



# Årsredovisning 2020

## VKAB

Växjö Kommunföretag AB



# Innehållsförteckning

VKABs ordförande .....	3
VD har ordet.....	5
Förvaltningsberättelse.....	7
Året i korthet.....	9
Koncernen.....	20
Moderföretaget .....	25
Noter .....	30
Revisionsberättelse .....	58
Granskningsrapport.....	61

## VKABs ordförande



### **Fortsatt arbete för en hållbar tillväxt**

Vi avslutar ännu ett år som har präglats av tillväxt och fortsatt hög investeringstakt men även en pandemi som påverkat oss alla på olika sätt. VKAB-koncernen fortsätter att slutföra investeringar i hög takt för att tillgodose de behov av bostäder och verksamhetslokaler som finns i vår växande kommun.

Resultatet för 2020 är starkt, där majoriteten av bolagen inom koncernen lever upp till förväntat resultat. Soliditeten i koncernen ligger kvar på en hög nivå och uppgår till 23,3 procent. Investeringstakten är fortsatt hög och den sammantagna investeringsvolymen under 2020 uppgick till närmare 1,05 miljarder kronor. Vi ser fortsatta investeringsbehov för större delen av koncernen kommande år.

Vår hållbarhetsprofil som sträcker sig från arbetet med att minska vår koncerns miljöpåverkan till ett hållbart arbetsliv för våra anställda är väl förankrad i hela koncernen. Detta arbete sker kontinuerligt i alla bolag i koncernen. Vi är stolta över att målet 100 procent för fossilfri verksamhet är uppnått för Växjö energi där det sedan december 2019 produceras fjärrvärme, fjärrkyla och el av förnybart biobränsle från skogen. VKABs styrelse har god insyn i dotterbolagens verksamheter och för en kontinuerlig dialog i utvecklingsarbetet inom dessa områden.

Vi fortsätter att arbeta efter Växjös träbyggnadsstrategi för att vara i frontlinjen när det gäller klimatsmart byggande. Målet är att hälften av allt som byggs i kommunal regi i Växjö skall vara träbaserat, där nybyggnationens klimatpåverkan även ska redovisas, som ett led i vår ambition att

vara ledande i Europa inom hållbart byggande. Hela koncernen har ett tydligt fokus på hållbara underhållsstrategier då det befintliga fastighetsbeståndet står för den största miljöpåverkan.

Vi ser med glädje fram emot att fortsätta vårt gemensamma hållbara arbete i ett växande Växjö kommun under 2021.

Catharina Winberg

*Styrelseordförande VKAB*

## VD har ordet



Växjö kommunföretag AB (VKAB) med dess dotterbolag har en viktig roll i kommunens tillväxt och är en möjliggörare för hållbara bostäder och verksamhetslokaler i kommunen. En fortsatt tillväxt i Växjö kommun gör att behovet av våra kärnuppdrag är fortsatt efterfrågat.

Det är flera områden där VKAB-bolagen varit delaktiga och drivande i Växjö kommuns utveckling. Genom Växjö Energi har vi en framtidssäkrad fossilfri energiförsörjning i kommunen som inte bara är en viktig aspekt i vårt hållbarhetsarbete utan även en stark bidragande faktor till Växjös attraktivitet. Glädjande är även att vi säkrat över 95 procents tillgång till snabb och säkert bredband i vår kommun och det fortsatta arbetet med att möjliggöra 98 procent tillgång till bredband år 2022 är i full gång.

I en växande kommun ökar även behovet av verksamhetslokaler och ett exempel på vad vi levererat är om- och tillbyggnad av Helenetorps förskola i Ingelstad samt pågående byggnation av det nya station- och kommunhuset där planerad inflyttning är våren 2021.

Växjöbostäder har under 2020 färdigställt 49 lägenheter i stadsdelen Väster i Växjö. Av dessa är 39 hyreslägenheter och 10 är ägarlägenheter. Vidingehem har färdigställt 20 lägenheter i Rottne samt 36 lägenheter i stadsdelen Östra Lugnet i Växjö.

Under året har VKAB fortsatt varit en viktig aktör i att stärka samverkan, öka kunskapen och vara en katalysator för fortsatt utveckling av bland annat hållbart byggande och olika bostadsformer.

Vi har även varit delaktiga i arbetet med att utveckla fram en gemensam Campusvision och Universitetsvision tillsammans med näringslivet, Linnéuniversitet och övriga kollegor inom Växjö kommun. Detta är arbeten som även de kommer vara vägledande i det fortsatta utvecklandet av Växjö stad, tätorter och landsbygd.

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

Monica Skagne

*Verkställande direktör*

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Växjö Kommunföretag AB, VKAB organisationsnummer 556602-4641, med säte i Växjö avger årsredovisning för koncernen och moderbolagets verksamhet 2020.

VKAB är moderbolag med följande helägda dotterbolag:

- Växjöbostäder AB
- Växjö Energi AB (VEAB)
- Videum AB
- Vidingehem AB
- Vöfab, Växjö fastighetsförvaltning AB (Vöfab)

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

## Allmänt om verksamheten

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

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

Syftet med bolagets verksamhet bedöms väl ha uppnåtts under 2020.

## Styrelsen och verkställande direktör

Styrelsen är utsedd av kommunfullmäktige och var under 2020 följande:

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

Ersättare i styrelsen

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

Verkställande direktör är Monica Skagne.

### Revisorer

Lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige:

Ordinarie:

- Örjan Mossberg
- Göran Kannerby

Ersättare:

- Benny Johansson
- Kaj Lindholm

Auktoriserade revisorer utsedda av bolagsstämman:

Personvald revisor:

- Mattias Johansson, från Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ersättare:

- Martin Troedsson, från Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### Firmatecknare år 2020

Under perioden 2020-01-01 - 2020-12-31 tecknades firman av verkställande direktör Monica Skagne i förening med en av Catharina Winberg, Jon Malmqvist eller Maria Garmer.

### Fem år i sammandrag

KONCERNEN, mkr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, mkr	2 198	2 186	2 103	1 977	1 922
Resultat efter finansiella poster, mkr	229	275	500	262	1 226
Balansomslutning, mkr	12 749	12 083	11 597	11 209	11 539
Medeltalet anställda	454	444	437	431	442
Investeringsvolym, mnkr	1 050	992	910	1 280	923
Soliditet, %	23,2	24,2	24,8	21,9	20,4
MODERBOLAGET, mkr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, mkr	3	3	3	3	3
Resultat efter finansiella poster, mkr	95	112	175	58	43
Balansomslutning, mkr	8 175	7 528	7 249	6 992	7 363
Medeltalet anställda	0	0	1	3	4
Soliditet, %	2,6	3,2	4,4	2,8	3,1



# Året i korthet



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

VKAB-koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 229 miljoner kronor (275 miljoner kronor). Koncernen visar ett lägre resultat än föregående år, dels på grund av en skattekostnad för ej medgivna ränteavdrag i moderbolaget VKAB samt nedskrivning av fastighet. Det är främst Vidingehem, Växjöbostäder och Videum som visar ett högre resultat än 2019 medan Veab och Vöfab har något lägre resultat.

## Upplåning och finansiering

All upplåning i VKAB-koncernen hanteras via moderbolaget och kommunen och som säkerhet används i princip alltid kommunal proprieborgen. Nyttjandet av koncernkontot har under året varit relativt hög. Förklaringen står att finna i den höga investeringstakten i VKAB-koncernen där dotterbolagen periodvis utnyttjar koncernkontot som ett byggkreditiv som i ett senare skede omplaceras till lån.

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

Till följd av reglerna om ränteavdragsbegränsningar från 2013 begärde VKAB förhandsbesked med fråga till Skatterättsnämnden om den ränta som betalas på lån direkt från kommunen är avdragsgill. Skatterättsnämnden har meddelat beslut och funnit att räntan inte är avdragsgill, beslutet har VKAB överklagat till Högsta förvaltningsdomstolen. Högsta förvaltningsdomstolen har i beslut den 23 februari 2015 undanröjt förhandsbeskedet och avvisat ansökan. Skatteverket har i omprövningsbeslut nekat VKAB avdrag för räntor på lån till Växjö kommun avseende inkomståret 2014-2017. Detta berör räntekostnader till en summa om 76,8 miljoner kronor och en total skattekostnad på 16,9 miljoner kronor. Detta ärende gick upp i Förvaltningsrätten som gav Skatteverket rätt men VKAB har överklagat detta beslut till Kammarrätten. Under 2020 har Skatteverket även

nekat VKAB avdrag för räntor på lån till Växjö kommun för inkomståret 2018. Summan för den räntekostnaden är 11,5 mkr och ger en skattekostnad på 2,5 mkr. VKAB har överklagat detta beslut till Förvaltningsrätten som har vilandeförklarat målet i väntan på Kammarrättens beslut för inkomståren 2014-2017.

### **Ekonomisk stabilitet**

VKAB-koncernens låneskuld på 8,7 miljarder kronor (8,0 miljarder kronor) gör att VKAB-koncernens förmåga att stå emot sämre tider är av avgörande vikt. En av moderföretagets viktigaste uppgifter är därför att i nära samarbete med dotterbolagen hålla ihop VKAB-koncernens ekonomi och att bevaka att VKAB-koncernens årliga omfattande investeringar genomförs på ett ekonomiskt hållbart sätt. Detta arbete har lagt grunden till den ekonomiska stabilitet som kännetecknat VKAB-koncernen under lång tid.

Soliditeten i VKAB-koncernen som helhet är 23,2 procent (24,2 procent). Soliditeten har under året försämrats något på grund av en hög tillväxt.



Bild: Uranusvägen, Östra lugnet, Vidingehem

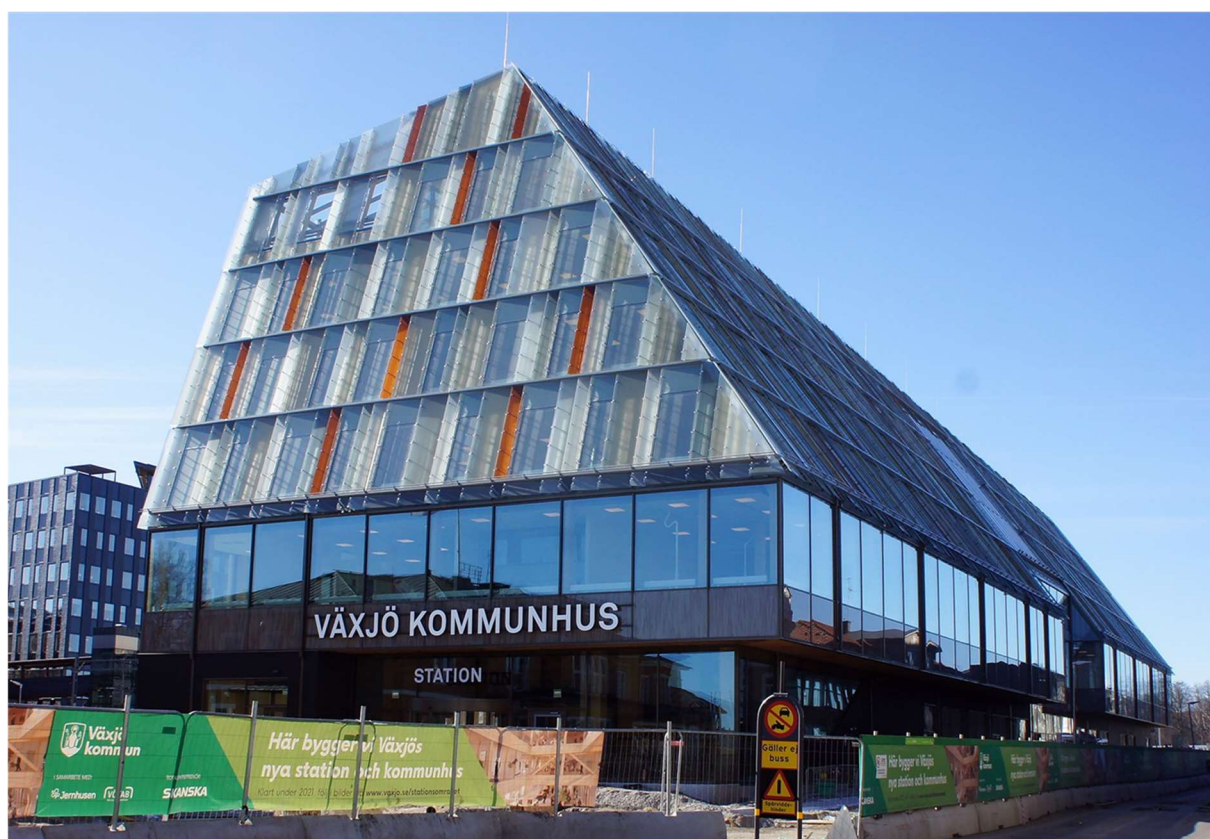
### **Investeringar**

VKAB-koncernens investeringar har under lång tid varit på en mycket hög nivå och förväntas ligga på en hög nivå även kommande år. En stor orsak till detta är att det råder en fortsatt mycket

stor efterfrågan på bostäder och verksamhetslokaler. Totalt har det under 2020 genomförts investeringar i VKAB-koncernen för 1 050 miljoner kronor (992 miljoner kronor).

Under 2020 har det i VKAB-koncernen färdigställts totalt 81 (91) bostäder. Vidingehem har färdigställt 20 av dessa i Rottne samt 36 i stadsdelen Östra lugnet. Växjöbostäder har haft inflyttning i 49 lägenheter varav 10 ägarlägenheter i kvarteret Saturnus. Vidingehem kommer färdigställa ytterligare 36 lägenheter på Östra lugnet.

Vöfabs byggnation av det nya stations- och kommunhus har fortskridit enligt förväntningar och är klart för inflyttning under våren 2021.



Växjö Energi har under 2020 haft flera projekt avseende produktionsförbättringar inom Kraft och Värme. Investeringar pågår i nyanslutningar för nät och förstärkning av nät och fjärrkyla. Inom Wexnet pågår utbyggnad av infrastrukturen på landsbygden.



Bild: Skansvägen, Rottne, Vidingehem

### **Nedskrivningar**

I anslutning till ianspråktagandet av Sandvik 3 har VEAB åter erhållit elcertifikat vilket ökar intäkterna i samband med elproduktion. Dock har utvecklingen på elcertifikatpriset sedan hösten 2016 sjunkit till historiskt låga nivåer. Nedskrivningsprövning har gjorts för 2020 med resultatet att det inte fanns behov av nedskrivning.

### **Försäljningar-förvärv**

Totalt har VKAB-koncernen sedan 2005 sålt 4 019 bostäder till förvaltare av hyresrätter samt 343 bostäder till bostadsrättsföreningar för ombildande. Under 2020 har Växjöbostäder sålt fastigheten Lejonet 6. Det har inte skett några förvärv inom koncernen.

### **Användande av finansiella instrument**

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

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

Växjö växer och har satt upp mål för ett fossilbränslefritt Växjö. Under 2019 nådde VEAB detta mål och producerar all fjärrvärme, fjärrkyla och el av förnybart biobränsle från skogen.

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

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

VKAB är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i resultat och kassaflöden till följd av förändringar i elpris, valutakurser och räntenivåer, refinansierings- och kreditrisker. De största osäkerhetsfaktorerna framöver ligger i prisnivåer på el och elcertifikat. Det råder även osäkerhet om huruvida räntenivån kommer att kvarstå på låg nivå under en längre tid eller vända uppåt till en historiskt mer normal nivå.

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

Den verksamhet som bedrivs vid Sandviksverket är tillståndspliktig enligt miljöbalken. Verksamheten har under 2020 bedrivits i överensstämmelse med befintliga tillstånd och inga anmärkningar av vikt har inkommit från myndigheter och kontrollorgan som påverkar verksamheten.

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



### **Förvaltning**

Totalt äger och förvaltar koncernen 1 407 659 kvm (1 400 130 kvm) bostads- och lokalyta, VEAB:s olika produktions- och administrationslokaler tillkommer.

### **Utvecklingsprojekt och nyföretagande**

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

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

## Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 724 miljoner kronor (747 miljoner kronor). Årets investeringar uppgick till 1 050 miljoner kronor och koncernens låneskuld inklusive utnyttjande av koncernkonto har ökat med 512 miljoner kronor.

## Underhåll

Underhållet i fastighetsförvaltningen uppgick till 185 miljoner kronor (169 miljoner kronor) och i energikoncernen till 65 miljoner kronor (71). Växjöbostäder har en underhållskostnad på 182 kr/m<sup>2</sup> (153 kr/m<sup>2</sup>), Vidingehem på 115 kr/m<sup>2</sup> (130 kr/m<sup>2</sup>) och Vöfab 116 kr/m<sup>2</sup> (107 kr/m<sup>2</sup>).

## Hållbarhetsredovisning

### Vår strävan

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

### Vår personal

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

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

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

Vi jobbar även med uppföljning av vår arbetsmiljö genom vår Temperaturmätare. Och framöver

tar vi sats kring förbättrat arbete med en gemensam process kopplat till Systematisk arbetsmiljöuppföljning.

### **Våra kunder**

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

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

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





### Hållbarhet i fokus

Att säkerställa att Växjö är en fantastisk plats att bo, verka och leva i för våra invånare, företag och besökare såväl nu som i framtiden är en del av vårt uppdrag. VKAB-koncernens ambition är att ligga i framkant vad gäller miljövänliga energikällor, tekniska system och att arbeta med resursmedvetenhet på alla nivåer för att minska belastning på miljö och klimat. Bland annat följer vi kommunens miljöprogram, kemikalieplan, energiplan, avfallsplan, transportplan samt mångfaldsprogram. Växjö kommun har tagit fram ett miljöprogram med målet om fossilfritt Växjö år 2030. Utbyggnaden av fjärrvärmenätet och satsningen på biobränslebaserad fjärrvärmeproduktion har bidragit till att utsläppen av fossil koldioxid i Växjö kommun minskat med **59 procent** per invånare sedan man började mäta 1993. Bredbandsnätet bidrar också till miljövinster i regionen genom att minska behovet av resandet i och med att mycket blir tillgängligt hemifrån.

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

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

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

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

VKAB sålde år 2000 fastigheten Pressaren 12. En oljeskada upptäcktes på fastigheten 2008. Miljö och hälsoskyddsnämnden har utpekat VKAB som verksamhetsansvarig och därmed ansvarig för att sanera skadan. Sedan maj 2013 har sanering utförts med s.k. multifasextraktion, MFE. Detta innebär att flera smala brunnar har borrats i marken. Brunnarna sätts under vakuum och oljeföroreningarna suggs upp ur marken. Fortfarande suggs oljeföroreningar upp, om än i avtagande mängd. Totalt har saneringsåtagandet hittills kostat VKAB 18,2 miljoner kronor.

### De närmaste åren

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

### Effekter av Corona-pandemin

Belopp i tkr	Utfall 2020	Prognos 2020
Minskade intäkter	-5 471	-3 490
Ökade kostnader	-3 641	-2 162
Minskade kostnader	4 587	4 539
<b>Totalt beräknade Coroneffekter</b>	<b>-4 525</b>	<b>-1 113</b>

I tabellen ovan visas effekterna av coronapandemin på bolagen. Växjöbostäder AB påverkas av minskade hyresintäkter på cirka 4 mnkr för ej uthyrda studentbostäder på grund av att utländska studenter inte tagit sig till universitetet samt att utbildning skett på distans. I övrigt visar bolagen på minskade kostnader på 4,6 mnkr på grund av lägre arbetsgivaravgifter och ersättning för sjuklönekostnader som är en del av regeringens åtgärds paket.

## **Budgeterat resultat 2021**

Budgeterat resultat efter finansiella poster avseende 2021 för VKAB-koncernen uppgår till 254,2 miljoner kronor varav energikoncernen 88,6 miljoner kronor, bostadsbolagen 162,5 miljoner kronor, lokalbolagen 14,2 miljoner kronor och moderbolaget -11,6 miljoner kronor.

## **Moderbolagets verksamhet**

Moderbolagets verksamhet omfattar koncernledning och vissa koncerngemensamma funktioner. Nettoomsättningen uppgick till 2,69 miljoner kronor (2,64 mnkr) med ett resultat före skatt på 108,6 miljoner kronor (120,7 mnkr). Likvida medel inklusive utnyttjade checkkrediter, uppgick den 31 december 2020 till 8,0 miljoner kronor (4,0 mnkr).

## **Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst: 100 481 231 kronor

Årets vinst: 89 159 000 kronor

**Summa: 189 640 231 kronor**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Till ägarna utdelas: 123 300 000 kronor

Balanseras i ny räkning: 66 340 231 kronor

**Summa: 189 640 231 kronor**

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

# Koncernen

## Resultaträkning - koncernen

Belopp i tkr (tusentals kronor)	Not	2020	2019
Nettoomsättning	2	2 197 919	2 185 650
Kostnad för sålda varor	2	-1 683 338	-1 634 131
<b>Bruttoresultat</b>		<b>514 581</b>	<b>551 519</b>
Försäljningsomkostnader		-13 893	-14 002
Administrationskostnader		-120 509	-121 861
Övriga rörelseintäkter		28 068	12 955
Övriga rörelsekostnader		-36 123	-6 404
<b>Rörelseresultat</b>	3,4,5,6	<b>372 124</b>	<b>422 207</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	101	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 709	472
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-146 386	-147 209
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>228 548</b>	<b>275 472</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>228 548</b>	<b>275 472</b>
Årets skatt	10	-73 606	-29 207
<b>Årets resultat</b>		<b>154 942</b>	<b>246 265</b>
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		146 989	239 721
Innehav utan bestämmande inflytande		7 953	6 544

## Balansräkning - koncernen

TILLGÅNGAR			
Belopp i tkr (tusentals kronor)	Not	2020	2019
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,12	8 337 314	8 381 188
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	1 967 238	1 781 010
Tekniska anläggningar finansiell leasing	14	623 144	647 358
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	1 292 243	854 574
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 219 939</b>	<b>11 664 130</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	18	-	40
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	684	245
Andra långfristiga fordringar	22	60 542	37 382
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>61 226</b>	<b>37 667</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 281 165</b>	<b>11 701 797</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Varulager m.m.</i>			
Råvaror och förnödenheter		53 620	53 598
<b>Summa varulager m.m.</b>		<b>53 620</b>	<b>53 598</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- kundfordringar		194 896	105 792
Elcertifikat och utsläppsrätter		361	17 361
Aktuell skattefordran		3 862	14 883
Övriga fordringar		40 613	38 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	148 195	147 344
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>387 927</b>	<b>324 119</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	31	26 487	3 569
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>26 487</b>	<b>3 569</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>468 034</b>	<b>381 286</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 749 199</b>	<b>12 083 083</b>

## Balansräkning - koncernen

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Belopp i tkr (tusentals kronor)	Not	2020	2019
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	25	21 700	21 700
Övrigt tillskjutet kapital inkl årets resultat		2 872 263	2 852 039
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>2 893 963</b>	<b>2 873 739</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		62 798	51 846
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 956 761</b>	<b>2 925 585</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		27 027	27 585
Avsättningar för skatter	21	371 552	331 578
Övriga avsättningar		15 704	15 704
<b>Summa avsättningar</b>		<b>414 283</b>	<b>374 867</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	26	6 195 000	5 329 500
Skulder till Växjö kommun		430 000	473 000
Finansiell lease		742 319	769 296
Övriga skulder		51 080	3 788
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 418 399</b>	<b>6 575 584</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		200 615	220 117
Finansiell lease		26 977	26 450
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	26	1 144 019	1 285 500
Kortfristig del av långfristig skuld till Växjö kommun	26	143 000	124 000
Koncernkonto	27	-	184 168
Aktuell skatteskuld		-	4 524
Övriga skulder		117 037	137 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	328 108	225 236
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 959 756</b>	<b>2 207 047</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 749 199</b>	<b>12 083 083</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen

Belopp i tkr (tusentals kronor)	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Annat eget ka- pital inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans	21 700	16 543	2 835 496	51 846	2 925 585
Årets resultat			146 989	7 952	154 941
Uppskrivning		15 880			15 880
Nedskrivning			-26 704		-26 704
Justering			4 859		4 859
<b>Transaktioner med ägare</b>					
Utdelning			-132 800		-132 800
Aktieägartillskott erhållna			12 000	3 000	15 000
<b>Vid årets utgång</b>	<b>21 700</b>	<b>32 423</b>	<b>2 839 840</b>	<b>62 798</b>	<b>2 956 761</b>

Samtliga erhållna aktieägartillskott är ovillkorade.

## Kassaflödesanalys - koncernen

Belopp i tkr (tusentals kronor)	Not	2020	2019
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förändring av rörelsekapital	30,32	706 137	748 558
		<b>706 137</b>	<b>748 558</b>
Betald inkomstskatt		-27 135	-17 226
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>679 002</b>	<b>731 332</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/ Minskning (+) av varulager		-22	-16 176
Ökning (-)/ Minskning (+) av rörelsefordringar		-74 829	15 552
Ökning (+)/ Minskning (-) av rörelseskulder		86 356	208 584
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>690 507</b>	<b>939 292</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterbolag		-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 062 923	-914 795
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	-
Ökning av finansiella tillgångar		-	-36 758
Avyttring av finansiella tillgångar		-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 062 923</b>	<b>-951 553</b>
Erhållna aktieägartillskott		15 000	15 000
Amortering av lånefordringar		-1 313 977	-1 597 500
Upptagna lånefordringar		2 156 792	1 925 566
Nettoförändring koncernkonto		-329 681	-119 973
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-132 800	-208 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>395 334</b>	<b>14 293</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>22 918</b>	<b>2 032</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>3 569</b>	<b>1 537</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>26 487</b>	<b>3 569</b>



# Moderföretaget

## Resultaträkning - moderföretaget

Belopp i tkr (tusentals kronor)	Not	2020	2019
Nettoomsättning	2	2 694	2 647
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2 694</b>	<b>2 647</b>
Administrationskostnader		-16 706	-15 552
Övriga rörelseintäkter		-	-
Övriga rörelsekostnader		-	-
<b>Rörelseresultat</b>	3,4	<b>-14 012</b>	<b>-12 905</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		111 300	120 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	128 705	133 920
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-131 388	-129 666
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>94 605</b>	<b>112 149</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag, erhållna		13 985	8 590
<b>Resultat före skatt</b>		<b>108 590</b>	<b>120 739</b>
Årets skatt	10	-19 432	-1
<b>Årets resultat</b>		<b>89 158</b>	<b>120 738</b>

## Balansräkning - moderföretaget

TILLGÅNGAR			
Belopp i tkr (tusentals kronor)	Not	2020	2019
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	12	12
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12</b>	<b>12</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16	775 218	763 218
Fordringar hos koncernföretag	17	7 222 000	6 572 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 997 218</b>	<b>7 335 218</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 997 230</b>	<b>7 335 230</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		176 891	184 915
Aktuell skattefordran		-	404
Övriga fordringar		417	739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	295	146
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>177 603</b>	<b>186 204</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	31	-	15
<b>Summa kassa och bank</b>			<b>15</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>177 603</b>	<b>186 219</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 174 833</b>	<b>7 521 449</b>

## Balansräkning - moderföretaget

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Belopp i tkr (tusentals kronor)	Not	2020	2019
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	25	21 700	21 700
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 700</b>	<b>21 700</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		100 482	100 543
Årets resultat		89 158	120 738
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>189 640</b>	<b>221 281</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>211 340</b>	<b>242 981</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	26		
Skulder till kreditinstitut		6 195 000	5 329 500
Skulder till Växjö kommun		430 000	473 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 625 000</b>	<b>5 802 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 384	1 060
Koncernkonto	27	16 986	10 960
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		1 144 000	1 285 500
Kortfristig del av långfristig skuld till Växjö kommun		143 000	124 000
Övriga skulder		68	35
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	33 055	54 413
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 338 493</b>	<b>1 475 968</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 174 833</b>	<b>7 521 449</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital - moderföretaget

Belopp i tkr (tusentals kronor)	Aktiekapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	21 700	221 281	242 981
Årets resultat		89 158	89 158
<b>Transaktioner med ägare</b>			
Utdelning		-132 800	-132 800
Erhållna aktieägartillskott		12 000	12 000
<b>Vid årets utgång</b>	<b>21 700</b>	<b>189 639</b>	<b>211 339</b>

Samtliga erhållna aktieägartillskott är ovillkorade.

## Kassaflödesanalys - moderföretaget

Belopp i tkr (tusentals kronor)	Not	2020	2019
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förändring av rörelsekapital	30,32	73 663	-8 651
		<b>73 663</b>	<b>-8 651</b>
Betald inkomstskatt		-19 417	-707
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>54 246</b>	<b>-9 358</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/ Minskning (+) av varulager		-	-
Ökning (-)/ Minskning (+) av rörelsefordringar		8 586	189 916
Ökning (+)/ Minskning (-) av rörelseskulder		-58	-2 198
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>62 774</b>	<b>178 360</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Lämnat aktieägartillskott		-12 000	-12 000
Ökade finansiella tillgångar		1 359 500	1 542 500
Minskade finansiella tillgångar		-2 009 500	-1 871 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-662 000</b>	<b>-341 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av långfristiga skulder		-1 409 500	-1 597 500
Upptagna lånefordringar		2 109 500	1 951 500
Nettoförändring koncernkonto		6 026	-3 280
Erhållet aktieägartillskott		12 000	12 000
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-132 800	-208 800
Erhållet koncernbidrag		13 985	8 720
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>599 211</b>	<b>162 640</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-15</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>15</b>	<b>15</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>31</b>	<b>0</b>	<b>15</b>

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.

## Materiella anläggningstillgångar

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

### Avskrivningar

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

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

### Nyttjandeperiod

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

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

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

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

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

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

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller ut rangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

## **Leasing**

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

### *Finansiella leasingavtal*

Rättigheter och skyldigheter enligt finansiella leasingavtal redovisas som en tillgång och skuld i balansräkningen. Vid det första redovisningstillfället värderas tillgången och skulden till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifterna som är direkt hänförliga till ingående och upplägg av leasingavtalet läggs till det belopp som redovisas som tillgång.

Efter det första redovisningstillfället fördelas minimileaseavgifterna på ränta och amortering av skulden enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnader det räkenskapsår de uppkommit.

Den leasade tillgången skrivs av över nyttjandeperioden.

### *Operationella leasingavtal*

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal redovisas inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll linjärt över leasingperioden.

## **Utländsk valuta**

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

### *Poster i utländsk valuta*

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

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

### **Varulager**

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

### **Finansiella tillgångar och skulder**

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

#### *Redovisning och borttagande från balansräkningen*

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

#### *Värdering av finansiella tillgångar*

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

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

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

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

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

#### *Värdering av finansiella skulder*

Lång- och kortfristiga finansiella skulder redovisas till anskaffningsvärde.



## *Säkringsredovisning*

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

## **Ersättning till anställda**

### *Ersättning till anställda efter avslutad anställning*

#### *Klassificering*

Planer för ersättning efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättning efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

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

#### *Avgiftsbestämda planer*

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

#### *Förmånsbestämda planer*

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

## **Skatt**

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

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

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

### **Avsättningar**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller att förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

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

### **Intäkter**

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

#### *Försäljning av varor*

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

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

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

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

### *Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal - fast pris*

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

### *Ränta och utdelning*

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

Ränta redovisas som en intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts.

## **Offentliga bidrag**

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

### *Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar*

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

## **Koncernredovisning**

### *Dotterföretag*

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

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

### *Intrasseföretag*

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

### **Redovisningsprinciper i moderföretaget**

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

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

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

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

#### *Anteciperad utdelning*

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

#### *Koncernbidrag och aktieägartillskott*

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

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

## Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2020	2019
<b>KONCERNEN</b>		
Nettoomsättning per rörelsegren		
Hysesintäkter (maximalt)	1 419 771	1 393 449
Outhyrt	-16 656	-8 952
Förvaltningsintäkter	34 962	29 592
Extern försäljning	759 842	771 561
<b>Summa</b>	<b>2 197 919</b>	<b>2 185 650</b>
Nettoomsättning per geografisk marknad		
Sverige	2 197 919	2 185 650
	<b>2 197 919</b>	<b>2 185 650</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
Nettoomsättning per rörelsegren		
Förvaltningsintäkter	2 653	2 647
<b>Summa</b>	<b>2 653</b>	<b>2 647</b>
Nettoomsättning per geografisk marknad		
Sverige	2 653	2 647
	<b>2 653</b>	<b>2 647</b>

## Redovisning av rörelsegrenar

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

	2019	2019	2019	2019	2019
Belopp i tkr (tusentals kronor)	Fastighetsförvaltning	Energikoncernen	Moderbolaget	Koncerninternt	Summa
<b>Nettoomsättning</b>					
Hysesintäkter (maximalt)	1 405 288	-	-	-11 839	1 393 449
Outhyrt	-8 952	-	-	-	-8 952
Förvaltningsintäkter	29 933	-	-	-341	29 592
Extern försäljning	2 976	875 180	2 647	-109 242	771 561
<b>Summa</b>	<b>1 429 245</b>	<b>875 180</b>	<b>2 647</b>	<b>-121 422</b>	<b>2 185 650</b>
<b>Kostnader för sålda varor</b>					
Råvaror och förnödenheter	-7 398	-203 785	-	4 611	-206 572
Driftskostnader	-590 340	-148 004	-	113 177	-625 167
Underhåll	-169 376	-70 876	-	-	-240 252
Övriga kostnader	-5 728	-81 220	-	630	-86 318
Av- och nedskrivningar	-323 283	-152 539	-	-	-475 822
<b>Summa</b>	<b>-1 096 125</b>	<b>-656 424</b>		<b>118 418</b>	<b>-1 634 131</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>333 120</b>	<b>218 756</b>	<b>2 647</b>	<b>-3 004</b>	<b>551 519</b>
Försäljningskostnader	-1 395	-12 607	-	-	-14 002
Administrationskostnader	-42 035	-64 637	-15 552	363	-121 861
Övriga rörelseintäkter	5 732	7 223	-	-	12 955
Övriga rörelsekostnader	-5 706	-698	-	-	-6 404
<b>Rörelseresultat</b>	<b>289 716</b>	<b>148 037</b>	<b>-12 905</b>	<b>-2 641</b>	<b>422 207</b>

### Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2020	2019
<b>KONCERNEN</b>	<b>PwC</b>	<b>PwC</b>
Revisionsuppdrag	-1 139	-618
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-458	-104
Skatterådgivning	-72	-44
Andra uppdrag	-131	-540
<b>Summa</b>	<b>-1 800</b>	<b>-1 306</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>	<b>PwC</b>	<b>PwC</b>
Revisionsuppdrag	-37	-38
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-

Andra uppdrag		-106	-138
<b>Summa</b>		<b>-143</b>	<b>-176</b>

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

Medeltalet anställda	2020	andel män	andel kvin- nor	2019	andel män	andel kvin- nor
<b>MODERFÖRETAGET</b>						
Sverige	0	0 %	0 %	0	0 %	0 %
<b>Totalt i moderföretaget</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>
<b>DOTTERFÖRETAG</b>						
Sverige	454	69 %	30 %	444	70 %	30 %
<b>Totalt i dotterföretag</b>	<b>454</b>	<b>69 %</b>	<b>30 %</b>	<b>444</b>	<b>70 %</b>	<b>30 %</b>
<b>Koncernen totalt</b>	<b>454</b>	<b>69 %</b>	<b>30 %</b>	<b>444</b>	<b>70 %</b>	<b>30 %</b>

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar	2020	andel män	andel kvin- nor	2019	andel män	andel kvin- nor
<b>MODERFÖRETAGET</b>						
Styrelsen		57 %	43 %		45 %	55 %
Övriga ledande befattningshavare		0 %	100 %		0 %	100 %
<b>KONCERNEN TOTALT</b>						
Styrelsen		62 %	38 %		64 %	36 %
Övriga ledande befattningshavare		44 %	56 %		64 %	36 %

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnad	2020		2019	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget (varav pensionskostnad)	-727	-200 (-28)	-1 005	-235 (-7)
Dotterföretag (varav pensionskostnad)	-215 660	-80 131 (-16085)	-213 820	-89 705 (-23 229)
<b>Koncernen totalt (varav pensionskostnad)</b>	<b>-216 387</b>	<b>-80 331 (-16113)</b>	<b>-214 825</b>	<b>-89 940 (-23 236)</b>



Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda	2020		2019	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget (varav tantiem o.d)	-727	-	-691 (-)	-314
Dotterföretag (varav tantiem o.d)	-8 094 (-)	-207 566 (-)	-7 630 (-)	-206 190 (-)
<b>Koncernen totalt (varav tantiem o.d.)</b>	<b>-8 821 (-)</b>	<b>-207 566 (-)</b>	<b>-8 321 (-)</b>	<b>-206 504 (-)</b>

## Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2020	2019
<b>KONCERNEN</b>		
<i>Av- och nedskrivningar fördelade per funktion/tillgång</i>		
<b>Kostnad för sålda varor</b>		
Byggnader	-306 250	-275 292
Markanläggningar	-24 214	-26 625
Maskiner, inventarier och tekniska anläggningar	-158 104	-173 944
<b>Summa</b>	<b>-488 568</b>	<b>-475 861</b>
<b>Försäljningskostnader</b>		
Byggnader	-	-
Markanläggningar	-	-
<b>Summa</b>		
<b>Administrationskostnader</b>		
Byggnader	-	-
Markanläggningar	-	-
Maskiner och inventarier	-104	-135
<b>Summa</b>	<b>-104</b>	<b>-135</b>
<b>Total summa</b>	<b>-488 672</b>	<b>-475 996</b>

## Not 6 Operationell leasing

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2020	2019
<b>Leasingavtal där koncernen är leasetagare</b>		
<b>KONCERNEN</b>		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	-18 709	-14 076
Mellan ett och fem år	-11 114	-16 316
Senare än fem år	-7 321	-5 170
<b>Summa</b>	<b>-37 144</b>	<b>-35 562</b>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter		-6 832

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

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2020	2019
<b>KONCERNEN</b>		
Resultat från övriga finansiella tillgångar	101	2
Försäljning aktier	-	-
<b>Summa</b>	<b>101</b>	<b>2</b>

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2020	2019
<b>KONCERNEN</b>		
Ränteintäkter, bank och koncernkonto	2 710	472
Övrigt	-	-
<b>Summa</b>	<b>2 710</b>	<b>472</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
Ränteintäkter, koncernföretag	127 240	131 490
Ränteintäkter, bank och koncernkonto	1 465	2 430
<b>Summa</b>	<b>128 705</b>	<b>133 920</b>

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2020	2019
<b>KONCERNEN</b>		
Räntekostnader, övriga	-85 296	-73 361
Räntekostnader, Växjö kommun	-61 090	-73 848
<b>Summa</b>	<b>-146 386</b>	<b>-147 209</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
Räntekostnader, övriga	-76 520	-69 271
Räntekostnader, Växjö kommun	-54 868	-60 395
<b>Summa</b>	<b>-131 388</b>	<b>-129 666</b>

## Not 10 Skatt på årets resultat

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2020	2019
<b>KONCERNEN</b>		
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-36 681	-11 288
Skatt hänförlig till tidigare år	-327	-303
Uppskjuten skatt	-36 598	-17 616
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-73 606</b>	<b>-29 207</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
<b>Årets skatt</b>		
Aktuell skatt	-	-1
Skatt hänförlig till tidigare år	-19 432	-
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-19 432</b>	<b>-1</b>

Avstämning av effektiv skatt	2020		2019	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<b>KONCERNEN</b>				
<b>Resultat före skatt</b>		<b>209 116</b>		<b>275 471</b>
Skatt enligt gällande skattesats	21,4 %	-44 751	21,4 %	-58 951
Icke avdragsgilla kostnader	3,4 %	-8 109	0,8 %	-2 189
Ej skattepliktiga intäkter	-4,8 %	23 028	-0,4 %	968
Skatt hänförlig till tidigare år	0,1 %	-327	0,1 %	-303
Nedskrivning näringsbetingade andelar	2,4	-5 715	-	-
Skattepliktig men ej i perioden redovisad kostnad	-	-	-9,4%	25894
Uppskjuten skatt	9,8 %	-36 598	-1,9%	5367
Nedskrivning materiella tillgångar	2,4	-5 735	-	-

Effekt av ändrad skattesats på uppskjuten skatt	-0,8 %	1 991	0,0 %	23
Övrigt	-2,7 %	2 610	0,0 %	-16
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>-73 606</b>	<b>10,6 %</b>	<b>-29 207</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>				
<b>Resultat före skatt</b>		<b>108 590</b>		<b>120 741</b>
Skatt enligt gällande skattesats	21,4 %	-23 238	21,4 %	-25 838
Icke avdragsgilla kostnader	0,0 %	-580	0,0 %	-14
Ej skattepliktiga intäkter	-21,4	23 818	-21,4 %	25 851
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-19 432	-	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0 %</b>	<b>-19 432</b>	<b>0,0 %</b>	<b>-1</b>

## Not 11 Byggnader och mark

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2020	2019
<b>KONCERNEN</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
<b>Vid årets början</b>	<b>12 056 427</b>	<b>11 412 630</b>
Nyanskaffningar	9 907	14 086
Avyttringar och utrangeringar	-20 091	-17 918
Omklassificeringar	259 821	647 629
<b>Anskaffningsvärden vid årets slut</b>	<b>12 306 064</b>	<b>12 056 427</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
<b>Vid årets början</b>	<b>-3 559 970</b>	<b>-3 281 074</b>
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	12 433	16 348
Omklassificeringar	237	-
Årets avskrivning	-306 250	-295 244
<b>Akkumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 853 550</b>	<b>-3 559 970</b>
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
<b>Vid årets början</b>	<b>21 047</b>	<b>21 047</b>
Årets uppskrivningar	19 419	-
<b>Akkumulerade uppskrivningar vid årets slut</b>	<b>40 466</b>	<b>21 047</b>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
<b>Vid årets början</b>	<b>-136 317</b>	<b>-84 896</b>
Omklassificeringar	7 255	-44 166
Årets nedskrivningar	-26 604	-7 255

Återförda nedskrivningar på avyttring och utrangeringar	-	-
<b>Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-155 666</b>	<b>-136 317</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 337 314</b>	<b>8 381 187</b>

<b>Varav mark</b>		
<b>KONCERNEN</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	274 558	553 714
Ackumulerade uppskrivningar	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>274 558</b>	<b>553 714</b>

## Not 12 Upplysningar om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2020	2019
<b>KONCERNEN</b>		
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	15 980 466	14 799 082
Vid årets slut	12 304 703	15 980 466

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

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

Direktavkastningskravet är olika för olika fastigheter beroende på användning och läge.

Direktavkastningskravet bestäms som det avkastningskrav som härletts ur transaktioner som är jämförbara fastigheter på marknaden. Analyser och jämförelser görs mot allmän tillgänglig

statistik för motsvarande fastighetsbestånd.

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

### Driftnetto och direktavkastningskrav

	2020		2019	
	Driftnetto	Direktavkastningskrav	Driftnetto	Direktavkastningskrav
<b>KONCERNEN</b>				
<i>Rörelsegren</i>				
Bostäder	492-502 kr/m <sup>2</sup>	4,04%-6,90%	497 -514 kr/m <sup>2</sup>	4,06 %-6,90%
Lokaler	577-645 kr/m <sup>2</sup>	6,03%-9,25%	577 -645 kr/m <sup>2</sup>	5,20 %-9,25%

### Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2020	2019
<b>KONCERNEN</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
<b>Vid årets början</b>	<b>3 868 133</b>	<b>3 651 124</b>
Avgår: Investeringsbidrag	-	-
Nyanskaffningar	141 500	133 724
Avyttringar och utrangeringar	-26 889	-12 602
Omklassificeringar	206 026	95 887
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 188 770</b>	<b>3 868 133</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
<b>Vid årets början</b>	<b>-1 977 068</b>	<b>-1 838 688</b>
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	23 819	10 902
Akkumulerade avskrivningar på omklassificering	-	-
Årets avskrivning	-158 228	-149 282
<b>Vid årets slut</b>	<b>-2 111 477</b>	<b>-1 977 068</b>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
<b>Vid årets början</b>	<b>-110 055</b>	<b>-110 055</b>
Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	-
Akkumulerade nedskrivningar på omklassificering	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-110 055</b>	<b>-110 055</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 967 238</b>	<b>1 781 010</b>

**MODERFÖRETAGET**

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

**Not 14 Tekniska anläggningar, finansiell leasing**

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2020	2019
<b>KONCERNEN</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	920 451	920 451
<b>Vid årets slut</b>	<b>920 451</b>	<b>920 451</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
<b>Vid årets början</b>	<b>-137 956</b>	<b>-113 742</b>
Årets avskrivning	-24 214	-24 214
<b>Vid årets slut</b>	<b>-162 170</b>	<b>-137 956</b>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
<b>Vid årets början</b>	<b>-135 137</b>	<b>-135 137</b>
Årets nedskrivningar	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-135 137</b>	<b>-135 137</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>623 144</b>	<b>647 358</b>

## Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2020	2019
<b>KONCERNEN</b>		
Vid årets början	854 573	755 375
Årets investeringar	826 366	801 513
Försäljning	-509	-704
Nedskrivning		-
Omklassificering	-388 187	-701 611
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 292 243</b>	<b>854 573</b>

Tidigare räkenskapsår har ingående moms ingått i årets anskaffningar med ett belopp motsvarande 28 293 tkr. Detta har påverkat värdet på balansposten pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella tillgångar och Andra långfristiga fordringar (not 22). Omklassificering av ingående moms har inte påverkat resultaträkningen och har inte heller haft någon effekt på flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen.

## Not 16 Andelar i koncernföretag

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2020	2019
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	763 217	746 731
Tillskott	12 000	16 486
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>775 217</b>	<b>763 217</b>

Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag			2020	2019
Dotterföretag/Organisationsnummer/Säte	Antal andelar	Andel i procent	Redovisat värde	Redovisat värde
Växjö Energi AB, 556187-5203, Växjö	1 500	100	466 286	454 286
Videum AB, 556292-3366, Växjö	20 000	100	37 794	37 794
Vidingehem AB, 556404-7677, Växjö	1 331	100	84 558	84 558
Växjöbestäder AB, 556935-3534, Växjö	2 801	100	154 753	154 753
Växjö Fastighetsförvaltning AB, 556087-6038, Växjö	640	100	31 826	31 826
<b>Totalt redovisat värde</b>			<b>775 217</b>	<b>763 217</b>



## Not 17 Fordringar hos koncernföretag

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2020	2019
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	6 572 000	6 243 000
Nyupplåning	2 009 500	1 871 500
Amortering	-1 359 500	-1 542 500
<b>Vid årets slut</b>	<b>7 222 000</b>	<b>6 572 000</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 222 000</b>	<b>6 572 000</b>
Fordran avser utlåning till dotterföretag		

## Not 18 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2020	2019		
<b>KONCERNEN</b>				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	40	40		
Avyttringar	-40	0		
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>40</b>		
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>40</b>		
<b>Specifikation av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i intresseföretag</b>				
	<b>2020</b>			
Intresseföretag/org. nr./säte	Justerat EK/Årets resultat	Andelar/antal i %	Anskaffningsvärde i koncernen	Redovisat värde hos moderföretaget
<b>Indirekt ägda</b>				
<b>Specifikation av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i intresseföretag</b>				
	<b>2019</b>			
Intresseföretag/org. nr./säte	Justerat EK/Årets resultat	Andelar/antal i %	Anskaffningsvärde i koncernen	Redovisat värde hos moderföretaget
<b>Indirekt ägda</b>				

## Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2020	2019
<b>KONCERNEN</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	245	265
Avyttring	-	-20
Anskaffning	439	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>684</b>	<b>245</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>684</b>	<b>245</b>
Bixia AB pro win	-	-
HBV	200	200
Övriga	484	45
<b>Totalt</b>	<b>684</b>	<b>245</b>

## Not 20 Finansiella instrument och riskhantering

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2020		2019	
	Nominellt be- lopp	Verkligt värde	Nominellt be- lopp	Verkligt värde
<b>KONCERNEN</b>				
<i>Säkring av ränterisk</i>				
Ränteswappar	600 000	-16 005	500 000	-13 950
<b>Totala ränteswappar</b>	<b>600 000</b>	<b>-16 005</b>	<b>500 000</b>	<b>-13 950</b>
<i>Övriga säkringar</i>				
Elterminer sälj	168 458	163 862	96 486	94 875
Elterminer köp	13 446	14 376	11 558	12 933
Valutaterminer	-	-	6 703	6 547
<b>Total övriga säkringar</b>	<b>181 904</b>	<b>178 238</b>	<b>114 747</b>	<b>114 355</b>
<b>Totalt</b>	<b>781 904</b>	<b>162 233</b>	<b>614 747</b>	<b>100 405</b>

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

## Not 21 Uppskjuten skatt

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2020		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Maskiner, tekniska anläggningar och inventarier	-	-61 252	<b>-61 252</b>
Byggnader	-	-161 421	<b>-161 421</b>
Elcertifikat	-	-74	<b>-74</b>
Periodiseringsfond	-	-165 793	<b>-165 793</b>
Temporära skillnader finansiell lease	27 115	-	<b>27 115</b>
Övriga temporära skillnader	213	-10 340	<b>-10 127</b>
<b>Uppskjuten skattefordran/skatteskuld</b>	<b>27 328</b>	<b>-398 880</b>	<b>-371 552</b>
Belopp i tkr (tusentals kronor)	2019		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Maskiner, tekniska anläggningar och inventarier	-	-190 232	-190 232
Byggnader	-	-127 983	-127 983
Elcertifikat	-	-1 996	-1 996
Periodiseringsfond	-	-	-
Temporära skillnader finansiell lease	29 623	-	29 623
Övriga temporära skillnader	-	-23 444	-23 444
<b>Uppskjuten skattefordran/skatteskuld</b>	<b>29 623</b>	<b>-343 655</b>	<b>-314 032</b>

## Not 22 Andra långfristiga fordringar

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2020	2019
	<b>KONCERNEN</b>	
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	<b>37 385</b>	<b>28 916</b>
Förändring	23 157	8 466
Omklassificering	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>60 542</b>	<b>37 382</b>

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

## Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2020	2019
<b>KONCERNEN</b>		
Upplupna försäljningsintäkter	79 356	93 757
Upplupna intäkter derivatkontrakt	11 435	-
Upplupen beräknad försäkringsersättning	6 890	34 351
Övriga poster	50 514	19 236
<b>Vid årets slut</b>	<b>148 195</b>	<b>147 344</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
Övriga poster	295	146
<b>Vid årets slut</b>	<b>295</b>	<b>146</b>

## Not 24 Disposition av vinst eller förlust

	2020
<b>Förslag av disposition av företagets vinst eller förlust</b>	
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 189 640 231 kronor, disponeras enligt följande:	
Utdelning (1000 aktier * 123 300 per aktie)	123 300 000
Balanseras i ny räkning	66 340 231
<b>Summa</b>	<b>189 640 231</b>

## Not 25 Antal aktier och kvotvärde (kronor)

	2020	2019
Antal A-aktier	1 000	1 000
Kvotvärde	21 700	21 700

## Not 26 Långfristiga skulder och kortfristig del av långfristig skuld

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2020	2019
<b>KONCERNEN</b>		
<b>Skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen:</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 144 000	1 285 500
Skulder till Växjö kommun	143 000	124 000
Finansiell lease	26 977	26 450
<b>Skulder som förfaller senare än ett år men senast fem år från balansdagen:</b>		
Skulder till kreditinstitut	4 196 500	4 692 500
Skulder till Växjö kommun	330 000	293 000
Finansiell lease	113 385	111 172
Övriga skulder	10	3 788
<b>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 998 500	637 000
Skulder till Växjö kommun	100 000	180 000
Finansiell lease	628 934	658 142
Övriga skulder	51 070	-
<b>Totalt</b>	<b>8 732 376</b>	<b>8 011 552</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
<b>Skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen:</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 144 000	1 285 500
Skulder till Växjö kommun	143 000	124 000
<b>Skulder som förfaller senare än ett år men senast fem år från balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	4 196 500	4 692 500
Skulder till Växjö kommun	330 000	293 000
<b>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 998 500	637 000
Skulder till Växjö kommun	100 000	180 000
<b>Totalt</b>	<b>7 912 000</b>	<b>7 212 000</b>

## Not 27 Checkräkningskredit

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2020	2019
<b>KONCERNEN</b>		
Beviljad kreditlimit	435 000	410 000
Outnyttjad del	-45 630	-225 832
<b>Utnyttjat kreditbelopp</b>	<b>389 370</b>	<b>184 168</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
Beviljad kreditlimit	25 000	15 000
Outnyttjad del	-8 014	-4 040
<b>Utnyttjat kreditbelopp</b>	<b>16 986</b>	<b>10 960</b>

## Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2020	2019
<b>KONCERNEN</b>		
Upplupna personalkostnader	31 998	28 465
Upplupna räntekostnader	32 581	55 582
Förskottsbetalda hyror	180 670	69 081
Upplupna energikostnader	20 824	23 262
Förutbetalda bredbandsintäkter	11 622	10 642
Förutbetalda statsbidrag	12 003	-
Övriga poster	38 410	38 203
<b>Totalt</b>	<b>328 108</b>	<b>225 235</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
Upplupna räntekostnader	32 581	53 524
Övriga poster	474	888
<b>Totalt</b>	<b>33 055</b>	<b>54 412</b>

## Not 29 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2020	2019
<b>KONCERNEN</b>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	637 030	637 030
Företagsinteckningar	15 000	15 000
<b>Totalt</b>	<b>652 030</b>	<b>652 030</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>		
Borgensförbindelser, övriga	-	-
Övriga	822	822
<b>Totalt</b>	<b>822</b>	<b>822</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>	Inga	Inga

## Not 30 Betalda räntor och erhållen utdelning

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2020	2019
<b>KONCERNEN</b>		
Erhållen ränta	131 414	132 472
Erlagd ränta	-169 387	-135 374
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
Erhållen ränta	128 705	134 068
Erlagd ränta	-152 331	-130 059

### Not 31 Likvida medel

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2020	2019
<b>KONCERNEN</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavande	26 487	3 569
<b>Totalt</b>	<b>26 487</b>	<b>3 569</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavande	-	15
<b>Totalt</b>		<b>30</b>

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

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2020	2019
<b>KONCERNEN</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	352 691	422 207
Avskrivningar	488 672	468 740
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-21 845	7 255
Anteciperad utdelning	-111 300	-120 800
Avsättningar för pensioner och andra kostnader	-558	-2 909
Övrigt	36 329	-23 033
<b>Summa</b>	<b>743 989</b>	<b>751 460</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	-14 011	-12 905
Anteciperad utdelning	111 300	120 800
<b>Summa</b>	<b>97 289</b>	<b>107 895</b>

### Not 33 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.



### **Not 34 Koncernuppgifter**

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

*Inköp och försäljning inom koncernen*

Av moderbolagets totala inköp och försäljningar avser 50 tkr (208) inköp och 0 tkr (0) försäljning inom koncernen.

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

### **Underskrifter**

Växjö den 23 mars 2021

Catharina Winberg  
*Ordförande*

Jon Malmqvist  
*1:e vice ordförande*

Maria Garmer  
*2:e vice ordförande*

Thomas Magnusson

Gunnar Nordmark

Malin Lauber

Thomas Thornell

Monica Skagne  
*Verkställande direktör*

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-03-

Mattias Johansson  
*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Växjö Kommunföretag AB för år 2020.

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

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

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

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

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet

1 av 3



om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Växjö Kommunföretag AB för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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



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

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

Kristianstad den 13 april 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Johansson', written over a horizontal line.

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

# Granskningsrapport



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

Till fullmäktige i Växjö kommun

## Granskningsrapport för Växjö Kommunföretag AB år 2020

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

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

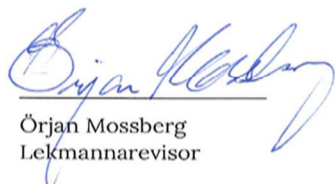
Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

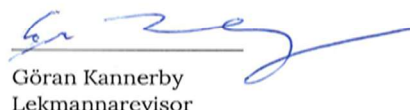
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

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

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

Växjö 2021-03-23

  
Örjan Mossberg  
Lekmannarevisor

  
Göran Kannerby  
Lekmannarevisor

1 (1)