



ÅRSREDOVISNING 2007



VÄXJÖHEM AB

2007



Kort om Växjöhem

Växjöhem AB grundades 1945. Under mer än 60 år har Växjöhem haft en aktiv roll genom byggandet och förvaltandet av bostäder, lokaler, serviceboenden och affärscentra.

Växjöhem AB ingår i Växjö Kommunföretag AB som ägs av Växjö kommun.

Företaget äger och förvaltar sammanlagt 6 635 bostadslägenheter samt 324 lokaler för uthyrning, varav 33 är kommunala. Den sammanlagda bostadsytan uppgår till 468.597,6 kvm. Den totala lokalytan för uthyrning är 36 121,6 kvm varav 22 086,9 kvm är kommunala lokaler.

Fastigheternas totala bokförda värde är 1 541,3 mkr.

Fastighetsbeståndet är varierat och omfattar både äldre bebyggelse från början av 1900-talet och modern byggnation med mycket hög standard. Samtliga fastigheter har bredbandsuppkoppling och kabel-TV-nät.

Affärsidé

För att på kort och lång sikt kunna uppfylla det kommunala uppdraget från våra ägare så har styrelsen antagit följande affärsidé:

”Växjöhemets verksamhet ska bygga på ett socialt engagemang och god affärsmässighet för att kunna trygga hyresgästernas behov av rimliga hyresnivåer, god boendemiljö, trygghet och trivsel”.

Växjöhemets årsredovisning fokuserar på följande perspektiv:

SAMHÄLLSPERSPEKTIV

Verksamheten bygger på vårt kommunala uppdrag.

KUNDPERSPEKTIV

Speglar kunden i centum.

MEDARBETARPERSPEKTIV

Medarbetaren som resurs - utbildning - samverkan - hälsodiplomering.

MILJÖ-, SÄKERHETS- OCH TILLGÄNGLIGHETSPERSPEKTIV

Hur vi arbetar med miljö, säkerhet och tillgänglighet.

FINANSIELLT PERSPEKTIV

Verksamheten ska bygga på god affärsmässighet.

Här redovisas den ekonomiska ställningen med noter.



Sammanfattning och nyckeltal	4
VD har ordet	6
I sikte 2008	7
Förvaltningsberättelse	8
Organisation - Förvaltning	9
Marknad och kunder	10
Medarbetare	12
Fastigheter	14
Miljö - Säkerhet - Tillgänglighet	16
Finansiering	18
Resultaträkning	19
Balansräkning	20
Kassaflödesanalys	22
Tilläggsupplysningar	23
Noter	24
Disposition av vinstmedel	27
Revisionsberättelse - Granskningsrapport	28
Händelser 2007 - collage	29
Flerårsöversikt	31

DEFINITIONER

Avkastning eget kapital	Resultat efter finansiella poster/eget kapital + obesk. reserver* (1-skatt)
Avkastning totalt kapital	Resultat efter finansiella poster + räntekostnader-räntebidrag/balansomsl.
Belåningsgrad bokfört värde	Fastighetslån/fastigheternas bokförda värde
Fastigheternas direktavkastning	Bruttoresultat - övriga intäkter/fastigheternas bokförda värde
Finansnetto	Räntekostnader - räntebidrag
Genomsnittlig skuldränta, brutto	Räntekostnader/totala skulder + obesk. reserver* skatt
Genomsnittlig skuldränta, netto	Räntekostnader - räntebidrag/totala skulder + obesk. reserver* skatt
Justerat eget kapital	Eget kapital + obeskattade reserver* (1-skatt)
Nöjd-Kundundersökning	Det oberoende företaget Skandinfo Marketing Research AB utför en Nöjd-Kundundersökning vartannat år bland de tre kommunala bostadsbolagens hyresgäster
Räntebidragsberoende	Räntebidrag/räntebidrag + hyra bostäder - outhyr
Räntetäckningsgrad	Resultat efter finansiella poster + finansiellt netto/finansiellt netto
Soliditet	Eget kapital + obeskattade reserver* (1-skatt)/balansomsl.



ÅRET SOM GÅTT

■ Kvalitetssäkring

Våra kunder ska se Växjöhem som det bästa alternativet. För att kunna uppfylla denna vision startades ett kvalitetssäkringsarbete av förvaltningen.

■ Energi- och miljöplan

Energi- och miljöplaner har tagits fram.

■ Allaktivitetshus Araby/Dalbo

Som ett led i stadsförnyelsen av Araby-Dalbo fattade kommunledningen beslut om byggnation av ett allaktivitetshus.

■ Ombildning till bostadsrätter

Kvarteren Nyelund, Brånen, Slånbäret och Baggenlyckan har lämnat in intresseanmälan om att få ombilda hyresrätten till bostadsrätt.

■ Försäljningar

En försäljning av kvarteren Tåget och Nyelund påbörjades.

■ Solceller - miljön i fokus

Växjöhem har installerat 532 solceller på Teleborg Centrumskolans tak. Ett positivt tillskott till Europas Grönaste Stad.

■ Biskopshagen, etapp 2

Ett av Sveriges första hyresrättsprojekt, utan statliga subventioner och bidrag, påbörjades i Biskopshagen. Ytterligare ett rökfritt hus ingår i projektet.

■ Rekord i underhåll

Underhållet för 2007 slutade på 116,3 miljoner kronor, det högsta någonsin.

■ Ny kabel-TV-operatör

Efter en upphandling enligt LOU antogs Tele2 som ny operatör.

■ Ny hemsida

En ny hemsida togs i bruk.

■ Tallgården 10 år

Vår internationella mötesplats i Araby har firat sitt 10-årsjubileum.

EKONOMI

Resultatet efter finansnetto uppgick till 19,0 (19,4)
Resultat efter skatt 20,0 mkr (11,6)
Kassaflödet uppgick till 450 tkr (998)
Soliditeten ökade till 20,6 % (19,9)
Hyresintäkterna uppgick till 384,9 mkr (376,6), vilket är 99,0 % av nettoomsättningen

UTHYRNING - MARKNAD

Genomsnittshyran för lägenheter var 762,7 kr/kvm
Genomsnittlig vakansgrad bostäder 0,2 %
Genomsnittlig vakansgrad lokaler 1,2 %
Växjö's befolkning ökade med 1 089 personer
Växjöhem tecknade under året 1 247 nya hyreskontrakt

PERSONAL

Personalomsättning 5,3 % (4,8 %)
Medelålder 48,5 år (47,9 år)
Sjukfrånvaro 4,8 % (3,8 %)
17,8 % av medarbetarna har annan etnisk bakgrund

FASTIGHETER

Nybyggnation

- Inflyttning i Biskopshagen, etapp 1, 42 lägenheter
- Fortsatt byggnation inom Biskopshagen, etapp 2, 34 lägenheter
- Färdigställande av förskola inom Biskopshagen samt försäljning av densamma till Växjö Fastighetsförvaltning AB, VöFAB

Ombyggnation

- Vi har färdigställt 11 lägenheter genom att bygga om befintliga lokaler till bostäder
- Vårdboendena Hovslund och Bågen har byggts om

Renovering

- Renovering av 222 badrum i kvarteren Magistern, Eko och Lassaskog Norra till en kostnad av 31 mkr

I SIKTE 2008

- Hyreshöjning med 2,95 % från 2008-01-01
- Energibesparing genom beteendepåverkan
- Energideklarationer för varje fastighet tydliggör behovet av energibesparing och investeringar
- Kvalitetssäkra hela företaget
- Datorstöd för energiuppföljning
- Slutproducerat på Biskopshagen
- Planering av seniorboende vid serviceboendet Bågen
- Fortsatta försäljningar - utbildningar
- Förnyelse av miljonprogrammet
- Eftersläpande underhåll kräver planering
- Spridningsnät i alla lägenheter
- Fortsatt satsning på utemiljön relaterad till genomförda trygghetsvandringar
- Aktivt miljö- och tillgänglighetsarbete
- Tillgänglighetsplan
- Gruppboende vid Hovs Gårdar
- Installation av mekanisk ventilation och elarbeten i 296 lägenheter
- Badrumsrenoveringar i kv Jungfrulyckan, 213 lägenheter

Nyckeltal

	2007	2006	2005
Antal lägenheter	6 635	6 663	6 612
Yta bostäder, kvm	468 598	469 960	465 716
Yta lokaler totalt, kvm	46 162	49 773	49 669
Omsättning, mkr	388,6	381,2	370,3
Resultat före bokslutsdisp., mkr	19,0	19,4	10,6
Soliditet, %	20,6	19,9	19,8
Justerat eget kapital, mkr	331,0	311,6	297,8
Underhåll, mkr	116,3	83,9	87,5
Årsanställda	112	111	113



2007 var året då verkligheten kom ikapp oss

Klimatförändringen

Den globala klimatförändringen har på ett tydligt sätt påverkat vårt arbete under det gångna året. Miljö- och energiplaner har tagits fram. Vår ambition har varit hög och temat för vårt miljöarbete är "Tillsammans bygger vi morgondagens samhälle". De båda planerna kommer att påverka allt arbete inom Växjöhem de kommande åren.

Arbetet med energideklarationer och energieffektiviseringar leder till ökade kunskaper om våra fastigheter. Vi kan redan nu se att det kommer att krävas stora investeringar i våra fastigheter för att göra dem energisnålare. Investeringar som måste göras för att vi ska kunna leva upp till vår energiplan.

På samtliga områden; el, värme, vatten och kyla ser vi ett slöseri som orsakar onödiga koldioxidutsläpp. Att medvetandegöra detta hos kommuninvånarna är en av våra viktigaste uppgifter.

Vi kan idag med förfinade mätmetoder se mycket stora skillnader i konsumtionsmönstret av el och vatten. Ett viktigt steg är att se till att alla hushåll på sikt får betala för sin egen förbrukning.

Som avgående VD önskar jag att 2008 blir ett teknikers framgångsår, då vi hittar lösningar för att kunna mäta energiförbrukningen även i det gamla bostadsbeståndet.

En annan sak på min önskelista är att man börjar göra livscykelanalyser i all byggproduktion. En viktig del för framgång som Europas Grönaste Stad.

Fastigheternas åldersstruktur

Ett orosmoln är åldersstrukturen på våra fastigheter som gör att vi har ett stort underhållsbehov. Mer än 60 % av vårt fastighetsbestånd är byggt på 1960- och 70-talet med behov av stambyten, köks- och badrumsrenoveringar, fönsterbyten samt upprustning av den yttre miljön.

Tidigare argumentation för energibesparingar går stick i stäv med fastigheternas tillstånd.

2007 har varit ett rekordår i underhåll, 116 mkr varav 30 mkr har finansierats från försäljningen av Fastighets AB Teleborg Centrum. Ett välkommet och viktigt tillskott vid finansieringen av underhållet.

En diskussion bör tas upp hur kommande underhåll ska finansieras. En uppfattning bland hyresgästerna är att Växjöhem borde fonderat medel för underhåll, men nuvarande lagstiftning tillåter inte underhållsfonder.

Hyresgästernas inflytande

Idag måste alla hyresgäster godkänna varje förändring i lägenheten. Om någon säger nej till renovering innebär det att allt arbete i fastigheten stannar av, vilket i sin tur innebär ökade kostnader. Ofta får ärendet avgöras av Hyresnämnden. Situationen är ohållbar på sikt och lagen måste förändras. Det kan inte vara rimligt att några hyresgäster ska kunna stoppa en renovering för att värdesäkra fastigheten.

Allaktivitetshus i Araby-Dalbo

Växjöhem har länge arbetat med ett visionsprogram för Araby. Vår undersökning visade att hyresgästerna prioriterade ett allaktivitetshus i området. Det är därför med glädje vi tagit del av kommunens beslut om byggnation av ett allaktivitetshus.

Min förhoppning är att Europas Grönaste Stad bygger en innovativ byggnad med spännande arkitektur och träkonstruktion. Det viktigaste är dock en låg energiförbrukning, vilket går att förverkliga. Investeringkostnaderna blir högre men i gengäld är driftkostnaderna låga. Inspiration kan hämtas från Schweiz där denna typ av byggnationer finns.

Förnyelse Araby-Dalbo

Som bostadsbolag har vi ett stort ansvar att arbeta med förnyelse i form av olika ägarformer. Allmännyttan saknar bostadsrätter och äganderätter i området. Det är viktigt att i den fortsatta planprocessen ge utrymme för en moderniserad egnahemsrörelse och en förändring av ägarstrukturen. Detta skulle också bidra till att minska boendesegregationen.

Styrelsens beslut att ansöka om planändring för kvarteret Alabastern är ett steg till förnyelse och kvarboende i Araby.

Monica Malmlöf
VD

I SIKTE 2008

Under 2008 står vi inför ett vägval vad gäller Allmännyttans framtid. Den statliga utredningen, Allvill, kommer att lämna sitt betänkande under april månad. Denna utredning kommer att påverka Växjöhems framtid i hög grad.

Samtidigt har vi som kommunalt bostadsbolag ett ansvar gentemot ägaren och kommuninvånarna. Arbetet inom företaget får inte avstanna i avvaktan på nya direktiv, utan vi måste fokusera på ett antal viktiga framtidsfrågor inför år 2008.

Dessa är:

- Miljonprogrammets utveckling
- Kvarboende i form av seniorboende och trygghetsboende
- Ge hyresgästerna utökat inflytande över bostaden och närmiljön
- Miljö- och energifrågor

Miljonprogrammet

Växjöhem har gjort en stor satsning på den yttre miljön i Araby. Arbetet med att höja områdets status kommer att intensifieras på alla nivåer. Ett led i detta är att Växjöhem tillsammans med Växjö kommun, övriga kommunala bostadsbolag, privata aktörer, idéella föreningar, de boende och andra myndigheter ska hitta lösningar för att minska den sociala och ekonomiska segregationen. Det är först när de boende i miljonprogrammen har en stabil social och ekonomisk grund att stå på, som områdena kan utvecklas och de boende känna stolthet och trygghet i sitt boende. Att skapa arbetstillfällen och entreprenörskap i området är därför oerhört viktigt.

Kvarboende

De allmännyttiga bostadsbolagen är som regel kommunens viktigaste verktyg för att tillgodose äldres bostadsbehov. Kundgruppen och behoven kommer att öka under kommande år och det är därför viktigt att Växjöhem tillgodoser behovet av olika boendeformer för äldre.

Det är angeläget att öka investeringarna i våra fastigheter för att skapa förutsättningar för kvarboende. Seniorboende och trygghetsboende ska finnas på flera områden inom Växjöhems bostadsbestånd. Trygghetsbostäder ska ses som en lösning mellan det vanliga boendet och vårdboendet.

Hyresgästernas inflytande

Boendekvalitén måste värderas av hyresgästen själv och ställas i relation till behov och förväntningar. Vi kommer därför att vidareutveckla möjligheten till personliga tillval. Är kunden beredd att betala för en vara/tjänst så ska vi i så stor utsträckning som möjligt tillmötesgå dessa krav.

Miljö- och energi

Bostäder står för den enskilt största miljöpåverkan i vårt samhälle. Miljö- och energiområdet kommer därför fortsättningsvis att kräva stora resurser för att vi ska kunna ligga i framkanten och ta tillvara nya tekniska lösningar. Vi måste bygga energisnålt och vi måste hitta alternativa energikällor. Att minimera vår miljöpåverkan är en stor utmaning.

Växjöhem AB har skrivit under SABOs avsiktsförklaring med målet att spara 20 % energi fram till år 2016.



Christina Nyquist
tfVD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Växjöhem ska drivas utan vinstsyfte, vilket innebär att företaget får lämna skäligen utdelning till ägarna.

Vi ska följa lagen om offentlig upphandling och tillämpa offentlighetsprincipen.

Ägarkrav

Ägarkraven fastställs av Växjö kommunfullmäktige.

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), arbetsgivarorganisationen Fastigo, inköpsorganisationen HBV samt Fastighetsägare i Växjö City.

Vid verksamhetsårets slut bestod styrelsen och revisorerna av följande ledamöter:

Ledamöter

Sven-Åke Fröderberg, ordförande
Kjell Olsson, vice ordförande
Dan Boson
Andreas Ekman
Bengt Lundgren
Monica Johansson
Hossein Pishdar

Anders Jansson, Fatmir Isa och Aydin Özunluoglo har medverkat som arbetstagarrepresentanter i styrelsen. Suppleanter för dessa har varit Ingrid Ortvall och Erik Olofsson.

Styrelsens presidie

Presidiet har under året bestått av; Sven-Åke Fröderberg, ordförande
Kjell Olsson, vice ordförande
Monica Malmöf, VD

Firmatecknare

Bolaget tecknas två i förening av; Sven-Åke Fröderberg, Kjell Olsson och Christina Nyquist.

Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

Revisorer

Av kommunfullmäktige utsedd auktoriserad revisor och revisorssuppleant, Ernst & Young AB.

Ordinarie

Thomas Olofsson

Lekmannarevisorer

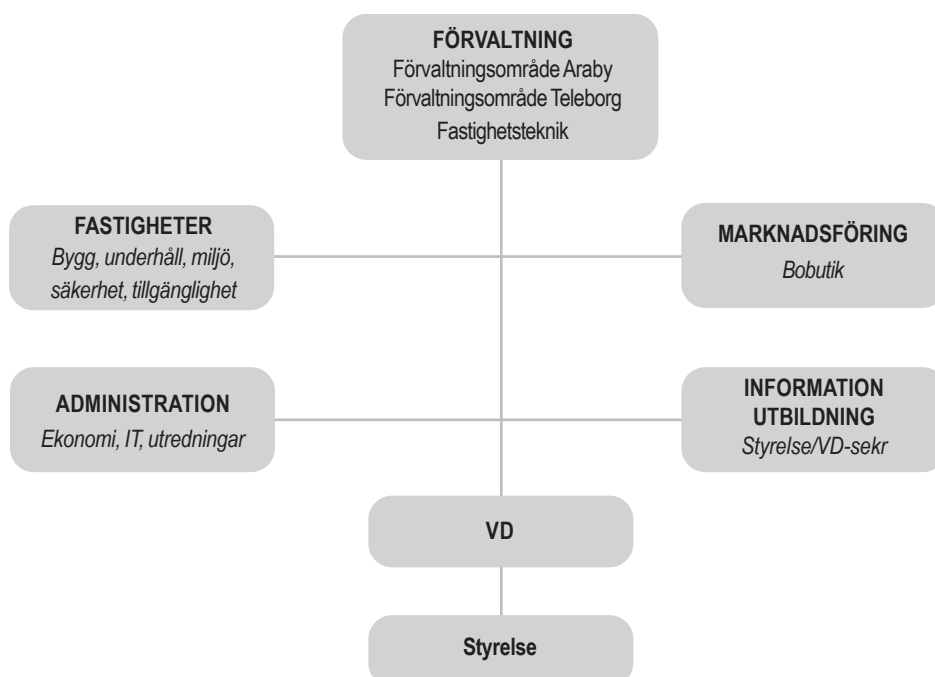
Lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige har varit:

Ordinarie

Peter Bengtsson
Sven Pehrson

Suppleanter

Mats Öhrn
Göran Kannerby



Växjöhemms verksamhet är decentraliserad och bedrivs från:

- Förvaltningsområde Araby och Teleborg
- Huvudkontor, bobutik och fastighetsteknik

På förvaltningskontoren i Araby och på Teleborg finns arbetsledning, boservice, hyresredovisning, bostadskonsulent samt personal med specialistkompetens.

Ansvaret för den yttre miljön samt vissa delar av underhållet finns också ute i förvaltningen.

Totalt i förvaltningen finns det sju samverkansområden. Varje samverkansområde har en kvartersansvarig med 4-8 bovärdar i varje grupp.

Under året har organisationen förstärkts ytterligare med en elektriker, en målare och en tjänst på Boservice.

Kvalitetssäkring

Vårt annat år genomförs en Nöjd Kundindex. Totalt sett är utfallet vad gäller nöjda kunder relativt stabilt. Vid senaste mätningen var 78 procent av hyresgästerna nöjda. Mest nöjda är hyresgästerna med vår kundservice och vårt bemötande. Minst nöjd är man med trygghetsrelaterade frågor.

En kvalitetssäkring har genomförts av förvaltningen utifrån kundrelationer, inre- och yttre skötsel, trygghet och säkerhet samt mötet med Växjöhemms entreprenörer. Kvalitetssäkringens ledstjärna är utveckling, styrning och kontroll.

Kvalitetsvandringar

Som ett led i kvalitetssäkringsarbetet har kvalitetsvandringar genomförts i alla bostadsområden av personal från de olika yrkesgrupperna inom företaget.

Protokoll har upprättats som sedan används som underlag för ett åtgärdsprogram.

Växjöhem har ett stort utbud av bostäder med varierande boendekvaliteter. Vi har lägenheter för alla åldrar, storlek och standard. Det är alltid kundens upplevelser som avgör om kvaliteten är den som förväntas.

Det är med andra ord kundens upplevelse av Växjöhem och vårt sätt att agera som har betydelse för kvaliteten.

Växjöhemms kvalitetsarbete ska vara både operativt och strategiskt, vilket innebär att vi också arbetar med kvalitetsutveckling, kvalitetsstyrning och kvalitetskontroll.

Funktionsbesiktning av lekplatser

Samtliga lekplatser har funktionsbesiktigats utifrån de regler som gäller inom EU.

En omfattande förnyelse har skett av våra lekplatser, som också anpassats för barn med funktionshinder.

Trygghet och säkerhet

Växjöhemms kunder skall känna trygghet i boendet vilket också är en förutsättning för den identitet vi vill skapa i bostadens utemiljö. Vi samarbetar aktivt med polis, sociala myndigheter och ideella föreningar för att skapa ett tryggt boende.

Trygghetsvandringar har genomförts tillsammans med hyresgäster och representanter från polisen.

Under året har installerats s k passersystem till 903 lägenheter för att öka säkerheten och tryggheten.

Boinflytandefrågor

Kontinuerliga bostadsmöten hålls med hyresgästerna och det finns ett stort engagemang i vår boinflytandekommitté.

Paraboler

Förvaltningen har fått i uppdrag av styrelsen att lösa parabolfrågan. Paraboler får enbart sättas upp på ett sådant sätt att varken människor eller fastighet kan komma till skada.

En inventering har genomförts och denna visade att 450 paraboler var felaktigt uppsatta. Målet är att hitta bra lösningar tillsammans med hyresgästerna.

Nyckeltal		2007	2006	2005	2004	2003
Förvaltning						
Antal bostäder		6 635	6 663	6 612	6 531	6 525
Yta bostäder	kvm	468 598	469 960	465 716	460 697	460 658
Hyra bostäder	kr/kvm	762,7	738,6	722,2	707,4	678,7
Antal lokaler	st	453	467	466	470	469
Yta lokaler	kvm	46 162	49 773	49 669	51 437	51 126
Hyra Lokaler 1)	kr/kvm	761,8	742,5	755,5	719,1	763,1
Underhållskostnader	kr/kvm	226,0	161,4	169,9	157,4	139,6
Driftkostnader	kr/kvm	329,9	327,8	317,8	313,9	291,9
Centrala administrations- och försäljningskostnader	kr/kvm	46,3	46,4	45,9	39,7	42,4

1) I värdet ingår inte Växjöhemms egna lokaler.



Bostadsmarknaden

Fortsatt befolkningsökning i Växjö gör att efterfrågan på hyresrätter är stor. Prognoser över befolkningsutveckling och bostadsbyggande tyder på fortsatt hög efterfrågan.

När det gäller nyproduktion av bostäder så börjar utvecklingen däremot att plana ut. Det finns tecken på att prisökningen på bostadsrätter och villor avmattas i takt med stigande räntor och slojade bidrag. Detta kan också i hög grad påverka den fortsatta nyproduktionen i kommunen.

Under 2007 färdigställde Växjöhem 53 hyresrätter. Antalet färdigställda bostäder i kommunen, inklusive egnahem, har under 2007 totalt sett minskat med 23 % jämfört med 2006. Sammanlagt färdigställdes 428 bostäder.

Nyproduktionen har i genomsnitt legat på 402 bostäder per år under senaste tioårsperioden.

Fördelningen mellan upplåtelseformerna 2007 blev 101 egnahem (-19 %), 185 bostadsrätter (+2 %) samt 142 hyresrätter (-42 %), varav 10 hyresrätter för vårdboende.

Boplats Växjö

Växjöhem AB, Hyresbostäder i Växjö AB och Vidingehem AB förmedlar sina lägenheter via Boplats Växjö.

Under året har bostadsbolagen infört näringslivsförtur. Detta innebär att man, vid sidan av medicinska och sociala skäl, kan få hjälp till en bostad vid inflyttning till Växjö på grund av arbete. Detta gäller nyckelrekyteringar till företagen.

Uthyrning och omflyttning

Växjöhem tecknade under året 1 247 nya kontrakt. Omflyttningen uppgick till 19,5 %. För vårdbostäder var motsvarande siffra 32,3 %.

Hyresförlusterna till följd av outhyrat är marginella.

Under våren beslutades att hemförsäkring skall kunna uppvisas för att få hyra en lägenhet hos Växjöhem.

Hyror och hyresutveckling

Hyrorna i de allmännyttiga bostadsbolagen är norm för hyressättningen i övriga bostadsbolag. Växjöhems hyror fastställs efter förhandlingar med Hyresgästföreningen Småland-Blekinge. De senaste hyresförhandlingarna resulterade i en hyreshöjning med 2,95 % från och med 2008-01-01.

Kundmål

Växjöhem AB jobbar med många olika frågor för att tillgodose sina kunders önskemål. Under året som gått har fokus legat på kundservice och kvalitetssäkring av förvaltningen.

All personal har genomgått en utbildning i service och kundbemötande. I kvalitetssäkringen ingår en servicegaranti som bland annat innebär att kunden alltid ska få svar inom 3 dagar.

Kundombudsman

Under hösten tillsattes en kundombudsman, vars uppgift är att ta hand om hyresgäster som är missnöjda med ett beslut eller ett handlagt ärende. Parterna får lämna sin syn på ärendet och därefter har kundombudsmannen till uppgift att göra en objektiv bedömning.

Marknadskommunikation

Växjöhem har lanserat en ny hemsida. Fokus har legat på förbättrad användarvänlighet och information.

En satsning på ökad information i Bobutiken har gjorts. Bland annat har en folder med ordningsregler tagits fram och översatts till 6 språk. Nya hyresgäster får underteckna att man tagit del av reglerna innan kontrakt skrivs.

Växjöhem jobbar kontinuerligt med att kommunicera varumärket till olika målgrupper. Kommunikationen sker via webbplaten, annonsering och i massmedia. Det är viktigt för Växjöhem att bygga ett starkt och pålitligt varumärke för att trygga framtida hyresgäster till vårt lägenhetsbestånd.

Växjöhem stödjer föreningslivet

Växjöhem har deltagit i ett antal olika samarbets- och sponsorprojekt. Bland annat har Växjö Norra IF hjälpt oss och Hovshaga IF har stödat Hovshaga Centrum på helgerna.

Sommaren 2007 sponsrades Sommarnytt 07 där ungdomar besökte serviceboenden för att umgås och vara ett sällskap för de äldre.

Framtiden

Kundorientering och kundservice skall vara ledord som genomsyrar företaget. I dagens samhälle blir vårt boende allt viktigare. Våra kunder kommer att ställa större och fler krav på olika typer av service. Livsstil blir allt viktigare för människor. Boendet är en del av identiteten.

Växjöhem har under året inlett ett arbete för att kunna erbjuda större valfrihet när det gäller den inre miljön i lägenheten.

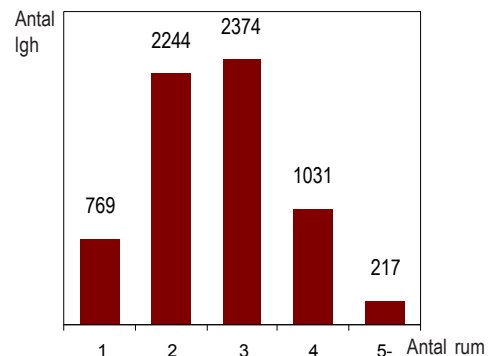
En förutsättning för att Växjö skall växa är ett stort och varierat utbud av bostäder. Här har hyresrätten en framträdande roll då det finns en inbyggd flexibilitet i boendeformen, med korta inflyttnings- och uppsägningstider. Ofta vill man bo in sig och lära känna staden innan man bestämmer sig för var man vill bo permanent. Därför är det viktigt att Växjöhem kan tillhandahålla olika typer av lägenheter för olika behov, önskemål och hyresnivåer. Detta i kombination med hög standard och service ger Växjö en konkurrensfördel.

Lokalk marknaden

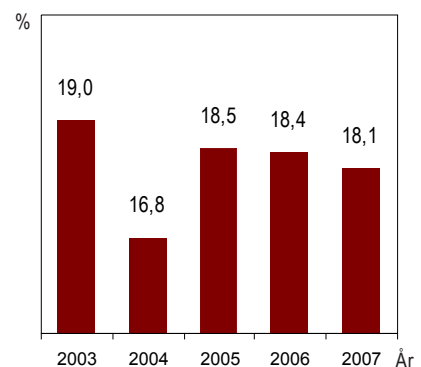
Växjöhem är ingen stor aktör på lokalk marknaden. I början av året sålde Växjöhem Teleborgs Centrum och minskade därmed ytterligare sitt utbud av lokaler. En försäljning av Hovshaga affärscentrum påbörjades också.

Per den 31 december 2007 hade Växjöhem 276,4 kvm outhyrd lokalyta av totalt 46 162 kvm.

Beståndet



Omflyttning i beståndet



Nyckeltal %	2007	2006	2005	2004	2003
Marknad					
Vakansgrad, bostäder	0,2	0,2	0,3	0,1	0,2
Omflyttningsfrekvens, bostäder	18,1	18,4	18,5	16,8	19,0
Vakansgrad, lokaler	1,2	1,1	2,4	1,6	2,0
Definitioner					
Vakansgrad bostäder	Kostnad för outhyrda bostäder/hyra bostäder				
Vakansgrad lokaler	Kostnad för outhyrda lokaler/hyra lokaler				



Nöjda kunder kräver tydliga mål

Mål och strategier

Växjöhem arbetar medvetet med personalfrågor som innebär tydliga mål för att få så nöjda kunder som möjligt.

Personalstrategier har arbetats fram i några yrkesgrupper där en tydlig kompetensutvecklingstrappa finns. Utöver personalmål och personalstrategier har även en personalhandbok tagits fram som beskriver Växjöhems regler och rutiner samt viktiga policydokument. Dessa ska fungera som ett stöd för både personal och chefer i det dagliga arbetet.

Utbildning

Delaktighet, ansvar och kunskap hos våra medarbetare är en viktig förutsättning för att vi skall kunna leva upp till vår servicegaranti och kvalitetspolicy. Ledningen har under lång tid arbetat för att förändra yrkesrollerna inom företaget och det har varit positivt. Gårdagens fastighetsskötare är dagens bovärdar.

Vi arbetar ständigt med kompetensutvecklingsplaner och ger våra medarbetare möjlighet att gå vidare i sin yrkesroll. Fokus har under året legat på utveckling av teamwork, kommunikation samt att öka förståelsen mellan olika yrkesgrupper.

Det har också satsats på individuella utbildningar såsom ledarskaps- och förvaltningsutveckling, byggprocessen, yttre miljö samt fortbildning för kvalitetsansvariga.

Bemanning

Vid året sluta hade Växjöhem 116 anställda. Av dessa var 82 män och 34 kvinnor.

Personalomsättningen under året uppgick till 5,3 %, en ökning med 0,5 procentenheter sedan 2006.

Under året har 4 medarbetare gått i pension.

Medelåldern på Växjöhem var 48,5 år. Inom en 5-årsperiod beräknas närmare 25 % av personalstyrkan gå i pension. Den genomsnittliga anställningstiden på Växjöhem ligger på 11 år.

Arbetsmiljö och friskvård

Frisknärvaron är hög och ligger på 38 %, långtidsfriska ligger på 22 %. Sjukfrånvaron har ökat något till 4,8 % men kan fortfarande betraktas som en hälsosam sjukfrånvaro.

Samtliga anställda har erbjudits en hälsoprofilbedömning där prover, motionstester och samtal om hälsa och kost är ledstjärnor.

Vi kan konstatera att ökat ansvar, kompetensutveckling och ett aktivt friskvårdsarbete ökar frisknärvaron och sänker sjukfrånvaron. Enligt Växjöhems medarbetare kan vi konstatera att friskvårdstimmen har påverkat hälsan i positiv riktning:

- 61 % har ökat sina motionstillfällen på fritiden
- 73 % har förändrat sina motions- och kostvanor
- 62 % tycker att samhörigheten i grupperna har ökat
- 75 % anser att de känner sig friskare och orkar mer

För att få en bra uppföljning av personalens utveckling så genomförs årligen en medarbetarundersökning. Resultatet ger ledning och chefer värdefull kunskap inom vilka områden vi bör förbättra oss ytterligare för att kunna erbjuda ett utvecklande arbetsklimate. I medarbetarundersökningen kan varje anställd anonymt uttrycka sina åsikter.

Årets resultat från undersökningen blev bättre än föregående års. Vi kan konstatera att Växjöhems medarbetare trivs på sin arbetsplats.

Jämställdhet och mångfald

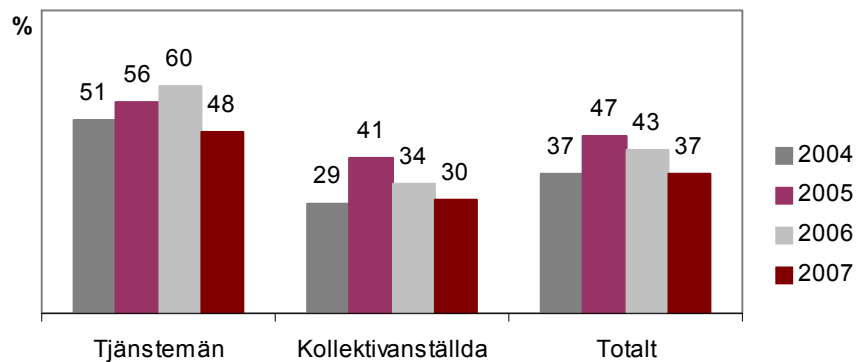
Jämställdhet avgränsas ofta till att gälla förhållandet mellan män och kvinnor.

Jämlikhet är ett vidare begrepp där rättvisa förhållanden mellan alla medarbetare och grupper på företaget oavsett kön, etnisk bakgrund, religion, social samhörighet och ålder ska gälla.

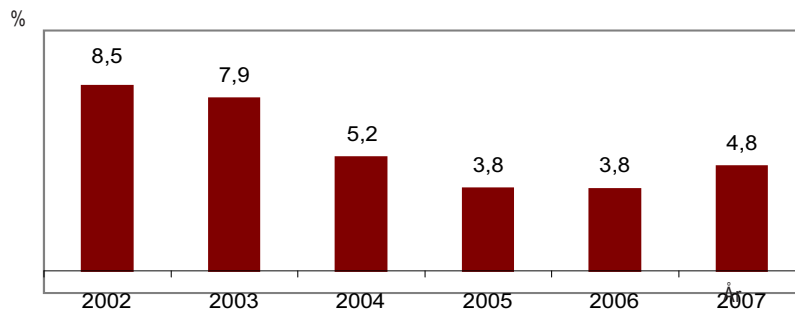
Könsfördelningen mellan kollektivanställda och tjänstemän är ojämn och traditionell, varför vi i varje rekryteringsprocess arbetar för en utjämning.

I ledande befattningar fanns vid årsskiftet fyra kvinnor och fyra män.

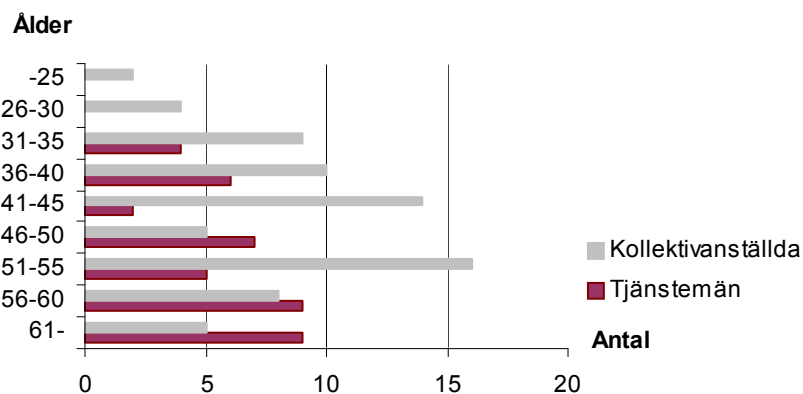
Frisknärvaro



Sjukfrånvaro



Åldersfördelning personal





Finansiering

De slopade investeringsbidragen och förändringen av räntebidragen kommer att innebära en stor utmaning i att kunna bygga hyresrätter med en sådan hyresnivå att människor har råd att bo i dem.

Nyproduktion

Biskopshagen

Byggnationen ingår i ett EU-projekt med inriktning på energibesparing. Under produktionen har stor möda lagts ner på att leva upp till de krav som EU och Växjö kommun ställer på projektet.

Ettapp 1 omfattande 54 lägenheter och är nu helt färdigställd.

På uppdrag av Skol- och barnomsorgsförvaltningen har en förskola byggts i området och har efter färdigställandet sålts till Växjö Fastighets AB.

Efter flera omarbetningar fick vi ett investeringsbeslut på ettapp 2, omfattande 34 lägenheter. Detta var det första projektet som godkändes och påbörjades utan statliga subventioner eller bidrag.

Vallen

På grund av alltför höga kostnader för den planerade byggnationen har ett "omtag" fått göras. Förändringar i detaljplanen kommer att behövas och arbetet med projektidé har påbörjats.

Vårdboende

På uppdrag av Omsorgsförvaltningen har vi byggt till det befintliga vårdboendet Bågen på Teleborg så att anläggningen fått utökade gemensamma ytor.

Förskola

Tillsammans med Skol- och barnomsorgsförvaltningen har en om- och tillbyggnad planerats av förskolan i kvarteret Lassaskog Södra. Arbetet ligger dock nere på grund av att hyresgäster inom kvarteret överklagat bygglov. Växjöhem har ansökt om detaljplaneändring för området.

Övrigt

I vår nyproduktion installeras utrustning för individuell mätning av el-, värme- och vattenförbrukning. Detta gör att var och en får betala för sin egen förbrukning. På detta sätt hoppas vi kunna hålla nere kostnaderna för energi- och vattenförbrukningen samt värna miljön.

Ombyggnation

Ombyggnation av tomma lokaler till totalt 11 lägenheter i kvarteren Gnejsen, Lekamensgårdet och Lassaskog Södra har slutförts. Lägenheterna har hög tillgänglighet och är ett komplement till befintliga lägenheter.

För Omsorgsförvaltningens räkning har vi renoverat vårdboende Hovslund för att förbättra kontorslokaler och gemensamhetsytor.

Lägenhetsunderhåll

Växjöhem tillämpar hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll HLU. Hyresgästen har möjlighet att tidigarelägga eller senarelägga lägenhetens inre underhåll och därmed påverka hyresnivån. För 2007 erhöll hyresgästerna 3,7 mkr i hyresrabatter.

Planerat underhåll

Under året utfördes underhåll för 116,3 mkr, det högsta någonsin. Vi har satsat mycket på energibesparande åtgärder. Bland annat har vi installerat armaturer med närvarostyrning i våra fastigheter till ett värde av 6 mkr.

Vitvaror har bytts för 7,6 mkr och samtliga är A-klassade.

Badrumsrenovering

Badrumsrenoveringarna fortsatte under året. Tidsmässigt är vi inne i en mycket krävande period med ett stort antal renoveringar. Detta på grund av åldersstrukturen i vårt bostadsbestånd. Totalt renoverades badrum för cirka 31 mkr. Vi har även under året utfört relining (metod för gjutning av nytt rör i gammalt rör) av både avlopp, kall- och dagvattenledningar för cirka 10,9 mkr.



Badrumsrenoveringen i kvarteret Magistern slutfördes, totalt 252 lägenheter och i kvarteret Eko renoverades 34 badrum.

I kvarteret Lassaskog Norra har badrumsrenoveringen påbörjats och omfattar totalt 154 lägenheter. Arbetet kommer att pågå till halvårsskiftet 2008.

En inventering/fuktmätning har gjorts i kvarteren Jungfrulyckan och Citrinen för att konstatera vilket område vi måste prioritera vid nästa badrumsrenovering. I de båda inventerade kvarteren var andelen badrum med mycket höga fukthalter stor.

Undercentraler - värme och ventilation

Arbetet med ombyggnation av fjärrvärmecentraler där vi kopplar upp undercentralerna mot vårt styr- och övervakningssystem kommer att slutföras under 2008.

Ett omfattande projekt med ombyggnation av befintlig ventilationsanläggning på Teleborgs högstadieskola slutfördes. Ombyggnaden kommer att ge elever och lärare en bättre arbetsmiljö och medför också energibesparingar.

Yttre miljö

Fokus sätts allt mer på den yttre miljön som ett resultat av Nöjd-kundundersökningen. En fortsatt satsning har gjorts på att skapa trygga och säkra utemiljöer.

Totalt har 11,8 mkr satsats på underhåll av den yttre miljön. Arbetet har bland annat omfattat:

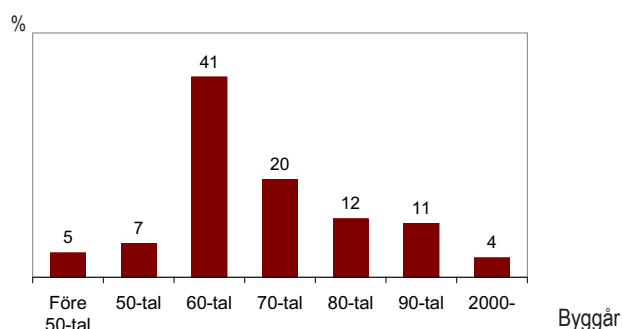
- Ombyggnad av yttre miljö i kv Kråkan och Myran
- Informationstavlor
- Nya belysningsarmaturer för ökad trygghet
- Ombyggnation av lekplatser med ny lekutrustning
- Plattsättningar
- Sittmöbler, staket och planteringar

Övrigt

Efterfrågan på inglasning av uteplatser och balkonger har ökat, vilket har inneburit att vi i olika projekt har glasat in cirka 80 uteplatser/balkonger.

Växjöhem gör en årlig uppföljning av driftkostnaderna per fastighet.

Åldersstruktur på bostadsbeståndet





Miljö

Vi har arbetat fram en miljö- och en energiplan som kommer att vägleda vårt arbete de kommande åren. Målet är att vi ska bli miljödiplomerade under första halvåret 2009.

Minskad energiförbrukning är en del av det totala miljöarbetet, men vi anser detta som så viktigt att energin fått en egen plan.

Det långsiktiga målet är minska energiförbrukningen med 20 % till år 2017, vilket avser el, värme och vatten.

Fortlöpande åtgärder genomförs för att spara energi. Energieffektiva produkter väljs vid nybyggnation och renovering.

Energi

Solcellsprojekt

Växjöhem har installerat 532 solceller på taket till Teleborgs Centrumskola. Ett inspirerande och lärorikt projekt som redan gett oss värdefulla kunskaper inför framtiden.

Projektet är unikt i sitt slag eftersom solcellerna också används i undervisningen.

Skolan har fått undervisningspaneler, vilket ger eleverna möjlighet att lära om förnyelsebara energikällor och kunna genomföra experiment. Genom displayer kan elever och allmänhet följa produktionen av el minut för minut och också läsa av insparade CO₂.

Projektet har väckt stort intresse och ingår även i EU-projektet Concerto-Sesac, ett projekt där vi också bygger energisnåla bostäder.

Beteendepåverkan

Att bygga energisnålt i nyproduktionen har vi god erfarenhet av. Problemet är de äldre fastigheterna där det kommer att ta tid att ställa om till individuell mätning och innebära stora investeringar. Inga bra tekniska lösningar finns i dagsläget. Det är därför viktigt att vi under tiden arbetar intensivt med beteendepåverkan av våra hyresgäster.

Under året har vi skickat ut tre broschyrer som heter "Stoppa onödan". Vi har även satsat mycket på miljö- och energiinformation i vår kundtidning, Vårt Växjöhem. Vi har redan sett att detta gett mycket goda resultat.

Växjöhem ingår genom Concerto-Sesac även i ett beteendeprojekt som heter SAMS, projektet går ut på att spara 5 % elenergi inom Växjö Kommun.

Vattenförbrukning

Växjöhem har som mål att minska tappvattenförbrukningen i bostadshusen. Årligen genomför vi vattenbesparande åtgärder för cirka 300 000 kronor.

Vid stambyten/badrensrenoveringar förses badrummen med snålspolande wc-stolar, blandare och energibesparande armaturer.

Uppföljningen av förbrukningen visar på stora skillnader mellan bostäder med individuell och kollektiv mätning. Man kan snabbt konstatera att när kunden får betala för sin egen förbrukning blir man mer motiverad att spara.

Nyckeltal		2007	2006	2005	2004	2003
Miljö						
Fjärrvärmeförbrukning, normalårskorrigerad	kWh/kvm	158,9	167,1	166,4	169,0	163,5
Eluppvärmning	kWh/kvm	0	0	0	155,3	205,4
Fastighetsel *)	kWh/kvm	26,5	26,7	27,8	28,0	26,6
Andel miljövänlig ("grön") el	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Oljeförbrukning	kbm	0	0	0	0	0
Vattenförbrukning	kbm/kvm	1,3	1,4	1,4	1,5	1,5
Andel lgh med sopsortering (miljöhus)	%	96,2	95,5	95,5	95,5	95,5
*) 150 lägenheter har kollektiv el. Övergång till individuell mätning är frivillig. Av de 150 lägenheterna har 120 möjlighet att övergå till individuell mätning omgående.						

Kemiska produkter

Utfasningen av kemiska produkter i dagligt servicearbete påbörjades under 2006. Kartläggning, genomgång och utfasning av miljöfarliga kemikalier kommer att fortsätta under 2008.

Inomhusmiljö

Växjöhem ställer, precis som sina hyresgäster, höga krav på en god och sund inomhusmiljö. För att kunna säkerställa en sund inomhusmiljö genomförs obligatorisk ventilationskontroll, OVK.

Arbetet med att förse kvarteren Graniten, Gnejsen och Sandstenen med mekanisk ventilation har slutförts.

PCB

Saneringen av PCB-fogar är nu inne i slutskedet. Det är i första hand ett av miljonprogramområdena som berörs. Kostnaden uppgår till cirka 1,7 mkr.

Minskning av växthusgaser

Växjöhems största utsläpp av koldioxid orsakas vid uppvärmning av byggnader och tillverkning av varmvatten. Drift av maskiner, interna transporter och tjänsteresor bidrar också till den globala uppvärmningen.

Prognosen pekar på en stor sänkning av CO₂ utsläpp 2007 jämfört med 2006. En bidragande orsak till detta är att samtliga diseldrivna bilar, maskiner och traktorer körs på ecopar som minskar utsläppen av CO₂.

Säkerhet - tillgänglighet

En inventering har gjorts av tillgängligheten i våra bostadsområden och en handlingsplan ska upprättas under våren 2008.

Automatiska dörröppnare har installerats i fristående tvättstugor.

Arbeten med att utjämna nivåskillnader i anslutning till entreér har genomförts.

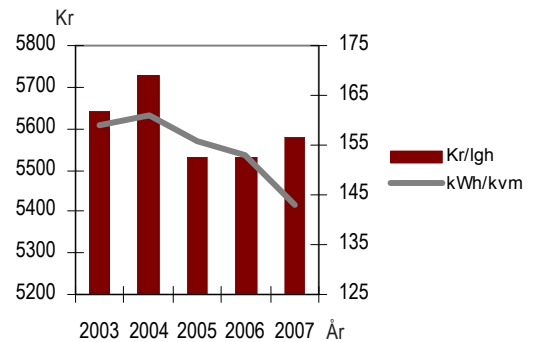
Kontrastmålning har utförts i ett stort antal trappuppgångar.

Handikapparkeringar har färdigställts i ett antal bostadsområden som tidigare saknade sådana.

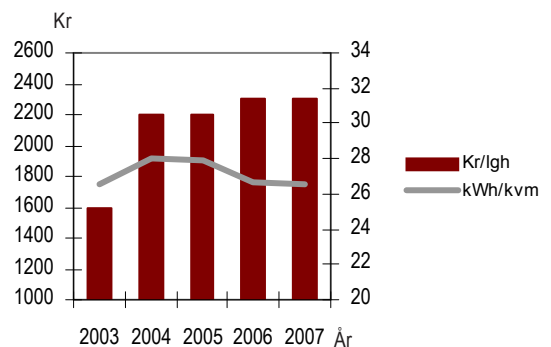
Hissar i våra höghus har kompletterats med talsyntes och fällsitsar.

Säkerheten i våra bostadsområden avseende den yttre miljön har inventerats i samband med trygghetsvandringar i bostadsområdena.

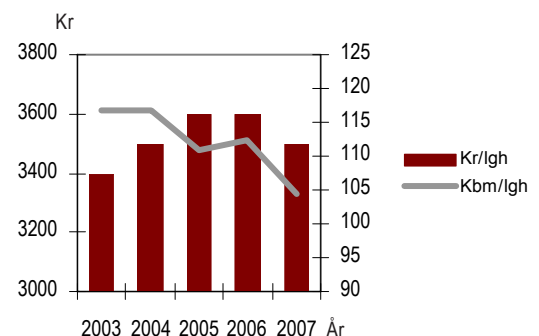
Fjärrvärme



Elförbrukning



Vattenförbrukning



Resultat

Årets totala intäkter uppgår till 388,6 mkr (381,2), se not 1 och 2.

Växjöhems genomsnittliga bostadshyra var per den sista december 2007, 763 kr/kvm. Denna hyra ligger fortfarande betydligt under riksgenomsnittet.

Driftkostnaderna uppgår totalt till 169,8 mkr (170,4). Av dessa utgör fjärrvärme samt de taxebundna kostnaderna (el, vatten, sopor) drygt hälften, 52 %. Fastighetsskötsel och reparationer utgör 21,1 % respektive 13,9 %.

Fastighetslånen (exklusive koncernkontot) uppgick per den sista december 2007 till 933,0 mkr (911,0). Räntenivåerna är fortfarande låga. Under 2007 har bolagets genomsnittliga ränta varit 4,62 % (4,48).

Växjöhems resultat efter finansiella poster uppgår till 19,0 mkr (19,4). Efter bokslutsdispositioner och skatt uppgår resultatet till 20,0 mkr (11,6). Avvikelsen mot budget som i stort sett angav ett 0-resultat beror i huvudsak på försäljningen av Fastighets AB Teleborg Centrum samt lägre förbrukning av el, vatten och fjärrvärme.

Under rubriken Flerårsöversikt redovisas ett antal nyckeltal för lönsamhet och finansiering.

Finansiell översikt

Via moderbolaget deltar vi sedan 1995 i gemensam upplåning med övriga dotterbolag. Detta tillsammans med rådande ränteläge och strategiska beslut, innebär att våra räntekostnader hålls på en mycket god nivå.

Låneportföljen, som uppgår till 933,0 mkr (911,0), är uppdelad på 33 lån (31) exklusive koncernkontokrediterna. 97 % (93) är säkrade med kommunal borgen och resten mot pantbrev.

Andelen lån med rörlig ränta är 33 % inklusive koncernkontot. Lån med löptider mer än fem år är 21 %. Resterande 46 % av lånestocken har förfallodag under åren 2008-2012.

Nya lån har upptagits med 40,0 mkr (10,0). Under året har 140,0 mkr (198,0) av lånen omplacerats och andelen lösta lån inklusive amortering uppgår till 18,0 mkr (18,5).

Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade. Inventarierna är försäkrade till anskaffningsvärdet. Bilar och övriga motorfordon är försäkrade enligt gällande bestämmelser. Fastighetsförsäkringen har en självrisk på 5 basbelopp.

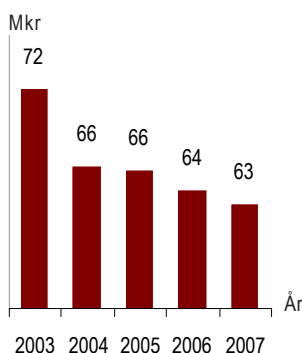
Utblick till år 2008

Växjöhems långsiktiga prognos innebär att vi bör uppnå ett resultat före bokslutsdispositioner i storleksordningen 10 mkr. Budgeterat resultat före dispositioner uppgår år 2008 till 9,7 mkr.

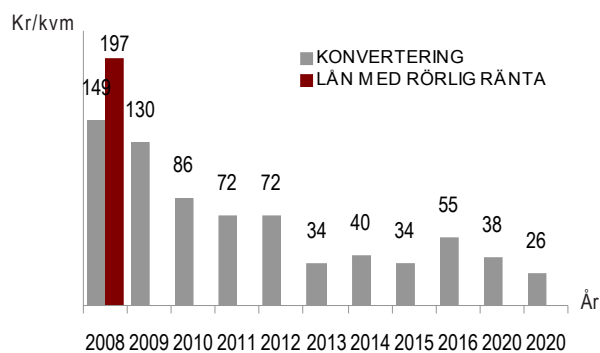
Hyrona höjs med 2,95 % från och med den 1 januari 2008. Omsättningen beräknas uppgå till 404,2 mkr.

I förhållande till bokslutet 2007 beräknas nettoräntekostnaden öka med 4,5 mkr, främst på grund av lägre räntebidrag samt en höjning av den rörliga räntan.

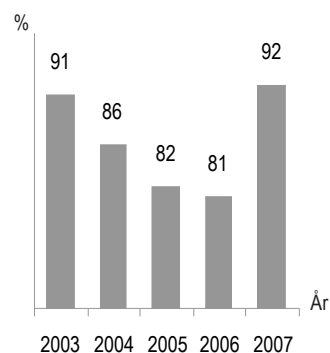
Belåningsgrad



Låneportföljens förfallostruktur



Finansnetto



RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	384 908	376 577
Övriga förvaltningsintäkter	2	3 643	4 648
Summa nettoomsättning		388 551	381 225
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader		- 116 349	- 83 873
Driftkostnader	3	- 169 828	- 170 375
Fastighetsskatt		- 8 776	- 11 744
Avskrivningar	4	- 33 391	- 32 747
Summa fastighetskostnader		- 328 344	- 298 739
BRUTTORESULTAT		60 207	82 486
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Avskrivningar	4	- 685	- 810
Övriga kostnader		- 23 128	- 23 285
Övriga rörelseintäkter	5	29 934	2 846
RÖRELSERESULTAT	6-8	66 328	61 237
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	21	20
Ränteintäkter	10	169	307
Räntebidrag		3 593	5 889
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	- 51 093	- 48 010
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		19 018	19 443
Bokslutsdispositioner	12	- 644	- 4 685
RESULTAT FÖRE SKATT		18 374	14 758
Skatt på årets resultat	13	1 623	- 3 161
ÅRETS RESULTAT		19 997	11 597

BALANSRÄKNING

(tkr)	Not	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	14	1 381 459	1 321 418
Mark	15	100 826	100 826
Markanläggningar	16	58 990	53 581
Inventarier	17	5 652	5 733
Pågående ny- och ombyggnader	18	37 152	53 136
Summa materiella anläggningstillgångar		1 584 079	1 534 694
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	19	100	100
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		130	130
Andra långfristiga fordringar	20	6 383	1 253
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 613	1 483
Summa anläggningstillgångar		1 590 692	1 536 177
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m m			
Förnödenheter		2 267	2 404
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 928	479
Hysesfordringar		395	278
Fordringar hos koncernföretag		981	21 220
Övriga fordringar	21	3 761	918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	1 132	4 497
Summa kortfristiga fordringar		11 197	27 392
Kassa och bank			
Kassa och bank	23	1 576	1 126
Summa omsättningstillgångar		15 040	30 922
SUMMA TILLGÅNGAR		1 605 732	1 567 099

(tkr)	Not	2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	24		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (3 412 aktier)		34 120	34 120
Reservfond		92 785	92 785
Summa bundet eget kapital		126 905	126 905
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		106 540	95 917
Årets resultat		19 997	11 597
Summa fritt eget kapital		126 537	107 514
Summa eget kapital		253 442	234 419
OBESKATTADE RESERVER	25	107 782	107 138
AVSÄTTNINGAR	26		
Avsatt till pensioner		1 204	1 352
Summa avsättningar		1 204	1 352
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	27, 28	4 000	45 000
Skuld till koncernföretag	27, 28	908 000	848 000
Summa långfristiga skulder		912 000	893 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	27, 28	21 000	18 000
Leverantörsskulder		45 836	38 859
Skuld koncernkonto	29	167 099	179 808
Skuld till koncernföretag		42 310	26 681
Övriga skulder	30	15 236	17 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	39 823	50 174
Summa kortfristiga skulder		331 304	331 190
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 605 732	1 567 099
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		458 555	466 497
ANSVARSFÖRBINDELSER			
Fastigo AB		670	632

KASSAFLÖDESANALYS

(tkr)	2007	2006
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat efter finansnetto	19 018	19 443
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	34 076	33 557
Realisationsresultat	- 30 075	- 2 832
Förändringar ränteskuld	- 1 872	- 396
Förändringar i avsättningar	- 148	- 176
Erlagd skatt	- 13 908	- 12 866
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>	7 091	36 730
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av varulager	137	- 386
Ökning/minskning av fordringar	31 726	- 7 753
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	14 538	1 171
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	53 492	29 762
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag	- 100	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	- 83 461	- 94 559
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	30 034	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	141	19 838
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	- 53 386	- 74 721
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Förändring långfristig fordran	- 5 130	575
Nettoförändring koncernkonto	- 12 709	53 746
Upptagna lån	19 000	- 8 000
Lämnat koncernbidrag	- 4 366	- 0
Utbetald utdelning	0	- 364
Erhållna aktieägartillskott	3 549	0
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	344	45 957
ÅRETS KASSAFLÖDE	450	998
Likvida medel vid årets ingång	1 126	128
Likvida medel vid årets utgång	1 576	1 126

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad efter bestämmelserna i årsredovisningslagen med beaktande av gällande rekommendationer från Bokföringsnämnden.

Värderingsprinciper

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

Redovisning av intäkter och kostnader

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda hyresintäkter.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering tagits upp till belopp varmed de beräknas inflyta.

Varulager

Varulagret har värderats enligt lägsta värdets princip, dvs det lägsta av anskaffnings- och verkligt värde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Mark avskrivs ej.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	67 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	3-10 år

Avskrivningar på anläggningstillgångars anskaffningsvärde har skett med maximala belopp enligt skattelagstiftningen.

Skatt

Företaget tillämpar BFNAR 2001:1 Inkomstskatter. Uppskjuten skatt redovisas i enlighet med balansräkningsmetoden, innebärande att uppskjuten skatt beräknas för balansdagens samtliga identifierade temporära skillnader mellan å ena sidan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och å andra sidan deras redovisade värden.

Koncernuppgifter

Växjöhem AB är ett helägt dotterbolag till Växjö Kommunföretag AB, organisationsnummer 556602-4641, med säte i Växjö. Moderbolaget är ett av Växjö kommun helägt bolag. Bolaget upprättar inte koncernredovisning enligt Årsredovisningslagen 7 kap. § 2.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas i första hand efter sin ekonomiska innebörd. Koncernbidrag som lämnas och tas emot i syfte att minimera koncernens skatt redovisas som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital. På detta sätt redovisas även koncernbidrag vars ekonomiska innebörd inte klart framgår. Koncernbidrag som kan jämföras med utdelning redovisas som en minskning av eget kapital hos givare och som en finansiell intäkt hos mottagare.

NOTER (tkr)

	2007	2006
Not 1 HYRESINTÄKTER		
Bostäder	351 490	341 973
Lokaler	27 517	29 221
Övrigt	5 901	5 383
	384 908	376 577

Not 2 ÖVR FÖRVALTNINGSINTÄKTER

Skattereduktion byggnadsarbeten	0	64
Tjänster till hyresgäster	452	655
Besiktning och tidigarelagt underhåll	1 574	1 164
Övriga förvaltningsintäkter	1 476	2 167
Vinst vid försäljning av inventarier	141	1
Erhållna bidrag Svenska ESF-rådet	0	597
	3 643	4 648

Not 3 DRIFTKOSTNADER

Fastighetsskötsel	35 794	33 937
Reparationer	23 661	22 955
Taxebundna kostnader	47 207	48 561
Uppvärmning	41 029	40 295
Lokal administration	9 456	11 841
Övriga driftkostnader	12 681	12 786
	169 828	170 375

Not 4 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR PER FUNKTION

Fastighetskostnader		
Byggnader och markanläggningar		
Byggnader	27 247	26 751
Markanläggningar	4 007	3 693
	31 254	30 444

Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier	1 918	1 784
Byggnadsinventarier	219	519
	2 137	2 303

Summa avskrivningar tillhörande fastighetskostnader

	33 391	32 747
--	---------------	---------------

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Maskiner och inventarier		
Maskiner och inventarier	685	810

Summa avskrivningar tillhörande centrala administrations- och försäljningskostnader

	685	810
--	------------	------------

Not 5 ÖVR RÖRELSEINTÄKTER

Vinst vid avyttring anläggningstillgångar	29 934	2 846
---	---------------	--------------

Not 6 PERSONAL

Medelantalet anställda	112	111
- varav män, i %	70	68

Könsfördelning

Växjöhem's styrelse består av sju ordinarie ledamöter varav en är kvinna

VD och övriga ledande befattningshavare

Ledningsgruppen bestod vid årsskiftet av 6 personer, 4 kvinnor och 2 män

Sjukfrånvaro

Total sjukfrånvaro 4,8 % (3,8%). Långtidssjukfrånvaron 2,4 % (1,8%)
Sjukfrånvaro kvinnor 6,7 % (6,9%), män 4,0 % (2,5%)

	2007	2006
Not 6 PERSONAL forts		
Sjukfrånvaron som en andel av varje grupps ordinarie arbetstid:		
29 år och yngre 30 år - 49 år 50 år och äldre		
8,3 % 4,8 % 4,7 %		

Not 7 LÖNER, ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Löner och andra ersättningar	33 643	33 206
Sociala kostnader	15 164	14 479
- varav pensionskostnader	4 361	3 727

Av bolagets pensionskostnader avser 781 (1 587) tkr VD

LÖNER M M FÖRDELAT MELLAN LEDNING OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

Styrelse och VD	923	888
Övriga anställda	32 720	32 318

Arvode och ersättning till revisorer

Revisionsarvode		
- Ernst & Young AB	43	54
Andra uppdrag		
- Ernst & Young AB	82	80

Not 8 KONCERNINTERNA MELLAN-HAVANDEN

Inköp från andra koncernföretag	43 648	0
Försäljning till andra koncernföretag	476	463

Not 9 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Utdelningar	2	2
Räntor	19	18
	21	20

Not 10 RÄNTEINTÄKTER

Kundfordringar	153	135
Övriga finansiella intäkter	16	20
Ränta koncernfordran	0	152
	169	307

Not 11 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Fastighetslån, kreditinstitut	2 516	4 887
Fastighetslån, moderbolag	38 563	35 347
Bank, koncernkonto	6 506	4 519
Borgensavgifter m m	3 508	3 257
	51 093	48 010

Not 12 BOKSLUTSDISPOSITIONER

Förändring periodiseringsfond	8 813	2 581
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	- 9 457	- 7 266
	- 644	- 4 685

Not 13

SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Aktuell skattekostnad	- 1 412	- 537
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	4 824	- 926
Uppskjuten skatt på lämnat koncernbidrag	- 1 789	- 1 698
Redovisad skattekostnad	1 623	- 3 161

	2007	2006
Not 14 BYGGNADER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 848 257	1 808 000
Avgår: ingående investeringsbidrag	- 66 646	- 66 646
Nyanskaffningar under året	93 516	62 402
Försäljning under året	0	- 22 145
Avgår: investeringsbidrag på nyanskaffningar under året	- 6 228	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 868 899	1 781 611
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 460 193	- 441 296
Försäljningar och uttrangeringar	0	7 854
Årets avskrivningar enligt plan	- 27 247	- 26 751
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 487 440	- 460 193
Redovisat värde vid årets slut	1 381 459	1 321 418
Ingående ackumulerade avskrivningar utöver plan	- 98 129	- 90 446
Årets förändring av avskrivningar utöver plan	- 9 553	- 7 683
Utgående ackumulerade avskrivningar utöver plan	- 107 682	- 98 129
Bokfört värde vid årets slut	1 273 777	1 223 289
Not 15 MARK		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	100 826	101 949
Nyanskaffningar under året	0	351
Försäljningar under året	0	- 1 474
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 826	100 826
TAXERINGSVÄRDEN		
Byggnader	1 554 716	1 546 269
Mark	628 899	620 572
	2 183 615	2 166 841
Not 16 MARKANLÄGGNINGAR		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	77 429	68 599
Nyanskaffningar under året	9 416	11 924
Försäljningar och uttrangeringar	0	- 3 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 845	77 429
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 23 848	- 22 038
Försäljningar och uttrangeringar	0	1 882
Årets avskrivningar enligt plan	- 4 007	- 3 692
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 27 855	- 23 848
Redovisat värde vid årets slut	58 990	53 581
Not 17 INVENTARIER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	49 787	47 224
Nyanskaffningar och omklassificeringar under året	2 742	3 152
Försäljningar och uttrangeringar	- 1 341	- 589
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 188	49 787
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 44 054	- 41 500
Försäljning och uttrangeringar	1 340	559
Årets avskrivningar enligt plan	- 2 822	- 3 113
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 45 536	- 44 054
Redovisat värde vid årets slut	5 652	5 733

	2007	2006
Ingående ackumulerade avskrivningar utöver plan	- 196	- 613
Årets förändring av avskrivningar utöver plan	96	417
Utgående ackumulerade avskrivningar utöver plan	- 100	- 196
Bokfört värde vid årets slut	5 552	5 537

Not 18 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD

Ingående anskaffningsvärde	53 136	36 406
Årets anskaffningar	86 948	91 743
Omklassificeringar	- 102 932	- 75 013
	37 152	53 136

Not 19 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Fastighets AB Nyelund	100	100
Org.nr 556742-7843 med säte i Växjö		
Ägarandel 100 %		
Eget kapital 100 tkr		
Årets resultat 0 tkr		

Not 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Uppskjuten skattefordran	4 824	0
Övriga långfristiga fordringar	1 559	1 253
	6 383	1 253

Not 21 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattefordran	3 405	562
Övriga fordringar	356	356
	3 761	918

Not 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna räntebidrag	678	848
Förutbetalda kostnader till Comhem AB	0	2 259
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	454	1 390
	1 132	4 497

Not 23 KASSA

Kassa och bank	1 576	1 126
----------------	-------	-------

Not 24 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Aktiekapital		
Vid årets ingång	34 120	34 120
Vid årets utgång	34 120	34 120

Reservfond

Vid årets ingång	92 785	92 785
Vid årets utgång	92 785	92 785

Balanserat resultat

Vid årets ingång	95 917	95 869
Föregående års resultat	11 597	1 229
Utdelning enligt beslut av bolagsstämman	0	- 364
Koncernbidrag netto efter skatt	- 4 600	- 4 366
Aktieägartillskott	3 626	3 549
Vid årets utgång	106 540	95 917

Årets resultat	19 997	11 597
-----------------------	---------------	---------------

NOTER (tkr)

	2007	2006
Not 25 OBESKATTADE RESERVER		
Periodiseringsfond tax -02	0	1 828
Periodiseringsfond tax -03	0	1 741
Periodiseringsfond tax -04	0	1 929
Periodiseringsfond tax -05	0	1 614
Periodiseringsfond tax -06	0	1 062
Periodiseringsfond tax -07	0	639
Ack avskrivningar utöver plan, byggnader	107 682	98 129
Ack avskrivningar utöver plan, inventarier	100	196
Summa obeskattade reserver	107 782	107 138

Uppskjuten skatt på obeskattade reserver (28 %)	30 179	29 999
--	---------------	---------------

Not 26 AVSÄTTNINGAR

Avsatt till pensioner

Avsättning för pensioner knutna till Kommunsektorns Pension AB (KPA)	1 204	1 352
--	-------	-------

Not 27 SKULDER TILL KREDITINSTITUT OCH KONCERNFÖRETAG

Redovisning av förfallotider på fastighetslån

	Rörliga lån	Skulder som förfaller 2008	Skulder som förfaller 2009-2012	Skulder som förfaller 2013-2020	Totalt
Skulder till kreditinstitut		25 000			25 000
Skulder till moderbolag	197 000	124 000	360 000	227 000	908 000
	197 000	149 000	360 000	227 000	933 000

Not 28 SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID

Räntebindning till	Lånebelopp	Genomsnittsränta	Andel av lån %
Lån med rörlig ränta	197 000	3,61	21,1
2008	149 000	5,28	16,0
2009	130 000	4,46	13,9
2010	86 000	5,36	9,2
2011	72 000	4,60	7,7
2012	72 000	4,76	7,7
Räntebindning efter 2012	227 000	4,32	24,4
	933 000	4,62	100,00

Not 29 SKULD KONCERNKONTOT

Företagets koncernkonto utgör en del av Växjö kommuns och VKAB-koncernens gemensamma koncernkonto. Växjö kommun står som avtalspart gentemot banken. Beviljad internkredit uppgick till 195 mkr (195).

Not 30 ÖVRIGA SKULDER	2007	2006
Skuld Bospar	13 795	15 409
Mervärdesskatteskuld	117	1 212
Övriga skulder	1 324	1 047
	15 236	17 668

Not 31 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDAINTÄKTER

Pensionsförpliktelse	2 804	2 398
Upplupna löner och semesterlöneskulder	4 847	4 214
Upplupna sociala kostnader	2 390	2 214
Upplupna räntekostnader	1 123	2 452
Förutbetalda hyresintäkter	21 394	22 068
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 265	16 828
	39 823	50 174

Pensionsförpliktelser

Bolaget har tecknat ett villkorat pensionsavtal med bolagets verkställande direktör. Pensionsavtalet omfattar tiden mellan 61 till 65 års ålder. Avsättningen avser maximalt belopp inklusive lagstadgade avgifter om 2 804 tkr.

DISPOSITION AV VINSTMEDEL

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

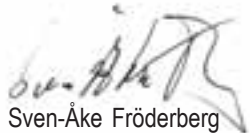
Belopp i tkr

Balanserade vinstmedel	106 540	
Årets vinst	19 997	
Summa	126 537	tkr


Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedel disponeras så

att i ny räkning överförs	126 537	
Summa	126 537	tkr

Växjö den 17 mars 2008




Sven-Åke Fröderberg
Ordförande



Kjell Olsson
Vice ordförande



Dan Boson



Andreas Ekman




Bengt Lundgren



Monica Johansson

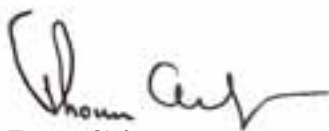


Hossein Pishdar



Christina Nyquist
tfVD

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats den 17 mars 2008.



Thomas Olofsson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Till årsstämman i Växjöhem AB

Organisationsnummer 556403-7868

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Växjöhem AB för räkenskapsåret 1 januari 2007 till och med den 31 december 2007.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna samt styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Till årsstämman i Växjöhem AB

Organisationsnummer 556403-7868

Vi har granskat bolagets verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2007 till och med den 31 december 2007. Granskningen har genomförts enligt god sed.

Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vår granskning har utgått från beslut som kommunfullmäktige och årsstämman fattat och har inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar, som bolagsordningen anger.

Sven Pehrson
Lekmannarevisor

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Växjö den 17 mars 2008

Thomas Olofsson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Vi har i granskningen särskilt uppmärksammat styrelsens arbete på en övergripande nivå och har lämnat våra synpunkter för en förbättrad styrning och uppföljning av bolaget till styrelsen. Vi anser att vår granskning ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Vårt uppdrag har inte omfattat granskning av särskilda förhållanden enligt uppdrag av årsstämman.

Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Vi finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Växjö den 14 mars 2008

Peter Bengtsson
Lekmannarevisor



Biskopshagen dominerade stort när juryn skulle utse årets kandidater till Växjö kommuns byggnadspris.....

Punkthus med 16 våningar för äldre hyresgäster planeras på Teleborg....



Växjöhem satsar på elbilar....

Möjligt korttidshyra miljöbil....



Växjöhem jobbar på ett unikt solcellsprojekt....



Energi- och miljöplan tas fram....



Del av Hovshaga till salu....



Växjöhem har fått klartecken att bygga 34 hyresrätter



Hyresgästföreningen nöjd med Växjöhems radonsaneringsplan....

Beteendepåverkan "Stoppa Onödan"....

Glödgdans när Tallgården fyllde tio....

Falsk hantverkare lurade åldring....

Hyresrätten är en mycket bra bostadsform....

DEFINITIONER

Avkastning eget kapital	Resultat efter finansiella poster/eget kapital + obesk. reserver * (1-skatt)
Avkastning totalt kapital	Resultat efter finansiella poster + räntekostnader-räntebidrag/balansomsl.
Fastigheternas direktavkastning	Bruttoresultat - övriga intäkter/fastigheternas bokförda värde
Soliditet	Eget kapital + obeskattade reserver* (1-skatt)/balansomsl.
Genomsnittlig skuldränta, netto	Räntekostnader - räntebidrag/totala skulder + obesk. reserver* skatt
Genomsnittlig skuldränta, brutto	Räntekostnader/totala skulder + obesk. reserver* skatt
Räntebidragsberoende	Räntebidrag/räntebidrag + hyra bostäder - outhyrt
Belåningsgrad bokfört värde	Fastighetslån/fastigheternas bokförda värde
Räntetäckningsgrad	Resultat efter finansiella poster + finansiellt netto/finansiellt netto

Resultaträkning (tkr)	2007	2006	2005	2004	2003
Hysesintäkter	384 908	376 577	366 346	355 639	343 558
Övriga förvaltningsintäkter	3 643	4 648	3 996	4 521	3 565
Underhåll	- 116 349	- 83 873	- 87 550	- 80 618	- 71 420
Driftkostnader	- 169 828	- 170 375	- 163 800	- 160 765	- 149 291
Fastighetskostnader	- 8 776	- 11 744	- 11 406	- 11 290	- 11 699
Avskrivningar	- 33 391	- 32 747	- 31 680	- 31 510	- 31 141
Bruttoresultat	60 207	82 486	75 906	75 977	83 572
Centrala administrations- och försäljningskostnader	- 23 813	- 24 095	- 23 678	- 20 323	- 21 826
Övriga rörelseintäkter	29 934	2 846	0	0	0
Övriga rörelsekostnader	0	0	0	0	0
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	21	20	564	- 241	133
Ränteintäkter	169	307	147	118	148
Räntebidrag	3 593	5 889	6 087	6 474	6 175
Räntekostnader och liknande poster	- 51 093	- 48 010	- 48 406	- 50 372	- 52 794
Resultat efter finansiella poster	19 018	19 443	10 620	11 633	15 408
Bokslutsdispositioner	- 644	- 4 685	- 8 499	- 8 877	- 6 351
Skatt	1 623	- 3 161	- 892	- 621	- 2 543
Årets resultat	19 997	11 597	1 229	2 135	6 514

Balansräkning (tkr)

Materiella anläggningstillgångar	1 584 079	1 534 694	1 490 698	1 437 928	1 421 722
Finansiella anläggningstillgångar	6 613	1 483	2 058	3 721	3 485
Varulager	2 267	2 404	2 018	2 389	1 967
Kortfristiga fordringar	11 197	27 392	9 934	9 423	7 969
Kassa och bank	1 576	1 126	128	140	274
Summa tillgångar	1 605 732	1 567 099	1 504 836	1 453 601	1 435 417
Eget kapital	253 442	234 419	224 003	223 226	222 043
Obeskattade reserver	107 782	107 138	102 453	93 954	85 077
Avsättningar	1 204	1 352	1 528	1 524	1 577
Långfristiga skulder	912 000	893 000	901 000	873 422	1 009 122
Kortfristiga skulder	331 304	331 190	275 852	261 475	117 598
Summa eget kapital och skulder	1 605 732	1 567 099	1 504 836	1 453 601	1 435 417

Nyckeltal

Lönsamhet

Avkastning eget kapital	%	5,7	6,2	3,6	4,0	5,4
Avkastning totalt kapital	%	4,1	3,9	3,5	3,8	4,3
Fastigheternas direktavkastning	%	3,8	5,5	5,1	5,3	5,9

Finansiering

Soliditet	%	20,6	19,9	19,8	20,0	19,7
Genomsnittlig skuldränta, netto	%	3,7	3,4	3,5	3,8	4,0
Genomsnittlig skuldränta, brutto	%	4,0	3,8	4,0	4,3	4,6
Räntebidragsberoende	%	1,0	1,7	1,8	2,0	2,0
Belåningsgrad bokfört värde	%	62,9	64,1	65,6	65,9	71,9
Räntetäckningsgrad	%	140,0	146,2	125,1	126,5	133,1

