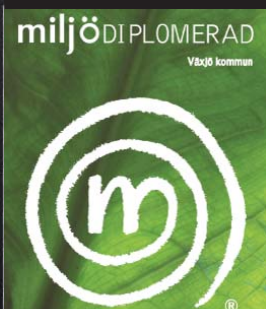


Växjöhem!
- en del av Växjö kommun



VÄXJÖHEM AB - årsredovisning 2008

2008



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 6 579 bostadslägenheter samt 452 lokaler, varav 31 är kommunala. Den sammanlagda bostadsytan uppgår till 463 445 kvm. Den totala lokalytan är 43 650 kvm varav 21 343 kvm är kommunala lokaler.

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:

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

Växjöhems 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

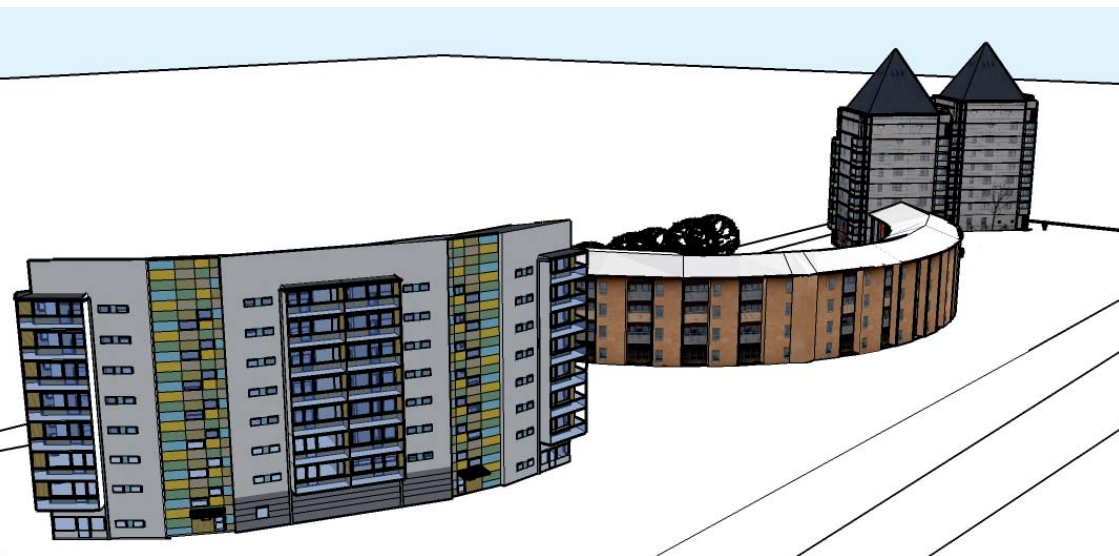
Verksamheten ska bygga på god affärsmässighet.

Här redovisas den ekonomiska ställningen med noter.

Sammanfattning och nyckeltal	4
VD har ordet	6
Förvaltningsberättelse	7
Organisation - Förvaltning	8
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	28
Granskningsrapport	29
Flerårsöversikt	30

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 - outhyrt
Räntetäckningsgrad	Resultat efter finansiella poster + finansiellt netto/finansiellt netto
Soliditet	Eget kapital + obeskattade reserver* (1-skatt)/balansomsl.



ÅRET SOM GÅTT

Miljö

Diplomering

I november blev Växjöhem miljödiplomerat. Därmed har Växjöhems miljöarbete genomgått en oberoende granskning och fått en kvalitetsstämpel.

Energi

Växjöhem har antagit SABO:s energiutmaning, vilket innebär en ytterligare skärpning av våra besparingsmål i energiplanen.

Koldioxidutsläpp

Koldioxidutsläppen minskade med 12 % från 2007 till 2008.

Försäljning

Kvarteret Tåget (Hovshaga centrum) har sålts. En fastighet med 7 960 kvm bostäder och 3 236 kvm lokaler.

Organisationsförändring

En översyn av tjänstemannaorganisationen påbörjades och kommer att resultera i en minskning med 10 tjänster när förändringen är genomförd fullt ut.

Biskopshagen – Trädgårdsstaden

Under året har etapp två färdigställt med 34 lägenheter. Ett av Sveriges första hyresrättsprojekt utan statliga subventioner.

Arabylyftet

Under året har det upprättats ett program för våra mål och ambitioner för Araby. Programmet beskriver bland annat vilka möjligheter till kompletteringsbyggnation som finns inom området, med inriktning på tillgänglighet, energi och trygghet.

Kvarteren Magistern och Myran

En omfattande renovering har påbörjats i 296 lägenheter. Renoveringen omfattar installation av FTX-ventilation, omdragning av elinstallation, installation av hemmanät samt installation av sex hissar.

Kvalitetssäkring

Arbetet med att kvalitetssäkra företaget enligt FR 2000 påbörjades.

Kv Blåsbälgen

Projektering av ny fastighet i kv Blåsbälgen påbörjades och omfattar 44 lägenheter med hög tillgänglighet.

Ny Bobutik

Beslut togs om en ny lokal för bolagens bobutiker där även Växjö Energi kommer att finnas för att ge energiråd till kommuninvånarna.

Underhåll

Vi utförde underhåll för 94 miljoner kronor. 197 badrum har nu renoverats.

EKONOMI

Resultatet efter finansnetto uppgick till 0,1 mkr (19,0)
Resultat efter skatt 1,4 mkr (20,0)
Kassaflödet uppgick till - 1 074 tkr (450 tkr)
Soliditeten ökade till 21,5 % (20,6)
Hyresintäkterna uppgick till 396,5 mkr (384,9)

UTHYRNING - MARKNAD

Genomsnittshyran för lägenheter var 784,6 kr/kvm
Genomsnittlig vakansgrad bostäder 0,2 %
Genomsnittlig vakansgrad lokaler 1,2 %
Växjöhem tecknade under året 1 267 nya hyreskontrakt

PERSONAL

Personalomsättning 12,8 % (4,8 %)
Medelålder 48,6 år (48,5 år)
Sjukfrånvaro 3,7 % (4,8 %)
19,0 % av medarbetarna har annan etnisk bakgrund

I SIKTE 2009

- Hyreshöjning med 3,55 % från 2009-01-01
- Ny organisation träder i kraft 2009-02-01
- Handdatorprojekt där serviceordrar m m skapas och sprids digitalt
- Påbörjar byggnation av 44 lägenheter i kvarteret Blåsbälgen
- Slutföra byggnation av gruppboende vid Hovs Gårdar
- Kvalitetsledningssystem kommer att färdigställas
- Slutföra projektet med upprättande av energideklarationer
- Upprätta en långsiktig plan beträffande genomförande och finansiering av det stora underhållsbehovet
- Ny bobutik
- Samarbete med Polisutbildningen
- Arabylyftet
- Samarbete med privat aktör kring blandade upplåtelseformer



Nyckeltal

	2008	2007	2006
Antal lägenheter	6 579	6 635	6 663
Yta bostäder, kvm	463 445	468 598	469 960
Yta lokaler totalt, kvm	43 650	46 162	49 773
Omsättning, mkr	400,8	388,6	381,2
Resultat efter finansnetto, mkr	0,1	19,0	19,4
Soliditet, %	21,5	20,6	19,9
Justerat eget kapital, mkr	325,3	331,0	311,6
Underhåll, mkr	93,8	116,3	83,9
Årsanställda	108	112	111



Ett nytt år har börjat och det är dags för reflektioner över det gångna året.

Hållbar utveckling

Det är en självklarhet för mig att Växjöhem ska ta ansvar för en hållbar utveckling inom områdena affärsmässighet, värdesäkring av våra fastigheter och miljön.

Växjöhems affärsidé ger oss de riktlinjer som vi arbetar efter: *"Växjöhems verksamhet ska bygga på ett socialt engagemang och god affärsmässighet för att kunna trygga hyresgästernas behov av rimliga hyresnivåer, god boendemiljö, trygghet och trivsel".*

Med affärsidén som grund har vi under året påbörjat en förändring mot en modern, hållbar och kundorienterad organisation. Vi ska ha en tydlig målsättning kring frågor som fastigheternas status, miljö, energi, ekonomi, finansiering och service. Växjöhems organisation ska kännetecknas av kostnadsmedvetenhet, effektivitet och hög ansvarskänsla. Det ska inte finnas någon tvekan om vart Växjöhem är på väg.

Hyresrätten är den lyxigaste boendeform som finns har någon sagt. Du behöver aldrig bekymra dig om snöskottning, stopp i avloppet, problem med kylskåpet etc. Det stora problemet med hyresrätten är inte att den är oattraktiv, utan tvärtom. Trycket är stort på de hyresrätter som finns och i lågkonjunkturer, som den vi upplever just nu, ökar efterfrågan.

Växjöhem vill vara med och utveckla hyresrätten genom att:

Förbättra kundrelationerna – alla våra möten med kunden ska kännetecknas av ett personligt och professionellt bemötande med hög servicegrad.

Alla medarbetare och samarbetspartners ska ta ett personligt ansvar. Ingen medarbetare är ansvarig för allt, men alla är ansvarig för något.

Utveckla boendeinflytandet i både den inre och yttre miljön, bl.a. genom införande av s.k. Plusval, där hyresgästen gör tillval mot högre hyra.

Öka affärsmässigheten - Växjöhem ska arbeta affärsmässigt och samtidigt ta ett samhällsansvar. Vi ska värdesäkra våra fastigheter genom en långsiktig strategi inom underhåll, förvaltning och boinflytande.

Ökad variation i boendet - i den långsiktiga planeringen av nybyggnation är variation en av grundstenarna. Människor är inte lika och har därför inte ett likartat behov av boende.

Arabylyftet

Växjö kommun och bostadsbolagen kommer att göra stora satsningar i Araby/Dalbo de kommande åren. Växjöhem driver det så kallade Arabylyftet.

Målsättningen är att det ska vara en vinst både samhällsekonomiskt och företagsekonomiskt med de tilltänkta åtgärderna. Värdeutvecklingen på bostadsfastigheterna ska påverkas positivt samtidigt som det sociala kapitalet stärks i området. Erfarenheterna från detta projekt ska vi ta med oss i en fortsatt utveckling av Växjöhems övriga områden.

Samarbetsprojekt

Under året påbörjades ett projekt inom nybyggnation som innebär att vi samarbetar med privata aktörer. Samarbetet innebär byggnation av blandade upplåtelseformer. Blandade upplåtelseformer leder till minskad segregation, men man ska tänka på att segregation inte kan byggas bort. Det krävs en rad olika åtgärder från Växjöhem, men även från Växjö kommuns sida, för att öka integrationen.

Trygghet och säkerhet

Att alla ska känna trygghet i sitt boende ska vara en självklarhet för Växjöhems hyresgäster. Tyvärr ser det inte alltid ut på detta sätt. Det handlar om att identifiera problemen och platserna som känns otrygga. Därför har vi under året som gått genomfört trygghetsvandringar i de flesta bostadsområden tillsammans med hyresgäster, installerat portlås och förvaltningen har fokuserat på störningsärenden.

Jag ser fram emot 2009 där förändringarna kommer att synliggöras på ett positivt sätt för hyresgästerna.

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

Fackliga representanter i styrelsen

Anders Jansson, Aydin Özunluoglo och Sune Ramströmer har medverkat som arbetstagarrepresentanter i styrelsen. Suppleanter har varit Ingrid Ortvall och Patrik Magnusson.

Styrelsens presidie

Presidiet har under året bestått av;
Sven-Åke Fröderberg, ordförande
Kjell Olsson, vice ordförande
Christina Nyquist, 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 årsstämman utsedd auktoriserad revisor och revisorssuppleant, Ernst & Young AB.

Ordinarie

Thomas Olofsson

Lekmannarevisorer

Lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige har varit:

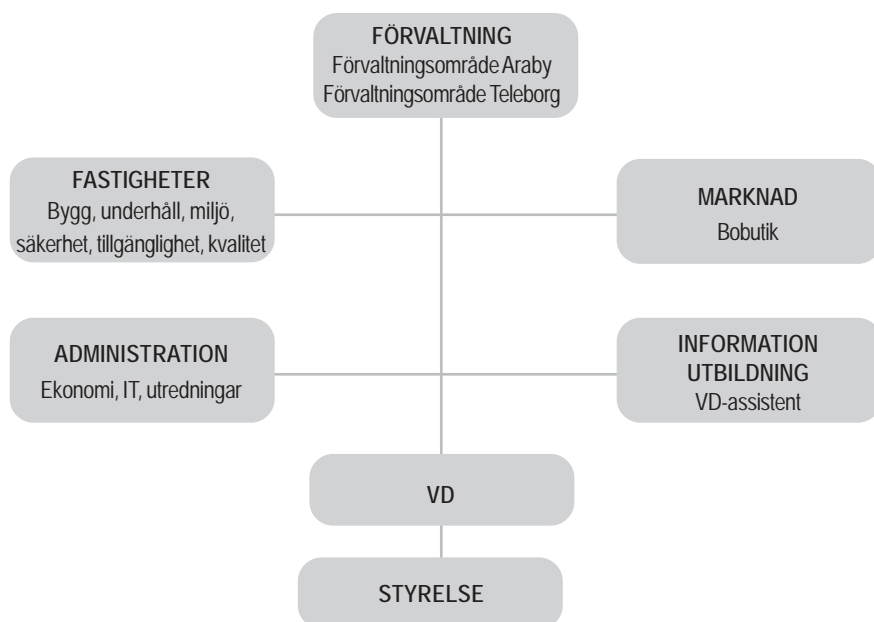
Ordinarie

Peter Bengtsson
Sven Pehrson

Suppleanter

Mats Öhrn
Göran Kannerby

Beträffande disposition av vinstmedel se sidan 26.



ORGANISATION - FÖRVALTNING

Växjöhems verksamhet är decentraliserad och bedrivs från:

- Förvaltningsområde Araby och Teleborg
- Huvudkontor och Bobutik

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

Ansvar för den yttre miljön samt vissa delar av underhållet fanns också ute i förvaltningen.

Ny organisation

Arbetet med att förändra tjänstemannaorganisationen påbörjades våren 2008 och kommer att medföra en minskning med 10 personer när förändringen är genomförd fullt ut.

Målet är en renodlad organisation som är modern, hållbar och kundorienterad.

Kvalitetssäkring

Beslut fattades och arbetet påbörjades med att kvalitetssäkra hela företagets verksamhet enligt FR 2000. Arbetet utgår från våra kundrelationer och inriktar sig på inre och yttre skötsel, trygghet och säkerhet, samt möten med våra entreprenörer. Kvalitetssäkringens ledstjärna är utveckling, styrning och kontroll.

Som ett led i kvalitetssäkringsarbetet har kvalitetsvandringar genomförts i alla bostadsområden av personal från de olika yrkesgrupperna inom företaget. Protokoll har upprättats som sedan ligger till grund för våra åtgärdsprogram.

Brandskydd

Besiktning av samtliga garage har skett under hösten. I vårt arbete har vi samrått med Räddningstjänsten och Hyresgästföreningen. Av de besiktigade garagen har 400 fått anmärkningar. Hyresgästerna har fått en anmodan att vidta åtgärder. Ombesiktning sker i början av 2009.

Ett arbete pågår kontinuerligt med att se till att våra trapphus har god framkomlighet vid brand och sjuktransporter. Information till och diskussion med våra hyresgäster sker fortlöpande.

Trygghet och säkerhet

Växjöhems kunder ska känna trygghet i boendet, vilket också är en förutsättning för den identitet vi vill skapa i bostadens utemiljö. Trygghetsvandringar har genomförts tillsammans med egen personal som en uppföljning av tidigare vandringar tillsammans med Hyresgästföreningen och personal från kommunens olika organ.

Lekplatser

En omfattande förnyelse har skett av våra lekplatser. Vi arbetar för färre små lekplatser till förmån för större och mer kvalitativa lekplatser med ett högt attraktionsvärde och hög säkerhet. Lekplatserna anpassas för barn med funktionshinder. Två större lekplatser har skapats i kvarteren Romalyckan och Lassaskog. Ett flertal andra lekplatser har rustats upp och bytt lekutrustning. Samtliga lekplatser har funktionsbesiktigats utifrån de regler som gäller inom EU.

Boinflytandefrågor

Kontinuerliga samrådsmöten hålls med våra lokala Hyresgästföreningar. De centrala frågorna behandlas i Boinflytandekommittén.



Nyckeltal		2008	2007	2006	2005	2004
Förvaltning						
Antal bostäder	st	6 579	6 635	6 663	6 612	6 531
Yta bostäder	kvm	463 445	468 598	469 960	465 716	460 697
Hyra bostäder	kr/kvm	784,6	762,7	738,6	722,2	707,4
Antal lokaler	st	452	453	467	466	470
Yta lokaler	kvm	43 650	46 162	49 773	49 669	51 437
Hyra Lokaler 1)	kr/kvm	796,5	761,8	742,5	755,5	719,1
Underhållskostnader	kr/kvm	185,0	226,0	161,4	169,9	157,4
Driftkostnader	kr/kvm	329,4	329,9	327,8	317,8	313,9
Centrala administrations- och försäljningskostnader	kr/kvm	44,1	46,3	46,4	45,9	39,7

1) I värdet ingår inte Växjöhems egna lokaler.

Lägenhetsbesiktningar

Ett projekt pågår på Teleborg för att förbättra våra besiktningrutiner. En förbesiktning sker direkt efter uppsägning av lägenheten samt en slutbesiktning vid avflyttningstillfället. Det ger hyresgästerna möjlighet att åtgärda fel som upptäcks i lägenheten vid första besiktningen. Antalet besiktningmän har minskat i antal.

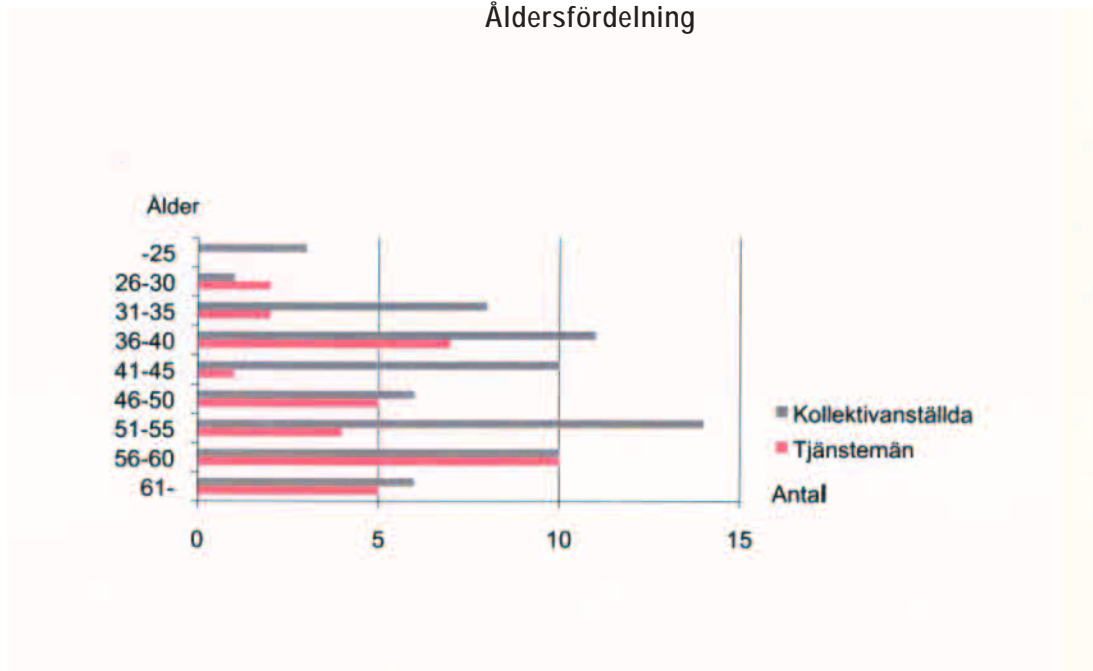
Paraboler

Enligt beslut får paraboler enbart sättas upp på sådant sätt att varken människor eller fastighet kan komma till skada.

Arbetet med att hitta bättre lösningar för uppsättning av paraboler har fortsatt. Ny teknik finns idag som gör det möjligt att slippa paraboler på tak och fasader.

Ett samarbete har inletts med Disatra TV, som genom paraboler på ett industriområde och med Wexnets nät kan erbjuda hyresgästerna ett utökat kanalutbud.

Åldersfördelning





Bostadsmarknaden i Växjö

Efterfrågan på bostäder i Växjö är fortsatt hög. En tendens är att större dyra lägenheter är svårare att hyra ut.

När det gäller nyproduktion av bostäder i Växjö råder det stor osäkerhet kring flera projekt som en följd av finanskrisen. En fortsatt befolkningsökning i Växjö gör att efterfrågan på hyresrätter är stor. Prognoser över befolkningsutveckling och tecken på sjunkande bostadsbyggande tyder på fortsatt hög efterfrågan. Antalet påbörjade bostadsrätter har under 2008 minskat kraftigt jämfört med 2007.

Nyproduktionen i kommunen har i genomsnitt legat på 438 bostäder per år under senaste tioårsperioden. Fördelningen mellan upplåtelseformerna 2008 blev 210 egnahem (+108 %), 113 bostadsrätter (-39 %) samt 262 hyresrätter (+85 %), varav 90 hyresrätter för vårdboende.

Boplats Växjö

Växjöhem, Hyresbostäder och Vidingehem förmedlar sina lägenheter via Boplats Växjö. Lediga lägenheter visas på den gemensamma internetbaserade marknadsplatsen. Vi ger personlig service i vår Bobutik vid Stortorget i Växjö. Under året inleddes arbetet med en gemensam lokal för Boplats Växjö där Hyresbostäders och Växjöhems bobutiker kommer att finnas lokaliserade.

Kötiden för att få en bostad hos oss i Växjöhem har ökat dramatiskt under 2008 jämfört med 2007. Mellan åren ökade den genomsnittliga kötiden med 249 dagar till 1 230 dagar. Den genomsnittliga kötiden innebär inte att det tar 1 230 dagar för att få en lägenhet i hela Växjöhems bostadsbestånd.

Uthyrning och omflyttning

Växjöhem tecknade under året 1 267 nya kontrakt. Omflyttningen uppgick till 16,4 %. I stort sett har vi inte några outhyrda lägenheter. Vakansgraden låg under året på 0,2 %.

Hyrer och hyresutveckling

Våra hyror fastställs efter förhandlingar med Hyresgästföreningen Region Småland-Blekinge. De senaste hyresförhandlingarna resulterade i en hyreshöjning med 3,55 % från och med januari 2009.

Kundmål

Växjöhem arbetar med många olika frågor för att tillgodose sina kunders önskemål. Under året som gått har fokus legat på kundservice. I september och oktober genomfördes en kundenkät (NKI) som ligger till grund för mål och handlingsplaner inom bolaget. Resultatet visar på en ökning av nöjda kunder i förhållande till mätningen 2006. Mätningen visar att 80 procent av hyresgästerna är nöjda. Mest nöjda är kunderna med vår kundservice och vårt bemötande. Vår satsning på utemiljön avspeglas positivt i undersökningen. Trygghetsfrågor är man mest missnöjd med.

Marknadskommunikation

Växjöhem arbetar kontinuerligt med att kommunicera varumärket till olika målgrupper i Växjö Kommun. Kommunikationen sker via webbplatsen, annonsering, kundtidningen och i massmedia. Det är viktigt för oss att bygga ett starkt och pålitligt varumärke för att trygga framtida hyresgäster i vårt lägenhetsbestånd. Under året har Växjöhem profilerats bland annat via TV-, radio-, och bioreklam samt annonsering i dagspress.

I april hölls öppet hus och visning av två nya lägenheter på Eklövsgatan i Biskopshagen. Arrangemanget blev en succé med uppskattningsvis 500 besökare.

Växjöhem stödjer föreningslivet

Under året har Växjöhem deltagit i ett antal olika samarbets- och sponsorprojekt. I januari bjöd vi in ungdomslag att träna med Växjö IBK och elitserielaget Jönköping.

Hovshaga AIF har städlat Hovshaga Centrum.

Under sommaren genomfördes Ung Omsorg där ungdomar besökte äldreboenden för att umgås tillsammans med de boende.

Vi sponsrar bland andra Öppna Kanalen, Macken och Växjö Boxningsklubb via sänkt hyra.

Framtiden

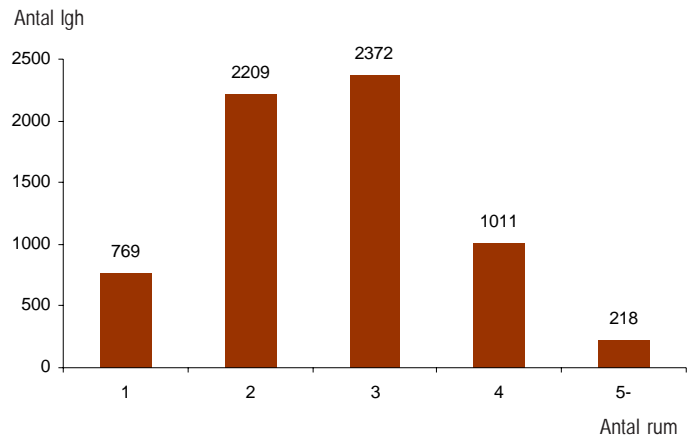
Kundorientering och kundservice ska vara ledord som genomsyrar företaget. I dagens samhälle blir vårt boende allt viktigare. Våra kunder kommer att ställa större och fler krav på olika typer av service. Livsstil blir allt viktigare för människor. Man identifierar sig mer och mer med var man bor och hur bostaden ser ut. Vi har därför under året inlett ett arbete för att kunna erbjuda större valfrihet när det gäller utseendet på sin lägenhet.

En förutsättning för att en stad som Växjö ska kunna växa är att det finns 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 och kanske köpa sig en äganderätt. Därför är det viktigt att Växjöhem kan tillhandahålla ett stort utbud av olika typer av lägenheter för olika behov, önskemål och hyresnivåer, vilka ska förenas med en hög standard och service.

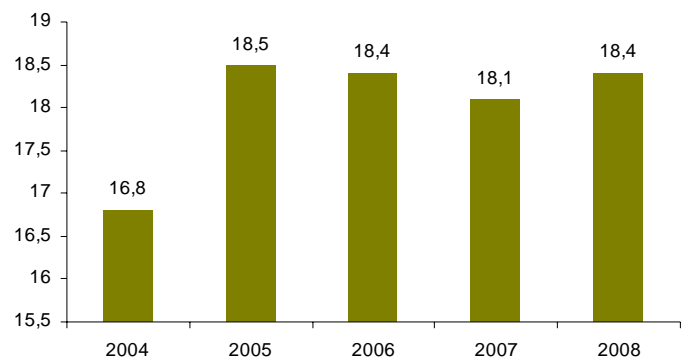
Lokalmarknaden

Växjöhem är ingen stor aktör på lokalmarknaden. Under året sålde vi Hovshaga Centrum och minskade därmed ytterligare vårt utbud av lokaler. Vi har till största del vår lokalyta ute i bostadsområdena. Framför allt är det föreningar och organisationer som hyr av Växjöhem. Under 2008 hade vi 743 kvm outhyrd lokalyta av totalt 43 650 kvm. I och med att det till största delen inte är rena affärslokaler vi hyr ut, ligger hyresnivån i genomsnitt lägre än för andra fastighetsbolag. I gengäld tillför föreningslivet aktiviteter och ger mervärde för våra hyresgäster, vilket bidrar till att öka bostadsområdenas attraktionskraft.

Antal lägenheter fördelade på storlek



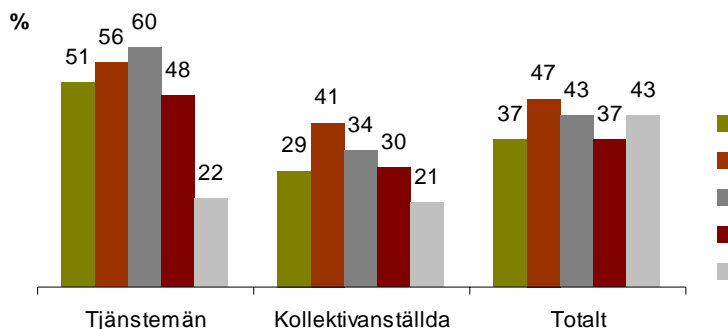
Omflyttning i %



Nyckeltal %	2008	2007	2006	2005	2004
Marknad					
Vakansgrad, bostäder	0,2	0,2	0,2	0,3	0,1
Omflyttningsfrekvens, bostäder	16,4	18,1	18,4	18,5	16,8
Vakansgrad, lokaler	1,2	1,2	1,1	2,4	1,6
Definitioner					
Vakansgrad bostäder	Kostnad för outhyrda bostäder/hyra bostäder				
Vakansgrad lokaler	Kostnad för outhyrda lokaler/hyra lokaler				



Frisknärvaro



Mål och strategier

Växjöhem arbetar kontinuerligt med personalfrågor som innebär tydliga mål för att få så nöjda kunder som möjligt. För att kunna förverkliga våra mål krävs att vi utvecklar vår kompetens inom viktiga områden. Samtidigt ska vi uppfattas som en modern och attraktiv arbetsgivare för att kunna locka till oss nya kunniga medarbetare.

Växjöhems dagliga arbete bygger på övertygelsen att varje medarbetare har förmåga och vilja att förbättra verksamheten och därmed även utvecklas yrkesmässigt. Fokus på kunder, en öppen dialog, återkoppling och personligt engagemang är viktiga mål i det dagliga arbetet.

Bemanning

Vid årets slut hade Växjöhem 105 tillsvidareanställda, vilket innebär en minskning med 10 personer jämfört med föregående år. Minskningen beror dels på en översyn bland tjänstemannanställda där vi har minskat med ett antal tjänster och dels på att ett antal personer har slutat sin anställning där tjänsten inte återbesatts.

Antalet anställda är fördelat på 33 kvinnor och 72 män. Personalomsättningen har ökat jämfört med föregående år och uppgick 2008 till 12,8 %. Medelåldern på Växjöhem uppgick till 48,6 år. Kvinnorna har en medelålder på 49,6 år och männen 48,2 år.

Avgångar

Under året har fjorton medarbetare slutat sin anställning, varav tre har gått i pension.

Sjukfrånvaro och friskvård

Sjukfrånvaron har minskat till 3,7 % år 2008, vilket är en minskning med drygt en procentenhet jämfört med föregående år. I vårt arbete med att minska sjukfrånvaron och öka frisknärvaron uppmuntrar vi och stödjer fysisk aktivitet genom t ex friskvårdstimmen.

Frisknärvaron, d v s de som inte har haft någon sjukfrånvaro under 2008, ligger på 41 %, vilket är en ökning med tre procentenheter jämfört med föregående år. Långtidsfriska ligger på 21 %. Begreppet långtidsfrisk är när en medarbetare har varit anställd under minst tre år och inte haft någon sjukdag på två år.

Vi kan konstatera att ökat ansvar, kompetensutveckling och ett aktivt hälsofrämjande arbete är direkt kopplade till minskad frånvaro och god arbetsmiljö. Satsningar inom friskvårdsområdet har gjorts även under 2008. All personal har möjlighet till nyttjande av en friskvårdstimme i veckan, ett friskvårdsbidrag för att köpa friskvårdsrelaterade tjänster samt möjlighet att delta i vår gemensamma friskvårdsdag som anordnas av friskvårdsgruppen.

Hälsodiplomering

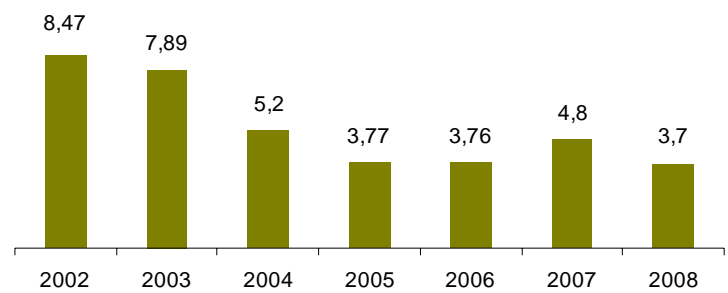
Växjöhem hälsodiplomerades första gången 2006. För att vi ska förlänga värdet av vår hälsodiplomering har vi under 2008 påbörjat arbetet med omdiplomering. Utifrån såväl en enkät som nulägesanalys framkommer att ett aktivt hälso- och friskvårdsarbete bedrivs på Växjöhem. Enkäten som besvarades av 75 % av medarbetarna visade i stora drag att de är nöjda med såväl arbetsmiljö som hälso- och friskvård.

Jämställdhet och mångfald

För att kunna bedriva ett aktivt jämställdhetsarbete på Växjöhem har en ny jämställdhetsplan tagits fram under 2008. Planen är skriven utifrån jämställdhetslagen, Växjö kommuns jämställdhetsprogram och den kommunövergripande jämställdhetsplanen. I vårt övergripande mål vill vi skapa en arbetsmiljö där kvinnor och män, som grupper och individer, gemensamt och jämlikt skapar bredd och helhet i verksamheten.

Ett aktivt arbete sker vid varje rekryteringsprocess för att nå en jämn könsfördelning, då denna till stor del fortfarande är ojämn och traditionell. En positiv aspekt är dock att ledningsgruppen består av tre kvinnor och tre män.

Sjukfrånvaro





Alabastern - Vision Arabylyftet

NYPRODUKTION

Biskopshagen

Byggnationen ingår i ett EU-projekt med inriktning på energibesparing. Under året har etapp 2 färdigställs med 34 lägenheter. Fokus ligger nu på att mäta energiförbrukningen och påverka energibehovet så att vi lever upp till de krav vi har.

Vallen, del av Välle Broar

Planändring för kvarteret pågår med syfte på ökad exploatering och höjd på byggnaderna. Avsikten är att i samarbete med en extern aktör skapa ett område med blandade upplåtelse och hållbar ekonomi.

Gruppboende

På uppdrag av Omsorgsförvaltningen bygger vi ett gruppboende med 6 lägenheter och gemensamma ytor i kvarteret Hovs Gårdar på Hovshaga.

Förskola

Tillsammans med Skol- och barnomsorgsförvaltningen har en om- och tillbyggnad planerats av förskolan i kvarteret Lassaskog Södra. Detaljplanändring pågår.

Blåsbälgen

Projektering pågår inom kvarteret Blåsbälgen för att under 2009 påbörja byggnationen av 44 lägenheter. Detta är en kompletteringsbyggnation på en central plats i stadsdelen Teleborg med närhet till service.

Alabastern

Planändring pågår för att kunna bygga ett landmärke i Araby. Huset ska placeras på den plats som en gång byggdes för en livsmedelsbutik, men som nu kommer att rivas.

I bottenvåningen vill vi skapa en saluhall för företaget. Huset beräknas bli mellan 12 och 16 våningar högt.

Vikaholm

Vi har erbjudits att delta i det vidare arbetet med Vikaholm. Området ska planeras och byggas med fokus på Växjö - Europas grönaste stad. Ett stort fokus ska alltså ligga på miljö- och energiåtgärder.

Arabylyftet

Under året har Växjöhem upprättat ett program för våra mål och ambitioner för Araby, det s.k. Arabylyftet. Programmet beskriver bland annat vilka möjligheter till kompletteringsbyggnation som finns inom området. Möjligheter finns att utföra påbyggnationer på befintliga hus samt plats finns att bygga radhus på de befintliga, överdimensionerade parkeringsplatserna.

Kompletteringsbebyggelse

Inom vårt befintliga bestånd undersöker vi möjligheter för kompletteringsbyggnationer.

Ombyggnation

Ombyggnation av tomma lokaler till totalt 3 lägenheter i kvarteren Domprostemoossen och Sandstenen har slutförts. Lägenheterna har hög tillgänglighet och är ett komplement till befintliga lägenheter.

RENOVERINGAR

Badrumsrenovering

Badrumsrenoveringarna har fortsatt 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 under 2008 för cirka 24 mkr. Vi har även under året utfört relining (renovering av stammar) för cirka 7,5 mkr.

Badrumsrenoveringen i kvarteret Lassaskog Norra slutfördes under året, med totalt 154 lägenheter.

I kvarteret Jungfrulyckan har badrumsrenoveringen påbörjats och omfattar totalt 214 lägenheter. Arbetet kommer att pågå fram till halvårsskiftet 2009.

Övrig renovering

I kvarteren Magistern och Myran har en omfattande renovering påbörjats i 296 lägenheter, och den väntas vara klar hösten 2009. Renoveringen i lägenheterna omfattar installation av FTX-ventilation, omdragning av elinstallationer, komplettering av uttag samt installation av hemmanät. Vi utför även omfattande markarbeten med omläggning av dränering och ny utemiljö. Installation av 6 hissar medför att vi förbättrar tillgängligheten inom området.

Undercentraler - värme och ventilation

Arbetet med ombyggnation av fjärrvärmecentraler där vi kopplar upp undercentralerna mot vårt styr- och övervakningssystem har i stort färdigställts under året.

Lägenhetsunderhåll

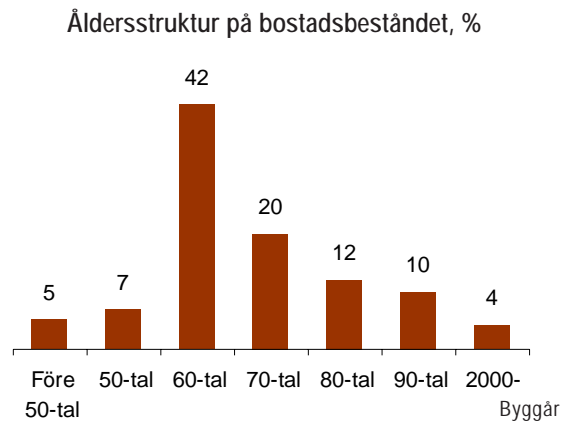
Växjöhem tillämpar hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll, HLU. Hyresgästen har möjlighet att tidigare- eller senarelägga lägenhetens inre underhåll och därmed påverka sin hyresnivå. För 2008 utbetalades 4,1 mkr i hyresrabatt.

Planerat underhåll

Under året utfördes planerat underhåll för 93,8 mkr. Vitvaror har bytts för 2,9 mkr och samtliga är A-klassade. En fortsatt satsning på den yttre miljön har gjorts för att skapa trygga och säkra utemiljöer. En stor del av budgeten för planerat underhåll går till badrums- och stamreoveringar.

Övrigt

Efterfrågan på inglasning av uteplatser och balkonger fortsätter, vilket har inneburit att vi i olika projekt har glasat in 65 uteplatser/balkonger.





Miljödiplomering

Under 2008 har vi arbetat hårt för att bli miljödiplomerade, och i november nådde vi det målet. Därmed har Växjöhems miljöarbete genomgått en oberoende granskning och fått en kvalitetsstämpel. Diplomet gäller ett år och därefter görs en ny granskning. Under 2009 kommer vi arbeta för att bli omdiplomerade. Följande åtgärder har vi bland annat genomfört för att bli miljödiplomerade:

- miljöutbildning för all personal
- fler lågenergilampor
- utbildning i eco-driving
- utökad källsortering
- övergång till alternativa bränslen
- tagit bort kemiska bekämpningsmedel
- inköp av enbart ekologiskt kaffe och te

Energi

Vi fortsätter att arbeta med vår energiplan. Vi har under året antagit SABO:s energiutmaning, vilket har medfört att vi fått skärpa upp våra mål ytterligare: en besparing på 20 % ska klaras av till 2016 istället för 2017 (basår 2007). Vi har även satsat mycket på miljö- och energiinformation i vår kundtidning, Vårt Växjöhem.

Aktiviteter inom SAMS:s har pågått under året där både hyresgäster och personal bland annat har deltagit i olika tävlingsmoment. SAMS är ett beteendeprojekt inom Concerto-Sesac som går ut på att spara 5 % elenergi inom Växjö Kommun.

Vårt solcellsprojekt har fått fortsatt stor uppmärksamhet under året. Under 2008 producerade anläggningen ca 59 000 kWh.

Kemiska produkter

Växjöhems kemikaliegrupp har startats upp på nytt. Gruppen granskar de produkter som används i verksamheten och försöker byta ut farliga kemikalier mot mer miljöanpassade. Under 2009 kommer vi att arbeta för en bättre kontroll över vilka kemiska produkter som byggs in i våra fastigheter vid ny- och ombyggnation.

Transporter

Under året har vi införskaffat två biogas- och två dieslbilar. Tre bensinbilar har sålts. Våra dieselfordon (servicebilar, traktorer, gräsklippare) körs, med endast få undantag, på syntetisk diesel. Jämfört med vanlig diesel bidrar syntetisk diesel till lägre hälsoskadliga utsläpp och ungefär 20 % lägre koldioxidutsläpp. Under året har ytterligare en tank för syntetisk diesel installerats.

Nyckeltal		2008	2007	2006	2005	2004
Miljö						
Fjärrvärmeförbrukning, normalårskorrigerad*	kWh/kvm	166,5	166,2	167,1	166,4	169,0
Eluppvärmning	kWh/kvm	0	0	0	0	155,3
Fastighetsel**	kWh/kvm	22,4	26,5	26,7	27,8	28,0
Andel förnyelsebar el	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Oljeförbrukning	kbm	0	0	0	0	0
Vattenförbrukning	kbm/kvm	1,3	1,3	1,5	1,4	1,5
Andel lgh med sopsortering (miljöhus)	%	100,0	96,2	95,5	95,5	95,5
* Värdet för 2007 har korrigerats						
** 2004-2007 innehåller hushållsel för vårdlägenheter. Detta är tillrättat fr o m 2008						

Användandet av cykel uppmuntras och tjänstecyklar har införskaffats till våra kontor för att undvika korta resor med bil.

2008 års utsläpp från resor och transporter kompensades med utsläppsrätter från Miljöbörsen.

Avfall

Fastighetsnära insamling finns nu för samtliga hyresgäster, där de senast byggda miljöhusen tas i bruk i början på 2009. Detta är en service till våra hyresgäster och gör det lättare att sortera förpackningar och tidningar. I miljöhusen har de olika kärlen fått nya enhetliga skyltar. En broschyr togs fram och delades ut till samtliga hyresgäster för att förtydliga informationen om källsortering.

Förnyelsebar el

Ett led i att minska miljöbelastningen är att Växjöhem bara köper ursprungsmärkt el, vilket garanterar att den kommer från förnyelsebar energi. Detta har kompletterats med tryckstyrda pumpar i värmesystemen. Vårt styr- och regler-system gör det lättare att optimera anläggningarna.

Vattenförbrukning

Växjöhem har som mål att minska vattenförbrukningen i bostadshusen. Vi utför årligen vattenbesparande åtgärder för cirka 35 000 kr. När stambyten/badrumrenoveringar genomförs förses badrummen med snålspolande wc-stolar, blandare och energibesparande armaturer. Vid pågående renovering av badrummen i kv Jungfrulyckan installeras vattenmätare för kall- och varmvatten som ett led i vårt miljöarbete.

De uppföljningar vi gör visar att det är stor skillnad mellan bostäder med individuell och kollektiv mätning. Vatten är en dyr naturresurs, och den slutsats vi kan dra är att när kunden betalar för verklig förbrukning ökar medvetenheten om besparingsmöjligheterna.

Inomhusmiljö

Växjöhem ställer, precis som våra hyresgäster, höga krav på en god och sund inomhusmiljö. För att kunna säkerställa en sund inomhusmiljö genomförs obligatoriska ventilationskontroller, OVK.

PCB/Radon

Sanering av PCB i fogar på äldre fastigheter har slutförts under året.

Vi utför inom vårt bestånd mätningar av radon. Inom ett kvarter har vi konstaterat förhöjda värden och har under året arbetat för att komma till rätta med problemen. Översyn av ventilationen i lägenheterna har genomförts och ventilation i kryppgrunder har installerats. Just nu pågår nya långtidsmätningar som ska visa om de åtgärder vi vidtagit varit tillräckliga.

Säkerhet/tillgänglighet

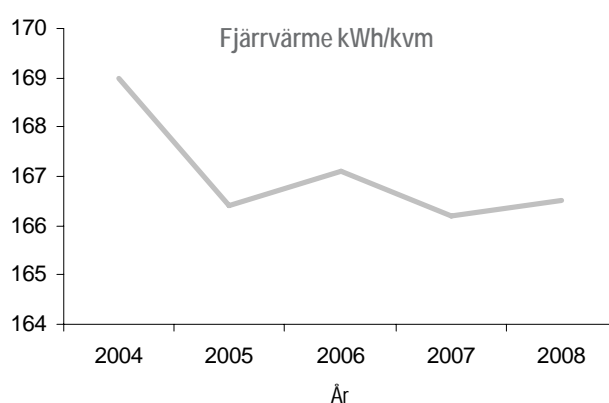
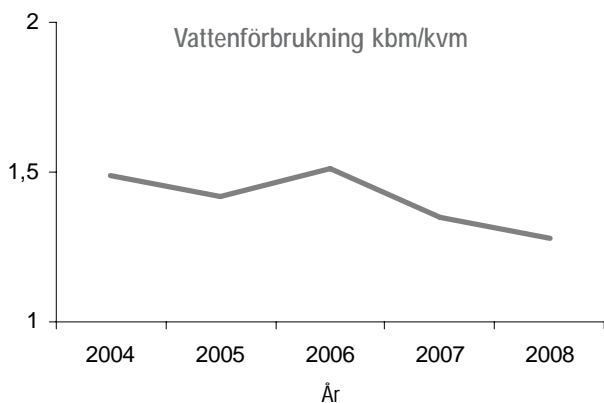
En plan för tillgängligheten har upprättats och vi arbetar med genomförandet.

Automatiska dörröppnare har installerats i fristående tvättstugor och arbeten med att utjämna nivåskillnader i anslutning till entréer har genomförts. Även kontrastmålning har utförts i trappuppgångar.

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

Kvalitet

Ett arbete med att bygga upp ett ledningssystem för att säkerställa god kvalitet i hela verksamheten har påbörjats. Detta arbete kommer att färdigställas under 2009.





Resultat

Årets totala intäkter uppgick till 400,8 mkr (388,6), se not 1 och 2.

Växjöhem's genomsnittliga bostadshyra var per den sista december 2008, 785 kr/kvm. Denna hyra ligger betydligt under riksgenomsnittet.

Driftskostnaderna uppgick till totalt 167,0 mkr (169,8). Av dessa utgör fjärrvärme, el, vatten och sophantering ungefär hälften, 50,2 %. Fastighetsskötsel och reparationer utgör 21,7 % respektive 16,0 %. Resterande del avser lokal administration samt övriga driftskostnader.

Fastighetslånen (exklusive koncernkontot) uppgick per den sista december 2008 till 930 mkr (933). Räntenivåerna ligger, trots finanskrisen, lägre än föregående år med ett genomsnitt på 4,58 % (4,62).

Växjöhem's resultat efter finansiella poster uppgick till 0,1 mkr (19,0). Efter bokslutsdispositioner och skatt blev resultatet 1,4 mkr (20,0). Den förlust som uppstod vid försäljningen av fastigheten Tåget komparerades av framförallt lägre driftskostnader och administrativa kostnader.

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

Finansiell översikt

Via moderbolaget VKAB deltar vi sedan 1995 i gemensam upplåning med övriga dotterbolag.

Låneportföljen, som uppgick till 930 mkr, bestod av 32 lån exklusive koncernkontokrediterna. 100 % har säkrats med kommunal borgen.

Andelen lån med rörlig ränta var vid årsskiftet 20 %, inklusive koncernkontot. Lån med löptider längre än 5 år var 27 %. Resterande del av lånestocken hade förfallodag under åren 2009-2013.

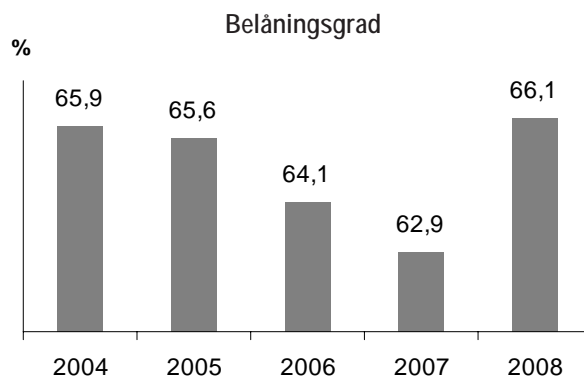
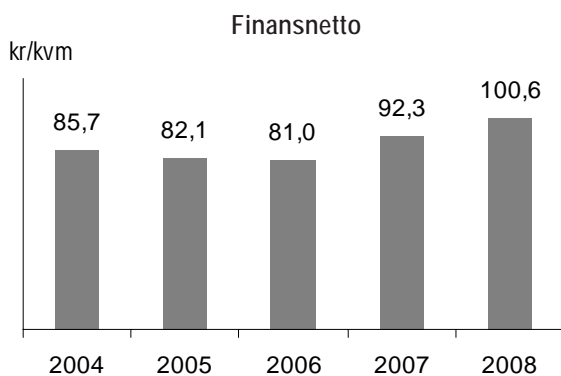
Nya lån har upptagits med 189 mkr (40). Under året har 318 mkr (140) av lånen omplacerats och andelen lösta lån inklusive amortering uppgår till 192 mkr (18). En del av lånetransaktionerna är försiktighetsåtgärder på grund av finanskrisen.

2009

Ägardirektiven anger att Växjöhem bör uppnå ett resultat före bokslutsdispositioner på cirka 10 mkr, och därför ligger vår budget för 2009 i linje med detta.

Hyrorna höjs med 3,55 % från och med den 1 januari 2009 och omsättningen beräknas ligga på 410,3 mkr.

I och med att Växjöhem har ett stort underhållsbehov, har underhållet prioriterats i budgeten för 2009. Detta är ett område som måste prioriteras även kommande år.



RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	396 528	384 908
Övriga förvaltningsintäkter	2	4 319	3 643
Summa nettoomsättning		400 847	388 551
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader		- 93 788	- 116 349
Driftkostnader	3	- 167 031	- 169 828
Fastighetsskatt		- 8 886	- 8 776
Avskrivningar	4	- 33 762	- 33 391
Summa fastighetskostnader		- 303 467	- 328 344
BRUTTORESULTAT		97 380	60 207
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Avskrivningar	4	- 522	- 685
Övriga kostnader		- 21 844	- 23 128
Övriga rörelseintäkter	5	83	29 934
Övriga rörelsekostnader	6	- 24 532	0
RÖRELSERESULTAT	7-9	50 565	66 328
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	51	21
Ränteintäkter	11	514	169
Räntebidrag		2 477	3 593
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	- 53 480	- 51 093
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		127	19 018
Bokslutsdispositioner	13	8 532	- 644
RESULTAT FÖRE SKATT		8 659	18 374
Skatt på årets resultat	14	- 7 220	1 623
ÅRETS RESULTAT		1 439	19 997

BALANSRÄKNING

(tkr)	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	15	1 303 222	1 381 459
Mark	16	103 257	100 826
Markanläggningar	17	57 527	58 990
Inventarier	18	5 584	5 652
Pågående ny- och ombyggnader	19	26 272	37 152
Summa materiella anläggningstillgångar		1 495 862	1 584 079
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	20	100	100
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		130	130
Andra långfristiga fordringar	21	2 608	6 383
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 838	6 613
Summa anläggningstillgångar		1 498 700	1 590 692
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m m			
Förnödenheter		2 341	2 267
Kortfristiga fordringar			
Kund- och hyresfordringar		1 481	5 323
Fordringar hos koncernföretag		651	981
Övriga fordringar	22	3 453	3 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	3 560	1 132
Summa kortfristiga fordringar		9 145	11 197
Kassa och bank			
Kassa och bank	24	502	1 576
Summa omsättningstillgångar		11 988	15 040
SUMMA TILLGÅNGAR		1 510 688	1 605 732

BALANSRÄKNING

(tkr)	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	25		
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		125 579	106 540
Årets resultat		1 439	19 997
Summa fritt eget kapital		127 018	126 537
Summa eget kapital		253 923	253 442
OBESKATTADE RESERVER	26	99 250	107 782
AVSÄTTNINGAR	27		
Övriga avsättningar		614	0
Avsatt till pensioner		1 244	1 204
Summa avsättningar		1 858	1 204
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	28, 29	0	4 000
Skuld till koncernföretag	28, 29	910 000	908 000
Summa långfristiga skulder		910 000	912 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	28, 29	0	21 000
Leverantörsskulder		39 776	45 836
Skuld koncernkonto	30	108 710	167 099
Skuld till koncernföretag	28, 29	57 169	42 310
Övriga skulder	31	2 510	15 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	37 492	39 823
Summa kortfristiga skulder		245 657	331 304
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 510 688	1 605 732
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		407 646	458 555
ANSVARSFÖRBINDELSER			
Fastigo AB		673	670

KASSAFLÖDESANALYS

(tkr)	2008	2007
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat efter finansnetto	127	19 018
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	34 284	34 076
Realisationsresultat	24 449	- 30 075
Förändringar ränteskuld	- 1 181	- 1 872
Förändringar i avsättningar	40	- 148
Erlagd skatt	- 9 796	- 13 908
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>	47 923	7 091
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av varulager	- 74	137
Ökning/minskning av fordringar	11 847	31 726
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	- 26 076	14 538
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	33 620	53 492
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag	0	- 100
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	- 52 517	- 83 461
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	30 034
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	82 000	141
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	29 483	- 53 386
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Förändring långfristig fordran	- 1 049	- 5 130
Nettoförändring koncernkonto	- 58 388	- 12 709
Upptagna lån	- 2 000	19 000
Lämnat koncernbidrag	- 6 366	- 4 366
Erhållna aktieägartillskott	3 626	3 549
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	- 64 177	344
ÅRETS KASSAFLÖDE	- 1 074	450
Likvida medel vid årets ingång	1 576	1 126
Likvida medel vid årets utgång	502	1 576

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

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)

	2008	2007
Not 1 HYRESINTÄKTER		
Bostäder	363 612	351 490
Lokaler	26 747	27 517
Övrigt	6 169	5 901
	396 528	384 908
Not 2 ÖVR FÖRVALTNINGSINTÄKTER		
Tjänster till hyresgäster	505	452
Besiktning och tidigare lagt underhåll	1 738	1 574
Övriga förvaltningsintäkter	2 076	1 476
Vinst vid försäljning av inventarier	0	141
	4 319	3 643
Not 3 DRIFTKOSTNADER		
Fastighetsskötsel	36 248	35 794
Reparationer	26 689	23 661
Taxebundna kostnader	46 476	47 207
Uppvärmning	37 584	41 029
Lokal administration	10 051	9 456
Övriga driftkostnader	9 983	12 681
	167 031	169 828
Not 4 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR PER FUNKTION		
Fastighetskostnader		
Byggnader och markanläggningar		
Byggnader	27 430	27 247
Markanläggningar	4 407	4 007
	31 837	31 254
Maskiner och inventarier		
Maskiner och inventarier	1 863	1 918
Byggnadsinventarier	62	219
	1 925	2 137
Summa avskrivningar tillhörande fastighetskostnader	33 762	33 391
Centrala administrations- och försäljningskostnader		
Maskiner och inventarier		
Maskiner och inventarier	522	685
Summa avskrivningar tillhörande centrala administrations- och försäljningskostnader	522	685
Planenliga avskrivningar totalt	34 284	34 076
Not 5 ÖVR RÖRELSEINTÄKTER		
Vinst vid avyttring anläggningstillgångar	83	29 934
Not 6 ÖVR RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring anläggningstillgång	- 24 532	0
Not 7 PERSONAL		
Medelantalet anställda	108	112
- varav män, i %	69	70
Könsfördelning		
Växjöhem styrelse består av sju ordinarie ledamöter varav en är kvinna		
VD och övriga ledande befattningshavare		
Ledningsgruppen bestod vid årsskiftet av 6 personer, 3 kvinnor och 3 män		
Sjukfrånvaro		
Total sjukfrånvaro 3,7 % (4,8%) varav långtidssjukfrånvaron 1,6 % (2,4%). Sjukfrånvaro kvinnor 3,6 % (6,7%), män 3,8 % (4,0%)		

	2008	2007
Not 7 PERSONAL forts		
Sjukfrånvaron som en andel av varje grupps ordinarie arbetstid:		
29 år och yngre	8,9 %	
30 år - 49 år	2,9 %	
50 år och äldre	4,0 %	
Not 8 LÖNER, ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER		
Löner och andra ersättningar	36 126	33 643
Sociala kostnader	14 782	15 164
- varav pensionskostnader	3 583	4 361
Av bolagets pensionskostnader avser 501 (781) tkr VD		
LÖNER M M FÖRDELAT MELLAN LEDNING OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA		
Styrelse och VD	1 030	923
Övriga anställda	35 096	32 720
Arvode och ersättning till revisorer		
Revisionsarvode		
- Ernst & Young AB	43	43
Andra uppdrag		
- Ernst & Young AB	113	82
Not 9 KONCERNINTERNA MELLAN-HAVANDEN		
Inköp från andra koncernföretag	41 500	43 648
Försäljning till andra koncernföretag	538	476
Not 10 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Utdelningar	2	2
Räntor	49	19
	51	21
Not 11 RÄNTEINTÄKTER		
Kundfordringar	200	153
Övriga finansiella intäkter	314	16
	514	169
Not 12 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER		
Fastighetslån, kreditinstitut	543	2 516
Fastighetslån, moderbolag	43 158	38 563
Bank, koncernkonto	6 730	6 506
Borgensavgifter m m	3 049	3 508
	53 480	51 093
Not 13 BOKSLUTSDISPOSITIONER		
Förändring periodiseringsfond	0	8 813
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	8 532	- 9 457
	8 532	- 644
Not 14 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		
Aktuell skattekostnad	0	- 1 412
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	- 5 438	4 824
Skatt på lämnat koncernbidrag	- 1 782	- 1 789
Redovisad skattekostnad	- 7 220	1 623

	2008	2007
Not 15 BYGGNADER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 941 773	1 848 257
Avgår: ingående investeringsbidrag	- 72 874	- 66 646
Nyanskaffningar under året	58 200	93 516
Försäljning under året	- 127 175	0
Avgår: investeringsbidrag på nyanskaffningar under året	- 7 361	- 6 228
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 792 563	1 868 899
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 487 440	- 460 193
Försäljningar och utrangeringar	25 529	0
Årets avskrivningar enligt plan	- 27 430	- 27 247
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 489 341	- 487 440
Redovisat värde vid årets slut	1 303 222	1 381 459
Ingående ackumulerade avskrivningar utöver plan	- 107 682	- 98 129
Årets förändring av avskrivningar utöver plan	8 532	- 9 553
Utgående ackumulerade avskrivningar utöver plan	- 99 150	- 107 682
Bokfört värde vid årets slut	1 204 072	1 273 777
Not 16 MARK		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	100 826	100 826
Nyanskaffningar under året	4 076	0
Försäljningar under året	- 1 645	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 257	100 826
TAXERINGSVÄRDEN		
Byggnader	1 956 425	1 554 716
Mark	622 304	628 899
	2 578 729	2 183 615
Not 17 MARKANLÄGGNINGAR		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	86 845	77 429
Nyanskaffningar under året	3 612	9 416
Försäljningar och utrangeringar	- 1 085	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 372	86 845
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 27 855	- 23 848
Försäljningar och utrangeringar	417	0
Årets avskrivningar enligt plan	- 4 407	- 4 007
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 31 845	- 27 855
Redovisat värde vid årets slut	57 527	58 990
Not 18 INVENTARIER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	51 212	49 590
Nyanskaffningar och omklassificeringar under året	2 421	2 742
Försäljningar och utrangeringar	- 2 159	- 1 120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 474	51 212
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 45 560	- 44 029
Försäljning och utrangeringar	2 117	1 291
Årets avskrivningar enligt plan	- 2 447	- 2 822
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 45 890	- 45 560
Redovisat värde vid årets slut	5 584	5 652

	2008	2007
Ingående ackumulerade avskrivningar utöver plan	- 100	- 196
Årets förändring av avskrivningar utöver plan	0	96
Utgående ackumulerade avskrivningar utöver plan	- 100	- 100
Bokfört värde vid årets slut	5 484	5 552
Not 19 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD		
Ingående anskaffningsvärde	37 152	53 136
Årets anskaffningar	53 709	86 948
Omklassificeringar	- 64 589	- 102 932
	26 272	37 152
Not 20 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG		
Fastighets AB Bränen	100	100
Org.nr 556742-7843 med säte i Växjö		
Ägarandel 100 %		
Eget kapital 104 tkr		
Årets resultat 4 tkr		
Not 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR		
Uppskjuten skattefordran	0	4 824
Övriga långfristiga fordringar	2 608	1 559
	2 608	6 383
Not 22 ÖVRIGA FORDRINGAR		
Skattefordran	3 284	3 405
Övriga fordringar	169	356
	3 453	3 761
Not 23 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Upplupna räntebidrag	524	678
Förutbetalda försäkring	2 404	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	632	454
	3 560	1 132
Not 24 KASSA		
Kassa och bank	502	1 576
Not 25 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	106 540	95 917
Föregående års resultat	19 997	11 597
Koncernbidrag netto efter skatt	- 4 584	- 4 600
Aktieägartillskott	3 626	3 626
Vid årets utgång	125 579	106 540
Årets resultat	1 439	19 997

NOTER (tkr)

	2008	2007
Not 26 OBESKATTADE RESERVER		
Ack avskrivningar utöver plan, byggnader	99 150	107 682
Ack avskrivningar utöver plan, inventarier	100	100
Summa obeskattade reserver	99 250	107 782

Uppskjuten skatt på obeskattade reserver 28 %	27 790	30 179
---	--------	--------

Not 27 AVSÄTTNINGAR

Avsättning för pensioner knutna till Kommunsektorns Pension AB (KPA)	1 244	1 204
Latent skatteskuld	614	0
Summa avsättningar	1 858	1 204

Not 28 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

OCH KONCERNFÖRETAG

Redovisning av förfallotider på fastighetslån

	Rörliga lån	Skulder som förfaller 2009	Skulder som förfaller 2010-2013	Skulder som förfaller 2014-2020	Totalt
Skulder till moderbolag	104 000	130 000	408 000	288 000	930 000
	104 000	130 000	408 000	288 000	930 000

20 miljoner kronor avser kortfristiga skulder till moderbolag.

Not 29 SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID

Räntebindning till	Lånebelopp	Genomsnittsränta	Andel av lån %
Lån med rörlig ränta	104 000	2,71	11,2
2009	130 000	4,46	14,0
2010	136 000	5,38	14,6
2011	107 000	4,23	11,5
2012	121 000	4,17	13,0
2013	44 000	4,83	4,7
Räntebindning efter 2014	288 000	4,35	31,0
	930 000	4,58	100,00

20 miljoner kronor avser kortfristiga skulder till moderbolag.

Not 30 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 31 ÖVRIGA SKULDER	2008	2007
Skuld Bospar	0	13 795
Mervärdesskatteskuld	1 609	117
Övriga skulder	901	1 324
	2 510	15 236

Not 32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDAINTÄKTER

Pensionsförpliktelse	1 391	2 804
Upplupna löner och semesterlöneskulder	4 624	4 847
Upplupna sociala kostnader	2 328	2 390
Upplupna räntekostnader	0	1 123
Förutbetalda hyresintäkter	23 328	21 394
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 821	7 265
	37 492	39 823

Pensionsförpliktelser

Pensionsförpliktelser avser bolagets tidigare verkställande direktör.

DISPOSITION AV VINSTMEDEL

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Belopp i tkr

Balanserade vinstmedel	125 579	
Årets vinst	1 439	
Summa	127 018	tkr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedel disponeras så

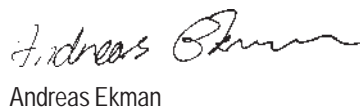
att i ny räkning överförs	127 018	
Summa	127 018	tkr

Växjö den 18 mars 2009


Sven-Åke Fröderberg
Ordförande


Kjell Olsson
Vice ordförande


Dan Boson


Andreas Ekman


Bengt Lundgren


Monica Johansson


Hossein Pishdar


Christina Nyquist
VD

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats den 18 mars 2009.



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 2008-01-01-2008-12-31.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för 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 revisionsmedvetenhet 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 och 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.

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 ersättningsskyldig 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 en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningsmedvetenhet 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 18 mars 2009

Thomas Olofsson Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Växjöhem AB

Organisationsnummer 556403-7868

Vi har granskat bolagets verksamhet under räkenskapsåret 2008-01-01--2008-12-31. Granskningen har genomförts enligt god revisionssed.

Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet.

Vår granskning har utgått från de beslut kommunfullmäktige och bolagsstämman fattat och har inriktats på att granska om beslut verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger.

Mål och uppdrag, styrning och uppföljning har vi därmed särskilt uppmärksammat.

Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen varit tillräcklig.

Vi finner inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Växjö den 18 mars 2009



Sven Pehrson
Lekmannarevisor



Peter Bengtsson
Lekmannarevisor

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

(tkr)

Resultaträkning (tkr)

	2008	2007	2006	2005	2004
Hysesintäkter	396 528	384 908	376 577	366 346	355 639
Övriga förvaltningsintäkter	4 319	3 643	4 648	3 996	4 521
Underhåll	- 93 788	- 116 349	- 83 873	- 87 550	- 80 618
Driftkostnader	- 167 031	- 169 828	- 170 375	- 163 800	- 160 765
Fastighetsskatt	- 8 886	- 8 776	- 11 744	- 11 406	- 11 290
Avskrivningar	- 33 762	- 33 391	- 32 747	- 31 680	- 31 510
Bruttoresultat	97 380	60 207	82 486	75 906	75 977
Centrala administrations- och försäljningskostnader	- 22 366	- 23 813	- 24 095	- 23 678	- 20 323
Övriga rörelseintäkter	83	29 934	2 846	0	0
Övriga rörelsekostnader	- 24 532	0	0	0	0
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	51	21	20	564	- 241
Ränteintäkter	514	169	307	147	118
Räntebidrag	2 477	3 593	5 889	6 087	6 474
Räntekostnader och liknande poster	- 53 480	- 51 093	- 48 010	- 48 406	- 50 372
Resultat efter finansiella poster	127	19 018	19 443	10 620	11 633
Bokslutsdispositioner	8 532	- 644	- 4 685	- 8 499	- 8 877
Skatt	- 7 220	1 623	- 3 161	- 892	- 621
Årets resultat	1 439	19 997	11 597	1 229	2 135

Balansräkning (tkr)

Materiella anläggningstillgångar	1 495 862	1 584 079	1 534 694	1 490 698	1 437 928
Finansiella anläggningstillgångar	2 838	6 613	1 483	2 058	3 721
Varulager	2 341	2 267	2 404	2 018	2 389
Kortfristiga fordringar	9 145	11 197	27 392	9 934	9 423
Kassa och bank	502	1 576	1 126	128	140
Summa tillgångar	1 510 688	1 605 732	1 567 099	1 504 836	1 453 601
Eget kapital	253 923	253 442	234 419	224 003	223 226
Obeskattade reserver	99 250	107 782	107 138	102 453	93 954
Avsättningar	1 858	1 204	1 352	1 528	1 524
Långfristiga skulder	910 000	912 000	893 000	901 000	873 422
Kortfristiga skulder	245 657	331 304	331 190	275 852	261 475
Summa eget kapital och skulder	1 510 688	1 605 732	1 567 099	1 504 836	1 453 601

Nyckeltal

Lönsamhet

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

Finansiering

Soliditet	%	21,5	20,6	19,9	19,8	20,0
Genomsnittlig skuldränta, netto	%	4,3	3,7	3,4	3,5	3,8
Genomsnittlig skuldränta, brutto	%	4,5	4,0	3,8	4,0	4,3
Räntebidragsberoende	%	0,7	1,0	1,7	1,8	2,0
Belåningsgrad bokfört värde	%	66,1	62,9	64,1	65,6	65,9
Räntetäckningsgrad	%	100,2	140,0	146,2	125,1	126,5



Växjöheml

www.vaxjohem.se