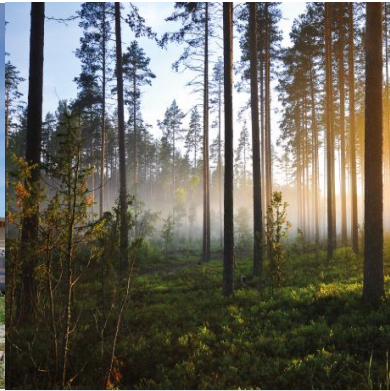




# Årsredovisning 2019

## VKAB

Växjö Kommunföretag AB



# Innehållsförteckning

VKABs ordförande .....	3
VD har ordet .....	4
Förvaltningsberättelse .....	6
Året i korthet .....	8
Koncernen .....	19
Moderföretaget .....	24
Noter .....	29
Revisionsberättelse .....	57
Granskningsrapport .....	60

# VKABs ordförande



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

Vi avslutar ännu ett år som har präglats av tillväxt och fortsatt hög investeringstakt. 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 2019 är starkt, där alla bolag inom koncernen lever upp till förväntat resultat. Soliditeten i koncernen ligger kvar på en hög nivå och uppgår till 24,2 procent. Investeringstakten är fortsatt hög och den sammantagna investeringsvolymen under 2019 uppgick till närmare en miljard 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 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. Under kommande år är målet att hälften av allt som byggs i kommunal regi i Växjö ska vara träbaserat 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 2020.

Catharina Winberg

*Styrelseordförande VKAB*

## VD har ordet



VKAB har en fortsatt viktig roll i samverkan och discussionsforum med akademien, näringsliv och invånare där bland annat ämnen som hållbart byggande, olika bostadsformer och förutsättningar för bostadsbyggande avhandlas. VKABs involvering i arbetet med en Campusvision och Universitetsstadsvision har under året pågått tillsammans med Växjö kommun, Linnéuniversitetet, näringslivet och övriga offentliga. Vöfab färdigställde Förskolan Vallviken på Välludden i maj 2019 och har under året påbörjat den nya förskolan Äventyret för att i oktober 2020 kunna ta emot dubbelt så många barn som i dagsläget. Vidingehems om- och tillbyggnad av Helenetorps förskola i Ingelstad pågår och beräknas färdigställas under 2021. Vöfab fortsätter byggnationen av det nya station- och kommunhuset där allt fortskrider som förväntat. Färdigställandet är beräknat till våren 2021. Växjöbostäder har under 2019 färdigställt den första delen av kvarteret Arken på Sigfridsområdet vid sjön Trummen för inflyttning med 85 lägenheter. Vidingehem har färdigställt 6 lägenheter i Ingelstad för inflyttning och byggnationen pågår av 72 nya lägenheter på Östra lugnet med beräknad inflyttning under 2020. År 2019 för Videum var första året med en sammanbyggd företagspark där över 7 000 deltagare har deltagit i 300 konferenser, workshops eller sociala aktiviteter. Sedan december 2019 produceras all vår fjärrvärme, fjärrkyla och el från Växjö Energi av förnybart biobränsle från skogen. Investeringar har gjorts under 2019 vad gäller elnät i nya områden och Wexnet fortsätter sin utbyggnad av fibernätet så att fler invånare ska få möjlighet att ansluta sig till fibernätet.

Vi har tillsammans med övriga kommunkoncernen de senaste åren jobbat med en förbättrings- och utvecklingsresa med målet att få ihop en stark kommunkoncern, skapa bättre förutsättningar att fokusera på alla 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 där varje steg i vår utveckling kopplas till vår triangel. Kulturen som vi börjat få genom en gemensam värdegrund, riktningen där vi genom koncernstyrning ger oss en tydligare styrning och struktur med ett nytt arbetssätt som bygger på processer. Under året har vi arbetat fram en gemensam Varumärkesplattform för alla våra förvaltningar och bolag vilket också är ett led att stärka oss internt för att bli än mer starka för våra målgrupper.

Vi avslutar ett år med starka siffror trots en hög investeringstakt och ser fram emot 2020 där den höga investeringsnivån fortsätter för att möta efterfrågan i vår växande kommun.

Monica Skagne

*Verkställande direktör*

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Växjö Kommunföretag AB, VKAB, med säte i Växjö avger årsredovisning för koncernen och moderbolagets verksamhet 2019.

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 2019.

## Styrelsen och verkställande direktör

Styrelsen är utsedd av kommunfullmäktige och var under 2019 följande:

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

Ersättare i styrelsen

- Anna Tenje
- Magnus Wåhlin
- Julia Berg
- Tony Lundstedt

Verkställande direktör är Monica Skagne.

## Revisorer

Lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige:

Ordinarie:

- Örjan Mossberg
- Göran Kannerby

Ersättare:

- Magnus Jisborg
- Kaj Lindholm

Auktoriserade revisorer utsedda av bolagsstämman:

Personvald revisor:

- Mattias Johansson, från Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ersättare:

- Martin Troedsson, från Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

## Firmatecknare år 2019

Under perioden 2019-01-01 - 2019-12-31 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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, mkr	2 186	2 103	1 977	1 922	1 934
Resultat efter finansiella poster, mkr	275	500	262	1 226	-47
Balansomslutning, mkr	12 083	11 597	11 209	11 539	10 635
Medeltalet anställda	444	437	431	442	439
Investeringsvolym, mnkr	992	910	1 280	923	778
Soliditet, %	24,2	24,8	21,9	20,4	11,8
MODERBOLAGET, mkr	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, mkr	3	3	3	3	3
Resultat efter finansiella poster, mkr	112	175	58	43	53
Balansomslutning, mkr	7 528	7 249	6 992	7 363	7 844
Medeltalet anställda	0	1	3	4	4
Soliditet, %	3,2	4,4	2,8	3,1	3,8

# Året i korthet



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

VKAB-koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 275 miljoner kronor (500 miljoner kronor). Koncernen visar ett lägre resultat än föregående år på grund av de försäljningar som gjordes i koncernen under 2018 där resultat från försäljningar påverkade resultatet med 267 miljoner kronor. För koncernen ser vi ett starkare resultat 2019 jämfört med koncernens resultat 2019 exklusive resultat från försäljningar. Det är främst Växjö Energi, Växjöbostäder och Vöfab som visar ett högre resultat än 2018 medan Videum och Vidingehem 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 propriëtorien. 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. Dessa ärenden ligger för avgörande hos Förvaltningsrätten.



## Ekonomisk stabilitet

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

Soliditeten i VKAB-koncernen som helhet är 24,2 procent (24,8 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 2019 genomförts investeringar i VKAB-koncernen för 992 miljoner kronor (910 miljoner kronor).

Under 2019 har det i VKAB-koncernen, med hänsyn till inflyttning, färdigställts totalt 91 (248) bostäder. Vidingehem har färdigställt sex av dessa i Ingelstad och Växjöbostäder har haft inflyttning

i 85 lägenheter i kvarteret Arken. Påbörjande av byggnationen med andra etappen för kvarteret Arken med 125 lägenheter planeras under 2020 så även att fastställan av fördelning av upplåtelseformen är klar. Vidingehem har pågående projekt angående nybyggnad av 72 lägenheter på Östra lugnet och byggnationen för 20 nya lägenheter i Rottne pågår.

Vöfab har under 2019 färdigställt förskolan Vallviken på Välludden och har under året påbörjat den nya förskolan Äventyret. Matsalen på Kungsmadskolan har under året färdigställts.

Vöfabs byggnations av det nya stations- och kommunhus pågår enligt förväntningar och beräknat att färdigställas under våren 2021.



Vidingehems om- och tillbyggnad av Helenetorps förskola i Ingelstad pågår och byggnation av ny skolbyggnad på Sandsbro skola efter branden 2017 pågår.

Växjö Energi har under 2019 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.



Helenetorps förskola, Ingelstad, 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 2019 med resultatet att det inte fanns behov av nedskrivning.

Totalt har nedskrivningar i VKAB-koncernen skett med 7,3 miljoner kronor i årets bokslut som främst avser nedskrivning av kvarstående restvärde.

### **Försäljningar-förvärv**

Totalt har VKAB-koncernen sedan 2005 sålt 4 019 bostäder till förvaltare av hyresrätter samt 343 bostäder till bostadsrättsföreningar för ombildande. Under 2019 har inga ytterligare lägenheter sålts för det syftet.

Under 2019 har inga försäljningar eller förvärv genomförts.

### **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 95 procent av alla hushåll och företag i Wexnets verksamhetsområde har tillgång till bredband 2020. 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 tillståndspliktigt enligt miljöbalken. Verksamheten har under 2019 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 1 400 130 kvm (1 276 882 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 och Nordiska trästäder ger 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 Växjösamtalet, Wood Building Summit och Wood Building Nordic.

VKAB stödjer också tillsammans med Videum regionens inkubatorföretag genom Företags-fabriken.

## Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 747 miljoner kronor (614 miljoner kronor). Årets investeringar uppgick till 992 miljoner kronor och koncernens låneskuld inklusive utnyttjande av koncernkonto har ökat med 401 miljoner kronor.

## Underhåll

Underhållet i fastighetsförvaltningen uppgick till 169 miljoner kronor (159 miljoner kronor) och i energikoncernen till 71 miljoner kronor (64). Växjöbostäder har en underhållskostnad på 153 kr/m<sup>2</sup> (121 kr/m<sup>2</sup>), Vidingehem på 130 kr/m<sup>2</sup> (145 kr/m<sup>2</sup>) och Vöfab 107 kr/m<sup>2</sup> (130 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 fyra 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 **58 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. Utvecklingsprojektet om vård i hemmet med hjälp av fiberkommunikation kommer att spara både resor och kan ge patienten en trygghet i vardagen.

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 nyproduktionen vara träbaserad år 2020. Ackumulerat sedan 2013 till och med 2019 är utfallet för detta 47 procent. Sedan den reviderade strategin, antagen i slutet av 2018, mäts även nyproducerad bostads- och byggnadsyta i kommunkoncernen. För 2019 är 91 procent av den nyproducerade ytan träbaserad.

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 oljeföroringarna suggs upp ur marken. Fortfarande suggs oljeföroringar upp, om än i avtagande mängd. Totalt har saneringsåtagandet hittills kostat VKAB 15,6 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.

Förutom stora investeringar i bostäder, servicelokaler, bredband så innebär det nya stations- och kommunhuset en stor investering i VKAB-koncernen.

Den stora efterfrågan på bostäder, lokaler och bredbandsutbyggnad är en stor utmaning för hela VKAB.

### **Budgeterat resultat 2020**

Budgeterat resultat efter finansiella poster avseende 2020 för VKAB-koncernen uppgår till 256,5 miljoner kronor varav energikoncernen 103 miljoner kronor, bostadsbolagen 148,0 miljoner kronor, lokalbolagen 18,3 miljoner kronor och moderbolaget -13,2 miljoner kronor.

### **Moderbolagets verksamhet**

Moderbolagets verksamhet omfattar koncernledning och vissa koncerngemensamma funktioner. Nettoomsättningen uppgick till 2 647 tusen kronor (2 669 tusen kronor) med ett resultat före skatt på 120 739 tusen kronor (183 453 tusen kronor). Likvida medel inklusive outnyttjade checkkrediter, uppgick den 31 december 2019 till 4 055 tusen kronor (7 335 tusen kronor).

### **Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande står:

Balanserad vinst: 100 542 959 kronor

Årets vinst: 120 738 272 kronor

**Summa: 221 281 231 kronor**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Till ägarna utdelas: 132 800 000 kronor

Balanseras i ny räkning: 88 481 231 kronor

**Summa: 221 281 231 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	2019	2018
Nettoomsättning	2	2 185 650	2 102 704
Kostnad för sålda varor	2	-1 634 131	-1 556 306
<b>Bruttoresultat</b>		<b>551 519</b>	<b>546 398</b>
Försäljningsomkostnader		-14 002	-13 936
Administrationskostnader		-121 861	-114 697
Övriga rörelseintäkter		12 955	32 745
Övriga rörelsekostnader		-6 404	-34 240
<b>Rörelseresultat</b>	3,4,5,6	<b>422 207</b>	<b>416 270</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	2	255 131
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	472	646
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-147 209	-172 122
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>275 472</b>	<b>499 925</b>
<b>Resultat före skatt</b>			
Skatt på årets resultat	10	-29 207	-44 555
<b>Årets resultat</b>		<b>246 265</b>	<b>455 370</b>
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		239 721	449 309
Innehav utan bestämmande inflytande		6 544	6 061

## Balansräkning - koncernen

<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Belopp i tkr (tusentals kronor)</b>	<b>Not</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	11,12	8 381 188	8 067 707
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	1 781 010	1 702 382
Tekniska anläggningar finansiell leasing	14	647 358	671 573
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	854 574	755 375
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 664 130</b>	<b>11 197 037</b>
<i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	18	40	40
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	245	265
Andra långfristiga fordringar	22	37 382	28 898
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 667</b>	<b>29 203</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 701 797</b>	<b>11 226 240</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i><b>Varulager m.m.</b></i>			
Råvaror och förnödenheter		53 598	37 422
<b>Summa varulager m.m.</b>		<b>53 598</b>	<b>37 422</b>
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Hyses- kundfordringar		105 792	85 577
Elcertifikat och utsläppsrätter		17 361	15 903
Aktuell skattefordran		14 883	7 400
Övriga fordringar		38 739	43 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	147 344	180 413
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>324 119</b>	<b>332 299</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank	31	3 569	1 537
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 569</b>	<b>1 537</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>381 286</b>	<b>371 258</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 083 083</b>	<b>11 597 498</b>

## Balansräkning - koncernen

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Belopp i tkr (tusentals kronor)</b>	<b>Not</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b><i>Eget kapital</i></b>			
Aktiekapital	25	21 700	21 700
Uppskrivningsfond		16 543	16 543
Annat eget kapital		2 595 775	2 343 266
Årets resultat		239 721	449 309
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>2 873 739</b>	<b>2 830 818</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		51 846	42 302
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 925 585</b>	<b>2 873 120</b>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		27 585	30 473
Avsättningar för skatter	21	331 578	314 032
Övriga avsättningar		15 704	15 725
<b>Summa avsättningar</b>		<b>374 867</b>	<b>360 230</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	26	5 329 500	4 733 500
Skulder till Växjö kommun		473 000	567 000
Finansiell lease		769 296	795 746
Övriga skulder		3 788	51 138
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 575 584</b>	<b>6 147 384</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		220 117	265 118
Finansiell lease		26 450	25 934
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	26	1 285 500	1 467 500
Kortfristig del av långfristig skuld till Växjö kommun	26	124 000	90 000
Koncernkonto	27	184 168	64 195
Aktuell skatteskuld		4 524	2 676
Övriga skulder		137 052	73 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	225 236	227 819
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 207 047</b>	<b>2 216 764</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 083 083</b>	<b>11 597 498</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen

<b>Belopp i tkr (tusentals kronor)</b>	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans	21 700	16 543	2 792 575	42 302	<b>2 873 120</b>
Årets resultat	-	-	239 721	6 544	<b>246 265</b>
<b><i>Transaktioner med ägare</i></b>					
Utdelning	-	-	-208 800	-	<b>-208 800</b>
Aktieägartillskott erhållna	-	-	12 000	3 000	<b>15 000</b>
<b>Vid årets utgång</b>	<b>21 700</b>	<b>16 543</b>	<b>2 835 496</b>	<b>51 846</b>	<b>2 925 585</b>

Samtliga erhållna aktieägartillskott är ovillkorade.

## Kassaflödesanalys - koncernen

Belopp i tkr (tusentals kronor)	Not	2019	2018
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		275 472	499 925
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	32	473 086	197 269
		<b>748 558</b>	<b>697 194</b>
Betald inkomstskatt		-17 226	-6 883
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>731 332</b>	<b>690 311</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/ Minskning (+) av varulager		-16 176	-4 961
Ökning (-)/ Minskning (+) av rörelsefordringar		15 552	-61 742
Ökning (+)/ Minskning (-) av rörelseskulder		208 584	174 966
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>939 292</b>	<b>798 574</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterbolag		-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-914 795	-910 160
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	388 030
Ökning av finansiella tillgångar		-36 758	-
Avyttring av finansiella tillgångar		-	18 927
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-951 553</b>	<b>-503 203</b>
Erhållna aktieägartillskott		15 000	15 000
Amortering av lånefordringar		-1 597 500	-928 878
Upptagna lånefordringar		1 925 566	876 000
Nettoförändring koncernkonto		-119 973	-184 740
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-208 800	-73 700
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>14 293</b>	<b>-296 318</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 032</b>	<b>-947</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 537</b>	<b>2 484</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>31</b>	<b>3 569</b>	<b>1 537</b>

# Moderföretaget

## Resultaträkning - moderföretaget

Belopp i tkr (tusentals kronor)	Not	2019	2018
Nettoomsättning	2	2 647	2 669
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2 647</b>	<b>2 669</b>
Administrationskostnader		-15 552	-14 070
Övriga rörelseintäkter		-	870
Övriga rörelsekostnader		-	-870
<b>Rörelseresultat</b>	3,4	<b>-12 905</b>	<b>-11 401</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		120 800	183 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	133 920	152 791
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-129 666	-150 457
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>112 149</b>	<b>174 733</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag, erhållna		8 590	8 720
<b>Resultat före skatt</b>		<b>120 739</b>	<b>183 453</b>
Skatt på årets resultat	10	-1	-1
<b>Årets resultat</b>		<b>120 738</b>	<b>183 452</b>



## Balansräkning - moderföretaget

<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Belopp i tkr (tusentals kronor)</b>	<b>Not</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<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	763 218	746 732
Fordringar hos koncernföretag	17	6 572 000	6 243 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 335 218</b>	<b>6 989 732</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 335 230</b>	<b>6 989 744</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		184 915	258 793
Aktuell skattefordran		404	437
Övriga fordringar		739	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	146	-
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>186 204</b>	<b>259 230</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	31	15	15
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>15</b>	<b>15</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>186 219</b>	<b>259 245</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 521 449</b>	<b>7 248 989</b>

## Balansräkning - moderföretaget

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Belopp i tkr (tusentals kronor)</b>	<b>Not</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i><b>Eget kapital</b></i>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital	25	21 700	21 700
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 700</b>	<b>21 700</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		100 543	113 891
Årets resultat		120 738	183 452
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>221 281</b>	<b>297 343</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>242 981</b>	<b>319 043</b>
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut	26	5 329 500	4 733 500
Skulder till Växjö kommun		473 000	567 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 802 500</b>	<b>5 300 500</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Leverantörsskulder		1 060	278
Koncernkonto	27	10 960	7 680
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		1 285 500	1 467 500
Kortfristig del av långfristig skuld till Växjö kommun		124 000	90 000
Övriga skulder		35	10 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	54 413	53 974
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 475 968</b>	<b>1 629 446</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 521 449</b>	<b>7 248 989</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital - moderföretaget

<b>Belopp i tkr (tusentals kronor)</b>	Aktiekapital	Balanserat re-sultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	21 700	297 343	319 043
Årets resultat	-	120 738	120 738
<b><i>Transaktioner med ägare</i></b>			
Utdelning	-	-208 800	-208 800
Erhållna aktieägartillskott	-	12 000	12 000
<b>Vid årets utgång</b>	<b>21 700</b>	<b>221 281</b>	<b>242 981</b>

Samtliga erhållna aktieägartillskott är ovillkorade.

## Kassaflödesanalys - moderföretaget

Belopp i tkr (tusentals kronor)	Not	2019	2018
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		112 149	174 733
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	32	-120 800	-183 800
		<b>-8 651</b>	<b>-9 067</b>
Betald inkomstskatt		-707	-23
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-9 358</b>	<b>-9 090</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/ Minskning (+) av varulager		-	-
Ökning (-)/ Minskning (+) av rörelsefordringar		189 916	77 749
Ökning (+)/ Minskning (-) av rörelseskulder		-2 198	-19 150
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>178 360</b>	<b>49 509</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Lämnat aktieägartillskott		-12 000	-12 000
Ökade finansiella tillgångar		1 542 500	750 000
Minskade finansiella tillgångar		-1 871 500	-876 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-341 000</b>	<b>-138 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av långfristiga skulder		-1 597 500	-750 000
Upptagna lånefordringar		1 951 500	876 000
Nettoförändring koncernkonto		-3 280	8 170
Erhållet aktieägartillskott		12 000	12 000
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-208 800	-73 700
Erhållet koncernbidrag		8 720	15 531
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>162 640</b>	<b>88 001</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>-490</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>15</b>	<b>505</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>31</b>	<b>15</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 anställda 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.

### *Intresseföretag*

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

### **Redovisningsprinciper i moderföretaget**

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

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

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

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

#### *Anteciperad utdelning*

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

#### *Koncernbidrag och aktieägartillskott*

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

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

## Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2019	2018
<b>KONCERNEN</b>		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Hysesintäkter (maximalt)	1 393 449	1 347 590
Outhyrt	-8 952	-4 390
Förvaltningsintäkter	29 592	30 776
Extern försäljning	771 561	728 728
<b>Summa</b>	<b>2 185 650</b>	<b>2 102 704</b>
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>		
Sverige	2 185 650	2 102 704
	<b>2 185 650</b>	<b>2 102 704</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Förvaltningsintäkter	2 647	2 669
<b>Summa</b>	<b>2 647</b>	<b>2 669</b>
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>		
Sverige	2 647	2 669
	<b>2 647</b>	<b>2 669</b>

## Redovisning av rörelsegrenar

	2019	2019	2019	2019	2019
Belopp i tkr (tusentals kronor)	Fastighets- förvaltning	Energikon- cernen	Moderbola- get	Koncernin- ternt	Summa
<b>Nettoomsättning</b>					
Hysesintäkter (maximalt)	1 405 288	-	-	-11 839	<b>1 393 449</b>
Outhyrt	-8 952	-	-	-	<b>-8 952</b>
Förvaltningsintäkter	29 933	-	-	-341	<b>29 592</b>
Extern försäljning	2 976	875 180	2 647	-109 242	<b>771 561</b>
<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	<b>-206 572</b>
Driftskostnader	-590 340	-148 004	-	113 177	<b>-625 167</b>
Underhåll	-169 376	-70 876	-	-	<b>-240 252</b>
Övriga kostnader	-5 728	-81 220	-	630	<b>-86 318</b>
Av- och nedskrivningar	-323 283	-152 539	-	-	<b>-475 822</b>
<b>Summa</b>	<b>-1 096 125</b>	<b>-656 424</b>	<b>-</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	-	-	<b>-14 002</b>
Administrationskostnader	-42 035	-64 637	-15 552	363	<b>-121 861</b>
Övriga rörelseintäkter	5 732	7 223	-	-	<b>12 955</b>
Övriga rörelsekostnader	-5 706	-698	-	-	<b>-6 404</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>289 716</b>	<b>148 037</b>	<b>-12 905</b>	<b>-2 641</b>	<b>422 207</b>

	2018	2018	2018	2018	2018
Belopp i tkr (tusentals kronor)	Fastighets- förvaltning	Energikon- cernen	Moderbola- get	Koncernin- ternt	Summa
<b>Nettoomsättning</b>					
Hysesintäkter (maximalt)	1 350 637	-	-	-3 047	<b>1 347 590</b>
Outhyrt	-4 390	-	-	-	<b>-4 390</b>
Förvaltningsintäkter	28 107	-	-	-	<b>28 107</b>
Extern försäljning	2 328	826 085	2 669	-99 685	<b>731 397</b>
<b>Summa</b>	<b>1 376 682</b>	<b>826 085</b>	<b>2 669</b>	<b>-102 732</b>	<b>2 102 704</b>
<b>Kostnader för sålda varor</b>					
Råvaror och förnödenheter	-3 222	-193 492	-	-	<b>-196 714</b>
Driftskostnader	-569 470	-67 371	-	101 761	<b>-535 080</b>
Underhåll	-158 644	-64 164	-	-	<b>-222 808</b>
Övriga kostnader	-14 008	-145 429	-	228	<b>-159 209</b>
Av- och nedskrivningar	-298 932	-143 563	-	-	<b>-442 495</b>
<b>Summa</b>	<b>-1 044 276</b>	<b>-614 019</b>	<b>-</b>	<b>101 989</b>	<b>-1 556 306</b>
<b>Bruttoresultat</b>					
	<b>332 406</b>	<b>212 066</b>	<b>2 669</b>	<b>-743</b>	<b>546 398</b>
Försäljningskostnader	-2 191	-11 745	-	-	<b>-13 936</b>
Administrationskostnader	-39 017	-63 273	-14 070	1 663	<b>-114 697</b>
Övriga rörelseintäkter	30 288	2 735	870	-1 148	<b>32 745</b>
Övriga rörelsekostnader	-32 960	-415	-870	5	<b>-34 240</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>288 526</b>	<b>139 368</b>	<b>-11 401</b>	<b>-223</b>	<b>416 270</b>

### Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2019	2018
<b>KONCERNEN</b>		
	<b>PwC</b>	<b>KPMG</b>
Revisionsuppdrag	-618	-657
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-104	-315
Skatterådgivning	-44	-764
Andra uppdrag	-540	-470
<b>Summa</b>	<b>-1 306</b>	<b>-2 206</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
	<b>PwC</b>	<b>KPMG</b>
Revisionsuppdrag	-38	-36
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-336
Andra uppdrag	-138	-172
<b>Summa</b>	<b>-176</b>	<b>-544</b>

## Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medeltalet anställda	2019	andel män	andel kvin- nor	2018	andel män	andel kvin- nor
<b>MODERFÖRETAGET</b>						
Sverige	0	0 %	0 %	1	100 %	0 %
<b>Totalt i moderföretaget</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>1</b>	<b>100 %</b>	<b>0 %</b>
<b>DOTTERFÖRETAG</b>						
Sverige	444	70 %	30 %	436	69 %	31 %
<b>Totalt i dotterföretag</b>	<b>444</b>	<b>70 %</b>	<b>30 %</b>	<b>436</b>	<b>69 %</b>	<b>31 %</b>
<b>Koncernen totalt</b>	<b>444</b>	<b>70 %</b>	<b>30 %</b>	<b>437</b>	<b>69 %</b>	<b>31 %</b>

Redovisning av könsfördelning i företagsledning	2019	andel män	andel kvin- nor	2018	andel män	andel kvin- nor
<b>MODERFÖRETAGET</b>						
Styrelsen		45 %	55 %		45 %	55 %
Övriga ledande befattningshavare		0 %	100 %		0 %	100 %
<b>KONCERNEN TOTALT</b>						
Styrelsen		64 %	36 %		67 %	33 %
Övriga ledande befattningshavare		64 %	36 %		56 %	44 %

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnad	2019		2018	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget (varav pensionskostnad)	-1 005	-235 (-7)	-1 677	-381 (-)
Dotterföretag (varav pensionskostnad)	-213 820	-89 705 (-23 229)	-197 937	-85 183 (-23 176)
<b>Koncernen totalt (varav pensionskostnad)</b>	<b>-214 825</b>	<b>-89 940 (-23 236)</b>	<b>-199 614</b>	<b>-85 564 (-23 176)</b>

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda	2019		2018	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget (varav tantiem o.d)	-691 (-)	-314	-681 (-)	-996
Dotterföretag (varav tantiem o.d)	-7 630 (-)	-206 190 (-)	-5 969 (-)	-191 968
<b>Koncernen totalt (varav tantiem o.d.)</b>	<b>-8 321 (-)</b>	<b>-206 504 (-)</b>	<b>-6 650 (-)</b>	<b>-192 964</b>

## Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2019	2018
<b>KONCERNEN</b>		
<i>Av- och nedskrivningar fördelade per funktion/tillgång</i>		
<b>Kostnad för sålda varor</b>		
Byggnader	-275 292	-254 954
Markanläggningar	-26 625	-23 770
Maskiner, inventarier och tekniska anläggningar	-173 944	-163 742
<b>Summa</b>	<b>-475 861</b>	<b>-442 466</b>
<b>Försäljningskostnader</b>		
Byggnader	-	-
Markanläggningar	-	-
<b>Summa</b>		
<b>Administrationskostnader</b>		
Byggnader	-	-
Markanläggningar	-	-
Maskiner och inventarier	-135	-29
<b>Summa</b>	<b>-135</b>	<b>-29</b>
<b>Total summa</b>	<b>-475 996</b>	<b>-442 495</b>



## Not 6 Operationell leasing

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2019	2018
<b>Leasingavtal där koncernen är leasetagare</b>		
<b>KONCERNEN</b>		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	-14 076	-2 446
Mellan ett och fem år	-16 316	-31 150
Senare än fem år	-5 170	-5 170
<b>Summa</b>	<b>-35 562</b>	<b>-38 766</b>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	<b>-6 832</b>	<b>-2 991</b>

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

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2019	2018
<b>KONCERNEN</b>		
Resultat från övriga finansiella tillgångar	2	237 598
Försäljning aktier	-	17 533
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>255 131</b>

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2019	2018
<b>KONCERNEN</b>		
Ränteintäkter, bank och koncernkonto	472	324
Övrigt	-	322
<b>Summa</b>	<b>472</b>	<b>646</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
Ränteintäkter, koncernföretag	131 490	150 965
Ränteintäkter, bank och koncernkonto	2 430	1 826
<b>Summa</b>	<b>133 920</b>	<b>152 791</b>

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2019	2018
<b>KONCERNEN</b>		
Räntekostnader, övriga	-73 361	-96 548
Räntekostnader, Växjö kommun	-73 848	-75 574
<b>Summa</b>	<b>-147 209</b>	<b>-172 122</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
Räntekostnader, övriga	-69 271	-92 839
Räntekostnader, Växjö kommun	-60 395	-57 618
<b>Summa</b>	<b>-129 666</b>	<b>-150 457</b>

## Not 10 Skatt på årets resultat

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2019	2018
<b>KONCERNEN</b>		
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-11 591	-23 983
Uppskjuten skatt	-17 616	-20 572
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-29 207</b>	<b>-44 555</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-1	-1
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>

Avstämning av effektiv skatt	2019		2018	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<b>KONCERNEN</b>				
<b>Resultat före skatt</b>		<b>275 471</b>		<b>499 925</b>
Skatt enligt gällande skattesats	21,4 %	-58 951	22,0 %	-109 984
Icke avdragsgilla kostnader	0,8 %	-2 189	1,1 %	-5 445
Ej skattepliktiga intäkter	-0,4 %	968	-11,9 %	59 312
Skatt hänförlig till tidigare år	0,1 %	-303	-0,7 %	3 333
Skattepliktig men ej i perioden redovisad intäkt	0,0 %	-	0,0 %	12
Skattepliktig men ej i perioden redovisad kostnad	-9,4 %	25 894		
Uppskjuten skatt	-1,9 %	5 367		
Effekt av ändrad skattesats på uppskjuten skatt	0,0 %	23	-1,6 %	8 217
Övrigt	0,0 %	-16	-	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>10,6 %</b>	<b>-29 207</b>	<b>8,9 %</b>	<b>-44 555</b>

<b>MODERFÖRETAGET</b>				
<b>Resultat före skatt</b>		<b>120 741</b>		<b>183 452</b>
Skatt enligt gällande skattesats	21,4 %	-25 838	22,0 %	-40 360
Icke avdragsgilla kostnader	0,0 %	-14	0,0 %	-77
Ej skattepliktiga intäkter	-21,4 %	25 851	-22,0 %	40 436
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,0 %</b>	<b>-1</b>	<b>0,0 %</b>	<b>-1</b>

## Not 11 Byggnader och mark

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2019	2018
<b>KONCERNEN</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
<b>Vid årets början</b>	<b>11 412 630</b>	<b>10 951 747</b>
Nyanskaffningar	14 086	87 544
Avyttringar och utrangeringar	-17 918	-266 907
Omklassificeringar	647 629	640 246
<b>Anskaffningsvärden vid årets slut</b>	<b>12 056 427</b>	<b>11 412 630</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
<b>Vid årets början</b>	<b>-3 281 074</b>	<b>-3 141 691</b>
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	16 348	122 083
Omklassificeringar	-	17 306
Årets avskrivning	-295 244	-278 772
<b>Akkumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 559 970</b>	<b>-3 281 074</b>
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
<b>Vid årets början</b>	21 047	-
Årets uppskrivningar	-	21 047
<b>Akkumulerade uppskrivningar vid årets slut</b>	<b>21 047</b>	21 047
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
<b>Vid årets början</b>	<b>-84 896</b>	<b>-99 796</b>
Omklassificeringar	-44 166	11 416
Årets nedskrivningar	-7 255	-
Återförda nedskrivningar på avyttring och utrangeringar	-	3 484
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-136 317</b>	<b>-84 896</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 381 187</b>	<b>8 067 707</b>

<b>Varav mark</b>		
<b>KONCERNEN</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	553 714	547 019
Ackumulerade uppskrivningar	-	7 134
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>553 714</b>	<b>554 153</b>

Omklassificering har gjorts på föregående räkenskapsår i koncernen mellan Byggnader och mark och Maskiner och andra tekniska anläggningar (not 13) avseende ett belopp på 10 484 tusen kronor.

## Not 12 Upplysningar om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

<b>Belopp i tkr (tusentals kronor)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>KONCERNEN</b>		
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	14 799 082	14 155 083
Vid årets slut	15 980 466	14 799 082

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

	2019		2018	
	Driftnetto	Direktavkastningskrav	Driftnetto	Direktavkastningskrav
<b>KONCERNEN</b>				
<i>Rörelsegren</i>				
Bostäder	497- 514 kr/m2	4,06 %-6,90 %	460 -738 kr/m2	4,33 %-6,90 %
Lokaler	577-645 kr/m2	5,20 %-9,25%	539 -663 kr/m2	5,20 %-9,25%

### Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2019	2018
<b>KONCERNEN</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
<b>Vid årets början</b>	<b>3 651 124</b>	<b>3 420 846</b>
Avgår: Investeringsbidrag	-	-
Nyanskaffningar	133 724	101 789
Avyttringar och utrangeringar	-12 602	-32 949
Omklassificeringar	95 887	161 438
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 868 133</b>	<b>3 651 124</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
<b>Vid årets början</b>	<b>-1 838 688</b>	<b>-1 715 140</b>
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	10 902	31 020
Akkumulerade avskrivningar på omklassificering	-	-33 667
Årets avskrivning	-149 282	-120 900
<b>Vid årets slut</b>	<b>-1 977 068</b>	<b>-1 838 687</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>1 781 010</b>	<b>1 702 382</b>

**MODERFÖRETAGET***Ackumulerade anskaffningsvärden*

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

Omklassificering har gjorts på föregående räkenskapsår i koncernen mellan Byggnader och mark (not 11) och Maskiner och andra tekniska anläggningar avseende ett belopp på 10 484 tkr.

**Not 14 Tekniska anläggningar, finansiell leasing**

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2019	2018
<b>KONCERNEN</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	920 451	920 451
<b>Vid årets slut</b>	<b>920 451</b>	<b>920 451</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
<b>Vid årets början</b>	<b>-113 742</b>	<b>-89 527</b>
Årets avskrivning	-24 214	-24 214
<b>Vid årets slut</b>	<b>-137 956</b>	<b>-113 741</b>
<i>Ackumulerade 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>647 358</b>	<b>671 573</b>

## Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2019	2018
<b>KONCERNEN</b>		
Vid årets början	755 375	878 873
Rörelseförvärv	801 513	720 807
Försäljning	-704	-2 440
Nedskrivning	-	-
Omklassificering	-701 611	-841 865
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>854 573</b>	<b>755 375</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)	2019	2018
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	746 732	730 222
Tillskott	16 486	16 510
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>763 218</b>	<b>746 732</b>

Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag			2019	2018
Dotterföretag/Organisationsnummer/Säte	Antal andelar	Andel i procent	Redovisat värde	Redovisat värde
Växjö Energi AB, 556187-5203, Växjö	1 500	100	454 286	437 801
Videum AB, 556292-3366, Växjö	20 000	100	37 794	37 794
Vidingehem AB, 556404-7677, Växjö	1 331	100	84 558	84 558
Växjö bostäder AB, 556935-3534, Växjö	2 801	100	154 753	154 753
Växjö Fastighetsförvaltning AB, 556087-6038, Växjö	640	100	31 826	31 826
<b>Totalt redovisat värde</b>			<b>763 218</b>	<b>746 732</b>

## Not 17 Fordringar hos koncernföretag

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2019	2018
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	6 243 000	6 117 000
Förändring under året	329 000	126 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>6 572 000</b>	<b>6 243 000</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 572 000</b>	<b>6 243 000</b>
Fordran avser utlåning till dotterföretag		

## Not 18 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2019	2018		
<b>KONCERNEN</b>				
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	40	40		
<b>Vid årets slut</b>	<b>40</b>	<b>40</b>		
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>40</b>	<b>40</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>				
Företagsfabriken i Kronoberg, 556760-8061, Växjö	368/1	400/33%	40	-
			<b>40</b>	-
<b>Specifikation av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i intresseföretag</b>				
	<b>2018</b>			
Intresseföretag/org. nr./säte	Justerat EK/Årets resultat	Andelar/antal i %	Anskaffningsvärde i koncernen	Redovisat värde hos moderföretaget
<b>Indirekt ägda</b>				
Företagsfabriken i Kronoberg, 556760-8061, Växjö	367/38	400/33%	40	-
			<b>40</b>	-



## Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2019	2018
<b>KONCERNEN</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	265	1 366
Avyttring	-20	-1 101
<b>Vid årets slut</b>	<b>245</b>	<b>265</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>245</b>	<b>265</b>
Bixia AB pro win	-	-
HBV	200	220
Övriga	45	45
<b>Totalt</b>	<b>245</b>	<b>265</b>

## Not 20 Finansiella instrument och riskhantering

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2019		2018	
	Nominellt be- lopp	Verkligt värde	Nominellt be- lopp	Verkligt värde
<b>KONCERNEN</b>				
<i>Säkring av ränterisk</i>				
Ränteswappar	500 000	-13 950	600 000	-29 834
<b>Totala ränteswappar</b>	<b>500 000</b>	<b>-13 950</b>	<b>600 000</b>	<b>-29 834</b>
<i>Övriga säkringar</i>				
Elterminer sälj	96 486	94 875	90 645	48 591
Elterminer köp	11 558	12 933	13 287	20 597
Valutaterminer	6 703	6 547	2 046	2 035
<b>Total övriga säkringar</b>	<b>114 747</b>	<b>114 355</b>	<b>105 978</b>	<b>71 223</b>
<b>Totalt</b>	<b>614 747</b>	<b>100 405</b>	<b>705 978</b>	<b>41 389</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)	2019		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Maskiner, tekniska anläggningar och inventarier	-	-208 752	<b>-208 752</b>
Byggnader	-	-126 918	<b>-126 918</b>
Elcertifikat	-	-2 703	<b>-2 703</b>
Periodiseringsfond	-	-	-
Temporära skillnader finansiell lease	29 773	-	<b>29 773</b>
Övriga temporära skillnader	3	-22 981	<b>-22 978</b>
<b>Uppskjuten skattefordran/skatteskuld</b>	<b>29 776</b>	<b>-361 354</b>	<b>-331 578</b>
Belopp i tkr (tusentals kronor)	2018		
	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)	2019	2018
	<b>KONCERNEN</b>	
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	<b>28 916</b>	<b>995</b>
Förändring	8 466	-390
Omklassificering	-	28 293
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>37 382</b>	<b>28 898</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)	2019	2018
<b>KONCERNEN</b>		
Upplupna försäljningsintäkter	93 757	106 774
Upplupna intäkter derivatkontrakt	-	-
Upplupen beräknad försäkringsersättning	34 351	39 000
Övriga poster	19 236	34 639
<b>Vid årets slut</b>	<b>147 344</b>	<b>180 413</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
Övriga poster	146	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>146</b>	

## Not 24 Disposition av vinst eller förlust

	2019
<b>Förslag av disposition av företagets vinst eller förlust</b>	
<i>Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 221 282 856 kronor, disponeras enligt följande:</i>	
<i>Utdelning (1000 aktier * 138 800 per aktie)</i>	132 800 000
Balanseras i ny räkning	88 481 231
<b>Summa</b>	<b>221 281 231</b>

## Not 25 Antal aktier och kvotvärde (kronor)

	2019	2018
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)	2019	2018
<b>KONCERNEN</b>		
<b>Skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen:</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 285 500	1 467 500
Skulder till Växjö kommun	124 000	90 000
Finansiell lease	26 450	25 934
<b>Skulder som förfaller senare än ett år men senast fem år från balansdagen:</b>		
Skulder till kreditinstitut	4 692 500	3 952 500
Skulder till Växjö kommun	293 000	387 000
Finansiell lease	111 172	109 002
Övriga skulder	3 788	-
<b>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:</b>		
Skulder till kreditinstitut	637 000	781 000
Skulder till Växjö kommun	180 000	180 000
Finansiell lease	658 142	686 744
Övriga skulder	-	51 138
<b>Totalt</b>	<b>8 011 552</b>	<b>7 730 818</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
<b>Skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen:</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 285 500	1 467 500
Skulder till Växjö kommun	124 000	90 000
<b>Skulder som förfaller senare än ett år men senast fem år från balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	4 692 500	3 952 500
Skulder till Växjö kommun	293 000	387 000
<b>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:</b>		
Skulder till kreditinstitut	637 000	781 000
Skulder till Växjö kommun	180 000	180 000
<b>Totalt</b>	<b>7 212 000</b>	<b>6 858 000</b>

## Not 27 Checkräkningskredit

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2019	2018
<b>KONCERNEN</b>		
Beviljad kreditlimit	410 000	410 000
Outnyttjad del	-225 832	-345 805
<b>Utnyttjat kreditbelopp</b>	<b>184 168</b>	<b>64 195</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
Beviljad kreditlimit	15 000	15 000
Outnyttjad del	-4 040	-7 320
<b>Utnyttjat kreditbelopp</b>	<b>10 960</b>	<b>7 680</b>

## Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2019	2018
<b>KONCERNEN</b>		
Upplupna personalkostnader	28 465	36 219
Upplupna räntekostnader	55 582	56 227
Förskottsbetalda hyror	69 081	56 501
Upplupna energikostnader	23 262	22 272
Förutbetalda bredbandsintäkter	10 642	9 433
Övriga poster	38 203	47 167
<b>Totalt</b>	<b>225 235</b>	<b>227 819</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
Upplupna räntekostnader	53 524	53 939
Övriga poster	888	35
<b>Totalt</b>	<b>54 412</b>	<b>53 974</b>

## Not 29 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2019	2018
<b>KONCERNEN</b>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	637 030	638 098
Företagsinteckningar	15 000	10 000
<b>Totalt</b>	<b>652 030</b>	<b>648 098</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)	2019	2018
<b>KONCERNEN</b>		
Erhållen ränta	472	646
Erlagd ränta	135 374	177 280
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
Erhållen ränta	134 068	160 794
Erlagd ränta	130 059	155 270

## Not 31 Likvida medel

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2019	2018
<b>KONCERNEN</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavande	3 569	1 537
<b>Totalt</b>	<b>3 569</b>	<b>1 537</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavande	15	15
Tillgodohavande på koncernkonto	-	-
<b>Totalt</b>	<b>15</b>	<b>15</b>

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

Belopp i tkr (tusentals kronor)	2019	2018
<b>KONCERNEN</b>		
Avskrivningar	468 740	440 720
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	7 255	1 775
Rearesultat vid försäljning av rörelse/dotterföretag	-	-261 266
Avsättningar för pensioner och andra kostnader	-2 909	16 040
<b>Summa</b>	<b>473 086</b>	<b>197 269</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
Anticiperad utdelning	-120 800	-183 800
<b>Summa</b>	<b>-120 800</b>	<b>-183 800</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.

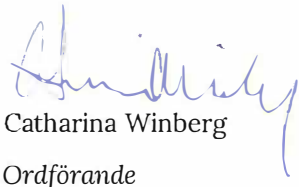
#### *Inköp och försäljning inom koncernen*

Av moderbolagets totala inköp och försäljningar avser 208 tkr (78) 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 24 mars 2020



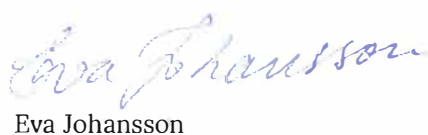
Catharina Winberg  
Ordförande



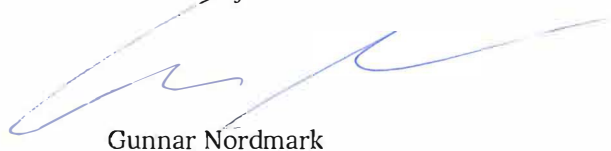
Jon Malmqvist  
1:e vice ordförande



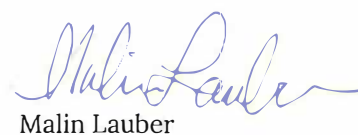
Maria Garmer  
2:e vice ordförande



Eva Johansson



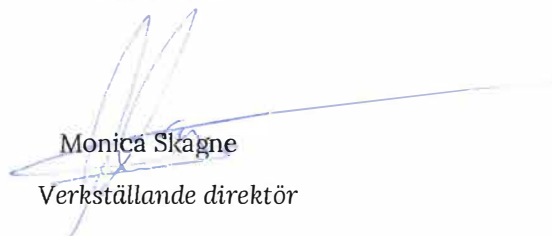
Gunnar Nordmark



Malin Lauber

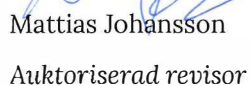


Thomas Thornell



Monica Skagne  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-04-02



Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor



## 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 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 6 till 56 i detta dokument.

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 2019 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.

#### *Övrig upplysning*

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 mars 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

#### *Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen*

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3 till 5 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. *M i*

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser 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 2019 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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 (h-7)



- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Kristianstad den 2 april 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mattias Johansson', written over a light blue horizontal line.

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

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

Till fullmäktige i Växjö kommun

## **Granskningsrapport för Växjö Kommunföretag AB år 2019**

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.

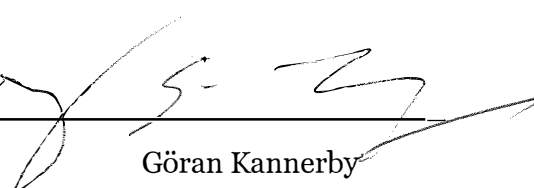
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

**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 2020-03-25

  
Örjan Mossberg  
Lekmannarevisor

  
Göran Kannerby  
Lekmannarevisor