| Könsfördelning bland ledande befattningshavare | | |
| Andel kvinnor i styrelsen | 14% | 14% |
| Andel män i styrelsen | 86% | 86% |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare | 0% | 0% |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare | 100% | 100% |

Avtal om avgångsvederlag

VD har vid uppsägning från företagets sida, rätt till oförändrade anställningsförmåner i tolv månader.

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

KONCERNEN

| BELOPP I TKR | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 130 547 | 108 019 |
| Övriga ränteintäkter | 134 | 1 303 |
| | 130 681 | 109 322 |

MODERBOLAGET

| BELOPP I TKR | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 2 229 | 1 853 |
| Övriga ränteintäkter | 134 | 1 298 |
| | 2 363 | 3 151 |

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

KONCERNEN

| BELOPP I TKR | 2025 | 2024 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader till koncernföretag | 150 532 | 125 278 |
| Övriga räntekostnader | 41 | 24 |
| Aktiverade räntekostnader | -5 663 | -14 694 |
| | 144 910 | 110 608 |

MODERBOLAGET

| BELOPP I TKR | 2025 | 2024 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader till koncernföretag | 144 465 | 119 337 |
| Övriga räntekostnader | 18 | 14 |
| Aktiverade räntekostnader | -5 663 | -14 694 |
| | 138 820 | 104 657 |

Not 14 Aktuell och uppskjuten skatt

KONCERNEN

| BELOPP I TKR | 2025 | 2024 |
|---|---------------|---------------|
| Skatt på årets resultat | | |
| Aktuell skatt | 0 | 0 |
| Justering avseende tidigare år | 0 | 384 |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | 17 982 | 49 840 |
| Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag | 2 383 | -10 561 |
| Totalt redovisad skatt | 20 365 | 39 663 |

| BELOPP I TKR | 2025 | | 2024 | |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Avstämning av effektiv skatt | | | | |
| Redovisat resultat före skatt | | 86 361 | | 83 718 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | 17 790 | 20,60 | 17 246 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -5,11 | 4 417 | -0,56 | 466 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 1,36 | -1 175 | 4,32 | -3 619 |
| Skatteeffekt av temporära skillnader | 22,60 | -19 518 | 30,70 | -25 703 |
| Uppskjuten skatt | -20,82 | 17 983 | -59,53 | 49 840 |
| Ej bokförda skattepliktiga intäkter | -0,32 | 274 | -0,61 | 510 |
| Justering avseende tidigare år | 0,00 | 0 | -0,46 | 384 |
| Ej aktiverat underskottsavdrag | -0,01 | 12 | -0,02 | 14 |
| Ej avdragsgillt negativt räntenetto | -0,67 | 582 | -0,63 | 525 |
| Redovisad effektiv skatt | -23,58 | 20 365 | -47,38 | 39 663 |

MODERBOLAGET

| BELOPP I TKR | 2025 | 2024 |
|--|---------------|---------------|
| Skatt på årets resultat | | |
| Aktuell skatt | 0 | 0 |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | 10 495 | 41 578 |
| Förändring av uppskjuten skattefordran avseende under-skottsavdrag | 2 383 | -10 562 |
| Totalt redovisad skatt | 12 878 | 31 016 |

| BELOPP I TKR | 2025 | | 2024 | |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Avstämning av effektiv skatt | | | | |
| Redovisat resultat före skatt | | 53 143 | | 46 664 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | 10 947 | 20,60 | 9 613 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -8,30 | 4 412 | -0,90 | 420 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 2,21 | -1 175 | 7,75 | -3 618 |
| Skatteeffekt av temporära skillnader | 22,72 | -12 076 | 37,47 | -17 486 |
| Ej bokförda skattepliktiga intäkter | -0,52 | 274 | -1,09 | 510 |
| Uppskjuten skatt | -19,75 | 10 495 | -89,10 | 41 577 |
| Redovisad effektiv skatt | -24,23 | 12 878 | -66,47 | 31 016 |

Not 15 Byggnader

KONCERNEN

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 955 740 | 1 920 369 |
| Inköp | 21 480 | 1 981 |
| Försäljningar/utrangeringar | -339 519 | -437 097 |
| Omklassificeringar | 323 152 | 480 526 |
| Korrigeringar | 1 964 | -10 039 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 962 817 | 1 955 740 |
| Ingående avskrivningar | -862 287 | -810 586 |
| Försäljningar/utrangeringar/omklassificering | 20 775 | 1 535 |
| Årets avskrivningar | -51 107 | -51 407 |
| Korrigeringar | 0 | 1 642 |
| Omklassificeringar | 0 | -3 471 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -892 619 | -862 287 |
| Ingående uppskrivningar | 8 758 | 17 774 |
| Omklassificeringar | 0 | -8 616 |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp | -399 | -400 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 8 359 | 8 758 |
| Ingående nedskrivningar | -740 | 0 |
| Årets nedskrivningar | -655 | -740 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -1 395 | -740 |
| Utgående redovisat värde | 1 077 162 | 1 101 471 |

MODERBOLAGET

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 6 443 752 | 6 018 502 |
| Inköp | 21 480 | 1 981 |
| Försäljningar/utrangeringar | -60 632 | -41 400 |
| Omklassificeringar | 323 154 | 475 991 |
| Korrigeringar | 0 | -11 322 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 6 727 754 | 6 443 752 |
| Ingående avskrivningar | -2 167 106 | -2 032 289 |
| Försäljningar/utrangeringar | 29 637 | 36 461 |
| Årets avskrivningar | -180 591 | -172 920 |
| Korrigeringar | 0 | 1 642 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 318 060 | -2 167 106 |
| Ingående uppskrivningar | 8 757 | 17 774 |
| Omklassificeringar | 0 | -8 616 |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp | -399 | -400 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 8 358 | 8 758 |
| Ingående nedskrivningar | -740 | 0 |
| Årets nedskrivningar | -655 | -740 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -1 395 | -740 |
| Utgående redovisat värde | 4 416 657 | 4 284 664 |

Not 16 Mark

KONCERNEN

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 252 935 | 249 963 |
| Inköp | 3 597 | 2 972 |
| Försäljningar/utrangeringar | -1 915 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 254 617 | 252 935 |
| Ingående uppskrivningar | 5 454 | 0 |
| Omklassificeringar | 0 | 5 454 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 5 454 | 5 454 |
| Ingående nedskrivningar | -1 110 | 0 |
| Årets nedskrivningar | 0 | -1 110 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -1 110 | -1 110 |
| Utgående redovisat värde | 258 961 | 257 279 |

MODERBOLAGET

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 248 137 | 245 166 |
| Inköp | 3 599 | 2 972 |
| Försäljningar/utrangeringar | -1 915 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 249 821 | 248 138 |
| Ingående uppskrivningar | 5 454 | 0 |
| Omklassificeringar | 0 | 5 454 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 5 454 | 5 454 |
| Ingående nedskrivningar | -1 110 | 0 |
| Årets nedskrivningar | 0 | -1 110 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -1 110 | -1 110 |
| Utgående redovisat värde | 254 165 | 252 482 |

Not 17 Markanläggningar

KONCERNEN

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 485 667 | 433 788 |
| Försäljningar/utrangeringar | -2 023 | 0 |
| Omklassificeringar | 14 278 | 52 569 |
| Korrigeringar | 0 | -690 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 497 922 | 485 667 |
| Ingående avskrivningar | -215 307 | -195 232 |
| Försäljningar/utrangeringar/omklassificering | 742 | 0 |
| Korrigeringar | 0 | 192 |
| Årets avskrivningar | -21 513 | -20 267 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -236 078 | -215 307 |
| Ingående uppskrivningar | 2 825 | 0 |
| Omklassificeringar | 0 | 3 162 |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp | -336 | -337 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 2 489 | 2 825 |
| Utgående redovisat värde | 264 333 | 273 185 |

MODERBOLAGET

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 485 500 | 433 621 |
| Försäljningar/utrangeringar | -2 023 | 0 |
| Omklassificeringar | 14 278 | 52 569 |
| Korrigeringar | 0 | -690 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 497 755 | 485 500 |
| Ingående avskrivningar | -215 272 | -195 205 |
| Försäljningar/utrangeringar | 742 | 0 |
| Korrigeringar | 0 | 192 |
| Årets avskrivningar | -21 505 | -20 259 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -236 035 | -215 272 |
| Ingående uppskrivningar | 2 825 | 0 |
| Omklassificeringar | 0 | 3 162 |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp | -336 | -337 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 2 489 | 2 825 |
| Utgående redovisat värde | 264 209 | 273 053 |

Not 18 Inventarier

KONCERNEN

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 499 512 | 467 111 |
| Inköp | 1 745 | 2 048 |
| Försäljningar/utrangeringar | -10 501 | -5 491 |
| Omklassificeringar | 42 691 | 35 844 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 533 447 | 499 512 |
| Ingående avskrivningar | -344 442 | -316 563 |
| Försäljningar/utrangeringar/omklassificering | 9 507 | 5 366 |
| Årets avskrivningar | -36 579 | -33 245 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -371 514 | -344 442 |
| Utgående redovisat värde | 161 933 | 155 070 |

MODERBOLAGET

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 497 119 | 465 185 |
| Inköp | 1 745 | 2 048 |
| Försäljningar/utrangeringar | -10 501 | -5 491 |
| Omklassificeringar | 42 691 | 35 377 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 531 054 | 497 119 |
| Ingående avskrivningar | -343 442 | -315 775 |
| Försäljningar/utrangeringar | 9 507 | 5 366 |
| Årets avskrivningar | -36 337 | -33 033 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -370 272 | -343 442 |
| Utgående redovisat värde | 160 782 | 153 677 |

Not 19 Pågående ny- och ombyggnad

KONCERNEN

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 273 190 | 433 432 |
| Inköp | 308 654 | 413 099 |
| Omklassificeringar | -388 869 | -573 341 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 192 975 | 273 190 |
| Utgående redovisat värde | 192 975 | 273 190 |

MODERBOLAGET

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 273 190 | 432 871 |
| Inköp | 308 654 | 411 955 |
| Omklassificeringar | -388 869 | -571 636 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 192 975 | 273 190 |
| Utgående redovisat värde | 192 975 | 273 190 |

Not 20 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

KONCERNEN

Verkligt värde har fastställts utifrån en avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden grundar sig på kassaflödesanalyser innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognosticerade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperiod för de enskilda värderingsobjekten om 10 år.

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

Vid extern värdering av fastigheter fastställs det verkliga värdet utifrån en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod.

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

Ett marknadsmässigt direktavkastningskrav bestäms utifrån jämförbara fastigheter på marknaden. Analyser och jämförelser görs mot allmänt tillgänglig statistik för motsvarande fastighetsbestånd. Vid dessa analyser beaktas såväl direkta fastighetstransaktioner samt transaktioner där fastigheter överlåtits i form av bolagstransaktioner. Vid värderingen har följande direktavkastningskrav och beräknade normaliserade driftnetton använts:

I koncernredovisningen hanteras större delen av fastighetsbeståndet som finansiella anläggningstillgångar.

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Akkumulerade verkliga värden | | |
| Lokaler | 7 526 247 | 6 967 180 |
| | 7 526 247 | 6 967 180 |
| Redovisade värden | | |
| Lokaler | 4 881 339 | 4 695 381 |
| | 4 881 339 | 4 695 381 |

MODERBOLAGET

Verkligt värde har fastställts utifrån en avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden grundar sig på kassaflödesanalyser innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognosticerade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperiod för de enskilda värderingsobjekten om 10 år.

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

Vid extern värdering av fastigheter fastställs det verkliga värdet utifrån en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod.

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

Ett marknadsmässigt direktavkastningskrav bestäms utifrån 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:

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Direktavkastningskrav | | |
| För lokaler (Vägt snitt) (%) | 7 | 7 |
| | 7 | 7 |
| Driftnetto kronor per kvadratmeter | | |
| | 913 | 832 |
| | 913 | 832 |
| Akkumulerade verkliga värden | | |
| Lokaler | 7 324 261 | 6 706 258 |
| | 7 324 261 | 6 706 258 |
| Redovisade värden | | |
| Lokaler | 4 680 711 | 4 474 562 |
| | 4 680 711 | 4 474 562 |
| Andel av verkligt värde som är externt värderad (%) | | |
| | 1 | 1 |
| | 1 | 1 |

Not 21 Fordringar hos koncernföretag

KONCERNEN

Långfristig fordran till koncernföretag avser finansiell leasing, se vidare i not 3.
Varav kortfristig del av långfristig fordran 87 786 tkr år 2025 och 105 714 tkr år 2024.

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 3 439 294 | 3 105 315 |
| Tillkommande fordringar | 298 268 | 430 623 |
| Avgående fordringar | -117 929 | -96 644 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 619 633 | 3 439 294 |
| Utgående redovisat värde | 3 619 633 | 3 439 294 |

MODERBOLAGET

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 26 489 |
| Avgående fordringar | | -26 489 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

KONCERNEN

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 40 | 40 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 40 | 40 |
| Utgående redovisat värde | 40 | 40 |

MODERBOLAGET

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 40 | 40 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 40 | 40 |
| Utgående redovisat värde | 40 | 40 |

Not 23 Andra långfristiga fordringar

KONCERNEN

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 4 090 | 12 810 |
| Tillkommande fordringar | 1 914 | 0 |
| Avgående fordringar | 0 | -8 720 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 6 004 | 4 090 |
| Utgående redovisat värde | 6 004 | 4 090 |

MODERBOLAGET

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 4 090 | 12 810 |
| Tillkommande fordringar | 1 914 | 0 |
| Avgående fordringar | 0 | -8 720 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 6 004 | 4 090 |
| Utgående redovisat värde | 6 004 | 4 090 |

Not 24 Likvida medel

KONCERNEN

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Likvida medel | | |
| Banktillgodohavanden | 217 | 212 |
| Tillgodohavanden på koncernkonto, Växjö kommun | 315 415 | 270 861 |
| | 315 632 | 271 073 |

Växjö kommun står som avtalspart gentemot banken. Tillgodohavandet är därför att jämställa med en fordran på Växjö kommun.

Limit: 230 000 tkr (230 000 tkr)

MODERBOLAGET

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Likvida medel | | |
| Banktillgodohavanden | 217 | 212 |
| Tillgodohavanden på koncernkonto, Växjö kommun | 297 132 | 255 231 |
| | 297 349 | 255 443 |

Växjö kommun står som avtalspart gentemot banken. Tillgodohavandet är därför att jämställa med en fordran på Växjö kommun.

Limit: 180 000 tkr (180 000 tkr)

Not 25 Övriga fordringar

KONCERNEN

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------------------|--------------|---------------|
| Skattekonto | 480 | 311 |
| Momsfordran | 87 | 179 |
| Växjö kommun, klientredovisning | 0 | 6 919 |
| Övrig kortfristig fordran | 2 786 | 4 670 |
| | 3 353 | 12 079 |

MODERBOLAGET

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------------------|--------------|---------------|
| Skattekonto | 38 | 1 |
| Växjö kommun, klientredovisning | 0 | 6 919 |
| Övrig kortfristig fordran | 2 785 | 4 367 |
| | 2 823 | 11 287 |

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

KONCERNEN

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna hyror | 231 | 11 180 |
| Förutbetalda hyror paviljonger | 2 707 | 2 666 |
| Förutbetalda hyror lokaler | 7 305 | 8 228 |
| Övriga poster | 9 234 | 28 797 |
| | 19 477 | 50 871 |

MODERBOLAGET

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna hyror | 231 | 11 181 |
| Förutbetalda hyror paviljonger | 2 707 | 2 666 |
| Förutbetalda hyror lokaler | 7 305 | 8 228 |
| Övriga poster | 9 206 | 28 761 |
| | 19 449 | 50 836 |

Not 27 Avsättningar

KONCERNEN

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Uppskjuten skatteskuld | | |
| Belopp vid årets ingång | 117 544 | 78 418 |
| Årets avsättningar | 20 366 | 39 279 |
| Under året återförda belopp | -152 | -153 |
| | 137 758 | 117 544 |
| Specifikation uppskjutna skatteskulder och skattefordringar | | |
| Temporära skillnader byggnader | 105 868 | 95 054 |
| Skatteskuld avseende uppskrivning | 3 357 | 3 509 |
| Obeskattade reserver | 9 429 | 9 408 |
| Outnyttjade underskottsavdrag | -8 179 | -10 562 |
| Finansiell leasing | 27 283 | 20 135 |
| | 137 758 | 117 544 |
| Övriga avsättningar | | |
| Belopp vid årets ingång | 15 703 | 15 703 |
| | 15 703 | 15 703 |
| Specifikation övriga avsättningar | | |
| Miljörelaterade avsättningar | 13 500 | 13 500 |
| Övriga avsättningar | 2 203 | 2 203 |
| | 15 703 | 15 703 |

MODERBOLAGET

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Uppskjuten skatteskuld | | |
| Belopp vid årets ingång | 85 440 | 54 577 |
| Årets avsättningar | 12 878 | 31 016 |
| Under året återförda belopp | -152 | -153 |
| | 98 166 | 85 440 |

Specifikation uppskjutna skatteskulder och skattefordringar

| | | |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Temporära skillnader byggnader | 102 988 | 92 492 |
| Skatteskuld avseende uppskrivning | 3 357 | 3 509 |
| Outnyttjat underskottsavdrag | -8 179 | -10 561 |
| | 98 166 | 85 440 |

Övriga avsättningar

| | | |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång | 15 703 | 15 703 |
| | 15 703 | 15 703 |

Specifikation övriga avsättningar

| | | |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Miljörelaterade avsättningar | 13 500 | 13 500 |
| Övriga avsättningar | 2 203 | 2 203 |
| | 15 703 | 15 703 |

Not 28 Långfristiga skulder

KONCERNEN

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Förfaller senare än fem år efter balansdagen | | |
| Skulder till koncernföretag | 1 345 000 | 1 300 000 |
| | 1 345 000 | 1 300 000 |

MODERBOLAGET

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Förfaller senare än fem år efter balansdagen | | |
| Skulder till koncernföretag | 1 345 000 | 1 300 000 |
| | 1 345 000 | 1 300 000 |

Not 29 Övriga kortfristiga skulder

KONCERNEN

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Mervärdesskatt | 37 677 | 30 480 |
| Arbetsgivaravgift dec | 1 702 | 1 557 |
| Personalens källskatt | 1 344 | 1 242 |
| Vilande moms | 3 287 | 4 900 |
| Fastighetsskatt | 6 644 | 6 371 |
| Löneskatt | 1 264 | 1 188 |
| Förutbetalad moms | 0 | 1 116 |
| Övriga kortfristiga skulder | 288 | 214 |
| | 52 206 | 47 068 |

MODERBOLAGET

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Mervärdesskatt | 37 677 | 30 480 |
| Arbetsgivaravgift dec | 1 702 | 1 557 |
| Personalens källskatt | 1 344 | 1 242 |
| Vilande moms | 3 287 | 4 900 |
| Fastighetsskatt | 4 226 | 5 187 |
| Löneskatt | 1 264 | 1 188 |
| Övrigt | 275 | 214 |
| | 49 775 | 44 768 |

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

KONCERNEN

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner samt semesterlöner | 3 259 | 2 854 |
| Sociala avgifter | 3 691 | 3 342 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 164 260 | 167 129 |
| Övriga poster | 19 502 | 10 059 |
| | 190 712 | 183 384 |

MODERBOLAGET

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner samt semesterlöner | 3 259 | 2 854 |
| Sociala avgifter | 3 691 | 3 342 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 220 274 | 212 854 |
| Övriga poster | 19 181 | 10 032 |
| | 246 405 | 229 082 |

Not 31 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

KONCERNEN

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Avskrivningar | 109 936 | 105 650 |
| Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar | 20 890 | 4 963 |
| Återföring nedskrivning / nedskrivning | 655 | 1 850 |
| Finansiell leasing | 366 | 75 |
| Övriga ej kassaflödespåverkande poster | 0 | -1 835 |
| | 131 847 | 110 703 |

MODERBOLAGET

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Avskrivningar | 239 169 | 226 949 |
| Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar | 20 890 | 4 963 |
| Återföring nedskrivning / nedskrivning | 655 | 1 850 |
| Övriga ej kassaflödespåverkande poster | 0 | -1 835 |
| | 260 714 | 231 927 |

Not 32 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

MODERBOLAGET

| BELOPP I TKR | 2025 | 2024 |
|--|------|------|
| Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen | 38% | 38% |
| Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen | 80% | 81% |

Not 33 Bokslutsdispositioner

MODERBOLAGET

| BELOPP I TKR | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|----------|----------|
| Lämnade koncernbidrag | 0 | 0 |
| Återföring periodiseringsfond | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |

Not 34 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 25 216 | 25 216 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 25 216 | 25 216 |
| Ingående nedskrivningar | -4 000 | -4 000 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -4 000 | -4 000 |
| Utgående redovisat värde | 21 216 | 21 216 |

Not 35 Specifikation andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET

| NAMN | KAPITAL-ANDEL | RÖSTRÄTTS-ANDEL | ANTAL ANDELAR | BOKFÖRT VÄRDE |
|----------------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|
| Vöfab Parkering AB | 100 | 100 | 1000 | 21 116 |
| Vöfab Fastigheter AB | 100 | 100 | 1000 | 100 |
| | | | | 21 216 |

| NAMN | ORG.NR | SÄTE |
|----------------------|-------------|-------|
| Vöfab Parkering AB | 556941-6380 | Växjö |
| Vöfab Fastigheter AB | 559117-5921 | Växjö |

Not 36 Antal aktier och kvotvärde

MODERBOLAGET

Antal aktier 641 à 10 000 kr.

Not 37 Disposition av vinst eller förlust

MODERBOLAGET

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 |
|--|----------------|
| fri överkursfond | 141 360 |
| balanserad vinst | 69 040 |
| årets vinst | 40 265 |
| | 250 666 |
| disponeras så att till aktieägare utdelas (54 602,18 kronor per aktie) | 35 000 |
| i ny räkning överföres | 215 666 |
| | 250 666 |

Not 38 Obeskattade reserver

MODERBOLAGET

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Akkumulerade överavskrivningar | -45 351 | -45 351 |
| | -45 351 | -45 351 |

Not 39 Uppgifter om moderföretag

MODERBOLAGET

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Växjö kommunföretag AB med organisationsnummer 556602-4641 med säte i Växjö.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Växjö Kommun med organisationsnummer 212000-0662 med säte i Växjö.

Not 40 Ställda säkerheter

KONCERNEN

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Ställda säkerheter för egna skulder | | |
| Fastighetsinteckningar | 80 907 | 80 907 |
| | 80 907 | 80 907 |

MODERBOLAGET

| BELOPP I TKR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Ställda säkerheter för egna skulder | | |
| Fastighetsinteckningar | 80 907 | 80 907 |
| | 80 907 | 80 907 |

Årsredovisningen beslutades den 13 mars 2026

Växjö

Lennart Adell Kind
Ordförande

Håkan Frizén
Vice ordförande

Gunnar Nordmark
2:e vice ordförande

Tony Lundstedt

Emelie Albinsson

Patrik Åkesson

Christer Wånehed

Niclas Ramström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Paul Eriksson
Auktoriserad revisor

