

Årsredovisning

2010

Växjöheml





Visions och affärsidé	3
Historisk kuriosita	5
Samhällsbyggarrollen-VD-ord	6
Förvaltningsberättelse	8
Fastighetservice i fokus	10
Marknaden	14
Medarbetaren	16
Fastigheter	18
Miljö-säkerhet-tillgänglighet	20
Finansiering	24
Resultaträkning	25
Balansräkning	26
Kassaflödesanalys	28
Tilläggsuppgifter	29
Noter	30
Revisionsberättelse	37
Granskningsrapport	37
Flerårsöversikt	38

# Vision och affärsidé

## Vision

Växjöhem ska långsiktigt vara en av de ledande aktörerna inom framtidens boende.

## Affärsidé

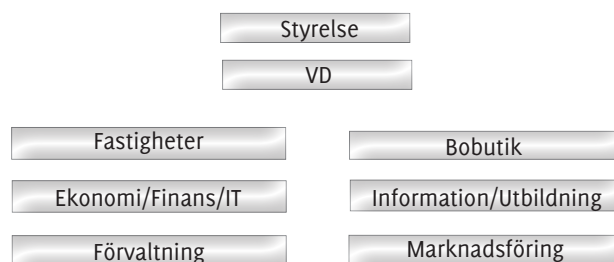
Växjöhem ska tillhandahålla hyresrätter för alla målgrupper och vara en ledande aktör i Växjö kommuns utveckling.

Verksamheten ska bygga på ett socialt engagemang och god affärsmässighet där kundens upplevelse står i fokus.

## Fakta om Växjöhem

Nettoomsättning	406 805
Årets resultat	119 110
Eget kapital	371 681
Soliditet	29,5
Avkastning tot kapital	10,6
Medeltal årsanställda	101

## Affärsorganisation





# Vi har varit med och byggt Växjö i över 65 år



## Bildandet 1945

Det som så småningom skulle bli Växjöhem bildades 1945, nämligen Fastighetsföreningen Annae Gärde u.p.a. Kriget var äntligen slut och man vågade se framåt igen.

Trångboddheten var stor i Sverige med sociala problem som följd. Barnrikehusbyggandet upphörde 1948 och ersattes av en bredare bostadspolitik. Fattig-Sverige skulle snart vara glömt. Alla skulle ha rätt till en bra bostad till överkomliga hyror.

Rätten till en bra bostad till överkomliga hyror har varit något av Växjöhems profil alltsedan dess, vilket återspeglas i vår affärsidé.

## Prisutveckling

	1 l mjölk	1 fl brännvin	Smålandsposten
1945	0,32	10,65	0,15
1960	0,78	28,40	0,30
1970	1,10	49,67	0,50
1980	3,0	115,00	2,00
1995	6,20	260,00	8,00
2011	7,65	284,00	15,00



# Vi satsar ytterligare på vår samhällsbyggarroll

*Christina Nyquist, vd*

Året som gick var ett hektiskt år inom företaget med många parallella projekt.

Jag tänker inte orda så mycket kring det som hände under 2010, det finns att läsa längre fram i årsredovisningen, utan jag vänder blickarna framåt.

Några stöpp vill jag dock göra under 2010, nämligen följande:

**Försäljning av 647 lägenheter** i kv Bärnstenen, Citrinen och Slånbäret.

**Färdigställandet av huset i kv Blåsbälgen.** Ett hus med mycket hög standard, vacker arkitektur och med byggkostnader som ligger bland de lägsta i landet.

**Byggstarten av Växjös högsta hus,** 16 våningar, i kv Alabastern. Ett miljonprogramsområde som står inför stora förändringar.

**Möten med ca 1000 hyresgäster** genom våra grill- och kaffekvällar samt bostadsmöten.

**Vindkraftverket,** den andra i sitt slag i Sverige, lyftes upp på Blåsbälgens tak.

**Alla studiebesök och samtal från bostadsbolag** som vill veta hur vi arbetar för att hålla byggkostnaderna på den nivå vi har i Växjö.

**Thomas Ravelli och Tommy Svensson** inviger Växjös första spontanidrottsplats på Teleborg.

**Den mest genomgripande organisationsförändring** som Växjöhem genomgått börjar falla på plats.

**Glädjen över att få medverka till Växjö stads utveckling** genom byggnation på Södra stationsområdet och Vallen.

**Den gångna vintern,** som medfört ökade kostnader och tårt hårt på en personal som ställt upp lojalt för att våra hyresgäster ska ha skottat utanför dörren på morgonen.

### Allvillutredningen

Resultatet av Allvillutredningen blev att allmännyttan ska arbeta affärsmässigt. Växjöhem har under lång tid arbetat ur ett affärsmässigt perspektiv och kommer att fortsätta med detta i ännu högre grad. Det är av yttersta vikt att samtliga medarbetare vet att vi arbetar på en konkurrensutsatt marknad.

För att långsiktigt kunna erbjuda prisvärda hyresrätter krävs vissa marginaler. Ett arbete har påbörjats mellan marknadens aktörer för att utveckla befintligt hyressättningsystem.

### Det äldre beståndet

Att ha väl underhållna hus för att värdesäkra våra fastigheter är en utmaning i sig. Det största underhållsbehovet måste vi arbeta oss igenom inom en 4-årsperiod. Allt för att våra bostäder ska vara efterfrågade även i framtiden.

Vi ska arbeta med våra underhållsplaner på ett sätt som gör att varje krona vi satsar på underhållet hamnar där behovet är som störst. Parallellt med underhållet ska vi passa på att energieffektivisera fastigheterna och öka tillgängligheten så långt det är möjligt.

Vi kan märka en tendens till att det är svårare att hyra ut lägenheter även i attraktiva områden, beroende på så enkla saker som att innerdörrar och fönsterkarmar är brunmålade. Dagens kunder har helt andra krav än gårdagens.

### Byggnation och förvaltning

Att bygga och förvalta ett boende med god service och trygghet handlar mycket om nytänkande och utveckling. Att framför allt våga prova nya möjligheter/innovationer inom byggnation, energi, miljö och förvaltning. Vi ska tänka nytt och vi ska tänka hållbart, dvs bygga och förvalta för framtiden.

### Nya projekt

Växjö växer och har växtvärk. År 2030 räknar vi med ca 100 000 invånare. Detta ställer stora krav på bostäder, kommunikationer, skolor, förskolor och fritidsaktiviteter. Ja, listan kan göras lång.

Den stora utmaningen för Växjöhem är Södra stationsområdet där vi kommer att delta som en av tre byggherrar. Ett spännande projekt där aktörerna samarbetar på ett sätt som inte prövats i Växjö tidigare. Förändringen av hela stationsområdet och med den Växjös innerstad gör att vi lämnar småstaden bakom oss.

Vallen är ett annat byggprojekt där vi samarbetar med Midroc Property Development.

Här kommer att byggas både hyresrätter, ägarlägenheter och bostadsrätter. Ett projekt som ingår i Trästad 2012 och är en satsning där klimatfrågor och rationellt byggande står i fokus för den hållbara staden.

### Våga satsa på ungdomar och barn

Som bostadsföretag kan vi inte alltid vara alla till lags. Det många tycker är bra kan ett fåtal tycka är dåligt och ibland får det oproportionerligt utrymme i massmedia. Exempel på ett sådant projekt är spontanidrottsplatsen på Teleborg. Slår man ut kostnaden per lägenhet över ett antal år så är det inte många kronor det rör sig om för den enskilde hyresgästen.

Sammanfattningsvis kan jag bara säga att Växjöhems bostadsområden ska vara till för alla åldersgrupper. Här ska man kunna bo och trivas i livets olika skeden. Det är viktigt att ge utrymme för barn och ungdomars aktiviteter. Bryr vi oss inte om dem nu så kommer de inte att bry sig om oss längre fram. Ömsesidig respekt borde vara ett ledord.

### Bostäder för unga och äldre

Bristen på små billiga bostäder för yngre är akut och bostadsbolagen arbetar tillsammans med kommunen för att försöka hitta lösningar. Växjöhem kommer att bygga om ett antal lokaler till mindre lägenheter som ska "reserveras" för ungdomar. Ett annat sätt att hjälpa ungdomarna kan vara att förändra bostadskön så att man kan ställa sig i kö från det år man fyller 16 år.

Kvarboendet bland äldre ökar, vilket ställer krav på oss fastighetsägare. Det ska vara tryggt att bo i ett Växjöhem. Vi ska därför ligga i framkanten när det gäller den tekniska utvecklingen för att kunna införa nya tekniska hjälpmedel i lägenheterna. Växjöhem ingår därför i ett IT-projekt/utvecklingsprojekt som bl a stödjer kvarboende för äldre.

### Stadsdelsutveckling

Bostadsbolagen tillsammans med Växjö kommun gör stora satsningar i området Araby/Dalbo. En satsning som förutom de mänskliga värdena kan ge en vinst både samhälls- och företagsekonomiskt.

Det höghus vi nu bygger i Araby utgör grunden för det som är tänkt att bli ett Araby där alla kan känna sig delaktiga och vara stolta över sitt bostadsområde.

Vad vi inte får glömma bort är våra andra stadsdelar och jag tänker då framför allt på Teleborg. Det är viktigt att vi följer utvecklingen här - ett område som ligger vägg i vägg med Växjös flaggskepp, universitetet.

# Förvaltningsberättelse

## Allmänt

Växjöhem AB är dotterbolag till Växjö Kommunföretag AB som är ett helägt kommunalt bolag.

Växjöhem AB är det största bostadsbolaget i Växjö och ingår i VKAB-koncernen som ägs av Växjö kommun.

## Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till:

- Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO)
- Arbetsgivarorganisationen Fastigo
- Inköpsorganisationen HBV
- Fastighetsägare i Växjö City

Vid verksamhetsårets slut bestod styrelsen av följande ledamöter;

## Ledamöter

Sven-Åke Fröderberg, ordförande (c)  
Kjell Olsson, vice ordförande (s)  
Dan Boson (m)  
Andreas Ekman (m)  
Bengt Lundgren (fp)  
Monica Johansson (s)  
Hossein Pishdar (v)

## Fackliga representanter i styrelsen

Anders Jansson och Per-Åke Tersmark har medverkat som arbetstagarrepresentanter i styrelsen. Suppleanter har varit Per-Ove Jansson och Aydin Özunluoglu.

## 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

## Suppleant

Åke Andersson

## Lekmannarevisorer

Lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige har varit;

## Ordinarie

Peter Bengtsson  
Sven Pehrson

## Suppleanter

Mats Öhrn  
Göran Kannerby



## Bolagsstyrning

Styrelsens sju politiskt valda ledamöter utses av kommunfullmäktige och väljs endast formellt av bolagsstämman. Personalen representeras av två icke fullvärdiga styrelsemedlemmar som deltar på mötena med rätt att yttra sig.

Styrelsen har under 2010 haft 11 ordinarie sammanträden.

Utöver att hantera uppgifter i linje med aktiebolagslagens krav, har styrelsen arbetat med försäljning av 34 lägenheter i kv Slånbäret, som ombildades till bostadsrätter, och 613 lägenheter i kv Bärnstenen och Citrinen som såldes till CA Fastigheter AB.

Styrelsen beslutar dessutom om övergripande policys som ska vara vägledande för arbetet i bolaget.

**Disposition av vinstmedel**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel 125 666  
Årets resultat 119 110

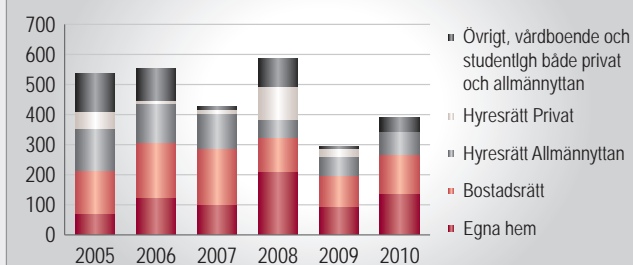
**Kronor 244 776**

*Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinsten disponeras så att*

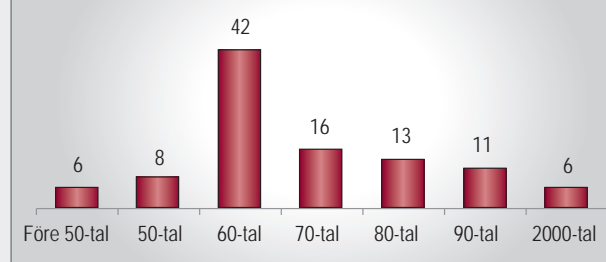
till ny räkning överförs 244 776

**Kronor 244 776**

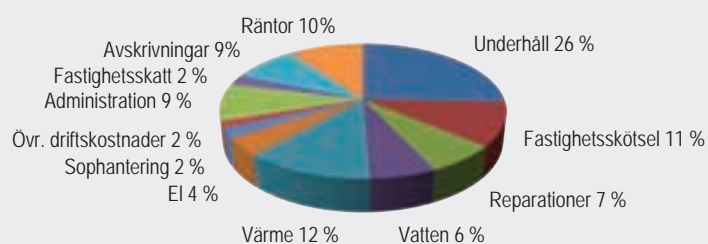
Nyproduktion Växjö Kommun 2005-2010



Åldersstruktur på fastigheterna %



Fördelning kostnader



# Fastighetservice med fokus på trygghet, kvalité och kundnytta



Utvecklingen av avdelningen från en förvaltningsorganisation till en serviceorganisation påbörjades 2008 och kommer att fortsätta med ständiga förbättringar och justeringar.

Från och med november 2009 är avdelningen organiserad med utgångspunkt från funktion där arbetsuppgifterna har renodlats genom ökad specialisering och tydligare ansvarsområden.

Ansvarsområden är Kundservice, Inre miljö, Yttre miljö och Bostadssociala gruppen samt projekt/utredningar:

## **Service och bemötande**

Avdelningens uppgift är att leverera hög service och kvalitet där kundens upplevelse står i fokus.

Detta uppnås genom att medarbetarna tar ett personligt ansvar och att ansvaret och befogenheterna finns längst ut i verksamheten där det dagliga mötet med kunderna äger rum.

Framgångsfaktorer är en hög tillgänglighet för alla kunder på kundens villkor. I våra trapphus och tvättstugor finns information med foto, ansvarsområde och kontaktuppgifter. Motsvarande uppgifter finns även på hemsidan.

Kunden kan ta direktkontakt med personalen på fältet, dagligen besöka förvaltningskontoren, ta kontakt med kundservice som har ökade telefon- och besökstider med lunch- och kvällsöppet eller göra en felanmälan på webben.

Har kunden synpunkter kan denne även kontakta vår kundombudsman.

Under 2010 har dessutom en ny klädpolicy med ett nytt klädprogram tagits fram. Syftet är att bättre synliggöra medarbetarna.

Under 2010 har frågor som bemötande, servicevilja och attityd diskuterats och prioriterats och ger förutsättningar för att servicegarantin skall kunna efterlevas.

### Kundservice

Gruppen ansvarar för felanmälan, färg- och tapetval, nyckelhantering samt service till entreprenörer.

Boservice blev Kundservice genom att resurserna samlades på Norra Esplanaden 21.

Framgångsfaktorer är ökad tillgänglighet för alla hyresgäster i form av ökade besöks- och telefontider med lunch- och kvällsöppet.

Telefon- och besöksstatistik tas fram och utvärderas kontinuerligt för att anpassa resurserna efter kundernas önskemål och behov. Eftersom gruppen ständigt har kundkontakt har resurser tilldelats i form av utbildning i service, kundbemötande och attityder.

### Bostaden och huset

Avdelningen Inre Miljö ansvarar för bostaden och huset, vilket innebär lägenhetsreparationer, brandskydd, lås- och skalskydd, lokalvård samt besiktningar.

Snabb och effektiv service vid felanmälan är en självklarhet i ett modernt serviceföretag. Som stöd har förvaltningen ett ärendehanteringssystem som implementerades under 2009. Det är nu möjligt att på ett effektivt sätt följa upp och dra slutsatser för att på så sätt ytterligare förbättra servicegarantin.

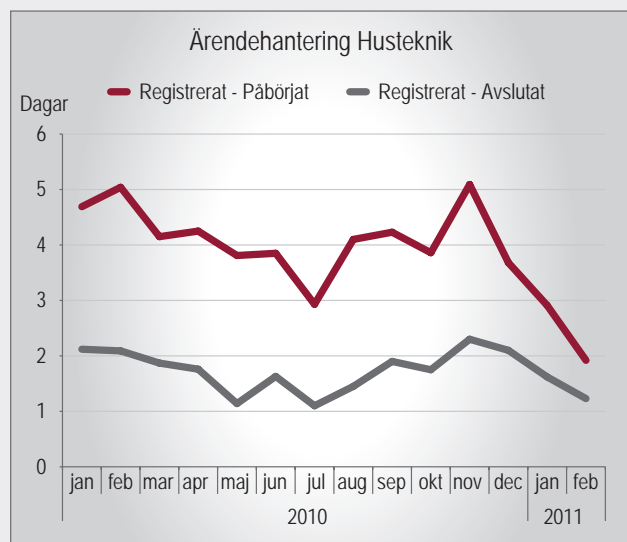
Ett tydligt resultat av detta är att handläggningstiden vid felanmälan har förkortats successivt under föregående år jämfört med 2009, se diagram.

Trygghet och säkerhet är centrala faktorer. Förebyggande ronderingar bland annat vad gäller brandsäkerhet är därför en viktig del av ansvaret. Avdelningen för inre miljö kommer även i fortsättningen att satsa extra på att ytterligare öka kvalitén på lokalvård i trapphus och tvättstugor.

### ORDLISTA

**HUSVÄRD INRE MILJÖ:** Ansvarar för huset och bostaden.

**MILJÖVÄRD YTTRE MILJÖ:** Ansvarar för yttre renhållning trädgårdsplanering, lekplatser, snöröjning och miljöhus



### Det gröna Växjöhem

Avdelningen Yttre Miljö ansvarar för trädgården och utemiljön, vilket innebär yttre renhållning, trädgårdsplanering, lekplatser m m. Yttre miljö ansvarar dessutom för miljöhälsa och snöröjning.

Under 2010 har arbetsuppgifterna på denna avdelning till stor del bestått av snöröjning, halkbekämpning, bekämpning av istappar och sandupptagning.

Avdelningen kommer att satsa extra på att skapa grönskande områden där det är lätt att trivas. Ett första steg är att nya urnor har satts ut i bostadsområdena. Planteringarna i urnorna följer Växjö kommuns blomsterprogram och byts ut efter årstid.



I syfte att lyfta fram bostadsområden och skapa identitet har flaggstänger monterats.

Tryggheten och säkerhet är en viktig faktor. Vi prioriterar därför att förbättra belysningen kontinuerligt, göra anpassningar av träd, buskar och annan växtlighet. Även lekplatser har en mycket hög prioritet.

### Bostadssociala frågor

Lokala utvecklingsprocesser bygger till stor del på möten mellan människor. Bostadssociala gruppen har skapats för att tydliggöra vikten av de bostadssociala frågorna. Kontinuerligt hålls samråds- och bostadsmöten med de lokala hyresgästföreningarna. Boinflytandekommittén är ett annat viktigt samarbetsforum för diskussion av inflytandefrågor.

Samarbetet med Tallgården kommer att utvecklas och planering pågår för att skapa en ny mötesplats på Teleborg.

Vid större projekt är gruppen länken mellan de boende och företaget, då i egenskap av ombyggnadsvärdar. Arbetet med att förebygga brottslighet och segregation kommer att fortsätta bland annat i form av samarbete med Växjö kommun och polisen.

Gruppen ansvarar dessutom för störningsärenden och trygghetsfrågor. Som ett resultat av gruppens arbete har antalet störningsärenden minskat under 2010, se diagram. Ett nytt arbetsätt som bygger på dialog med de som stör och de som blir störda är förklaringen till det framgångsrika arbetet.

Trygghetsvandring är en metod för att skapa en tryggare och bättre närmiljö. Under 2011 kommer ett antal trygghetsvandringar att genomföras tillsammans med de boende och de som verkar i våra områden.

### Kvalitetssäkring

Gruppen arbetar med projekt och utredningar och är ett stöd till övriga funktioner. Resurser har avdelats för att ytterligare förstärka arbetet med kvalitetssäkring av förvaltningens verksamhet. Pågående projekt som kommer att avslutas under perioden är bland annat en ny parkeringspolicy.

Under 2010 invigdes Romavallen, en ny spontanidrottsplats på Teleborg. Under perioden fram till 2014 kommer ytterligare 3-4 idrottsplatser att färdigställas i samarbete med Kultur- och fritids- samt Skol- och barnomsorgsförvaltningen.

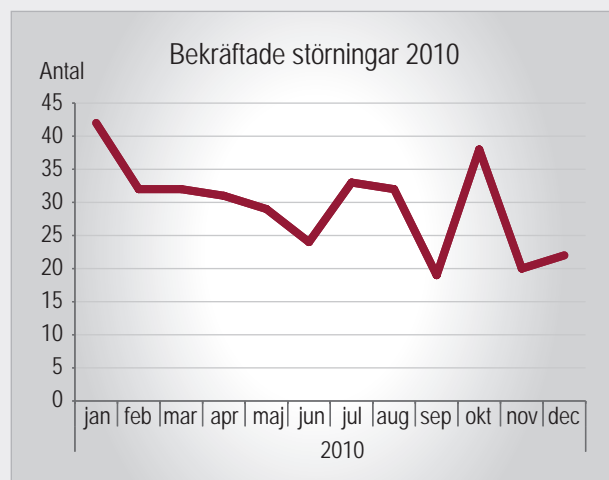
### Lyhördhet

Det övergripande målet är en hög service, hög kvalitet och ett bra bemötande. För att uppnå detta krävs det en kontinuerlig utvärdering och utveckling för att ständigt bli bättre. Att vara lyhörd för synpunkter, tankar och idéer från kunder, medarbetare och andra intressenter är därför en självklarhet.



#### Växjöhems servicegaranti innebär

- Det ska vara lätt att komma i kontakt med Växjöhems medarbetare.
- Som kund ska du alltid få ett respektfullt och engagerat bemötande.
- Du ska vara säker på att våra medarbetare behandlar alla kunder på ett korrekt och likvärdigt sätt.
- Du ska få en återkoppling av ditt ärende inom tre arbetsdagar.
- Arbetet ska utföras på överenskommen tid och vara fackmannamässigt utfört.
- Du ska känna att du bor i en trygg och säker miljö.
- Du ska som hyresgäst känna dig informerad om vad som händer i ditt bostadsområde.
- Vi har jourverksamhet dygnet runt.
- Vår uppgift är att se till/ge förutsättningar så att våra hyresgäster vårdar den yttre och inre miljön för alla hyresgästers trevnad.



# Växjö har blivit en universitets- och handelsstad av betydelse

## Växjö växer så det knakar

Att få verka som bostadsbolag i en stad som hela tiden växer är positivt men det ställer också stora krav på oss. Att kunna förse kommuninvånarna med bostäder, helst till rimliga hyror, är viktigt för hela stadens utveckling. Idag är det många aktörer på marknaden i Växjö som hjälps åt och detta skapar en hälsosam konkurrens.



## Lokaler

Växjöhem är ingen stor aktör på lokalmarknaden eftersom vi renodlat vår affärsverksamhet genom att tidigare ha sålt centrumfastigheterna i Teleborgs och Hovshaga centrum. I dagläget är det lokaler för mindre föreningsverksamhet och förvaringsutrymmen som vi har att erbjuda.

## Hyror

Hyror i nyproduktionen är relativt höga varför många inte kan välja att bo i dessa lägenheter. Framför allt gäller detta våra ungdomar som ska ut i sitt första boende. Rörligheten på bostadsmarknaden i Växjö är för låg för att kunna tillgodose denna grupp.

Satsningen på nyproduktion har inte riktigt skapat de flyttkedjor bland äldre som man kunnat önska. Villaägarna bor kvar med låga boendekostnader och stora ytor.

När de nya bostäderna i kv Blåsbälgen skulle hyras ut märkte personalen i Bobutiken en viss tröghet i uthyrningen beroende på hyresläget. Detta trots att vi i Växjö har bland de lägsta produktionskostnaderna i landet. Mer energi och aktiv marknadsföring fick läggas ner på att få dem uthyrda. De hyresgäster som flyttar in i nyproduktionen vill ha det lilla extra för att man ska vara villig att betala hyran.

## Varumärket

En varumärkesanalys av Växjöhem har tagits fram. Den visade att 2/3 av de som står i bostadskö helst vill ha en lägenhet hos Växjöhem i konkurrens med andra bostadsbolag.

Varumärket kan stärkas på olika sätt. Förvaltningen har satt upp ett antal flaggspel och blomsterurnor har placerats ut i våra bostadsområden. Något som uppskattats både av våra hyresgäster och andra kommuninvånare. En god service där vi är tillgängliga för alla oavsett var man bor inom Växjö tätort är ett annat sätt att stärka varumärket.

En intern tävling utlystes under året i att ta fram en ny slogan för företaget och den som vann blev - *alltid där för dig.*

## Ungdomsvårdar

Växjöhem har ett antal ungdomsvårdar som är vår länk till att få information om hur ungdomar tänker om sitt boende. Både när de bor hemma hos mamma och pappa och hur de vill ha sitt första egna boende. Genom dem har vi fått kunskap om att det finns skillnader i hur man tänker beroende på i vilket bostadsområde man bor.

## Marknadsföringen under året

Att marknadsföra ett höghus i 16 våningar med lokaler för affärsverksamhet i bottenplan har ställt helt andra krav på marknadsföringen än vi är vana vid. Satsningen under året har därför också varit något utöver det vanliga. Till vår hjälp har vi tagit olika media i bruk. Bland annat genom en egen hemsida och tidning för byggprojektet samt den nya stora digitala annonsplatsen centralt placerad i Växjö. Vi kan konstatera att vi fått lön för mödan.

*”Växjöhem vill erbjuda något mer än fyra väggar. Vi vill ge ett hem där den yttre miljön är det första vardagsrummet man kommer till”*

### Kommunikation

Växjöhems kommunikation med allmänheten sker via webbplatsen, kundtidningen Vårt Växjöhem, annonsering och direkta kundmeddelanden.

När det gäller kommunikation med hyresgästerna så står vi mitt uppe i ett generationsskifte. För ungdomarna är det webben som gäller. Det som inte finns på nätet finns inte över huvud taget. Vi kommer därför att lägga ännu mer krut på vår webbplats och vidareutveckla den. Från och med april 2011 finns vi på Facebook.

Möten är en annan väg att kommunicera med våra hyresgäster. Vid våra grill- och kaffekvällar kom ca 1 000 personer. Ledning och övrig förvaltningspersonal fanns på plats för att kunna fånga synpunkter kring boendet.

### Sponsorprojekt

För andra året i rad arrangerade vi en idrottsskola i Araby i samarbete med Bokelundskolan och IFK Växjö.

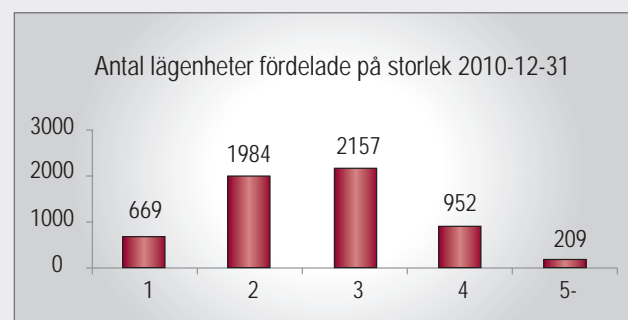
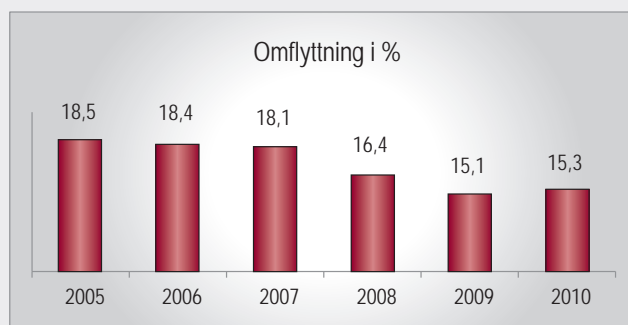
FC Växjö är en idrottsförening som bl a driver ett projekt, VITAK, för funktionshindrade ungdomar. Växjöhem är delaktiga genom att tillskapa enklare arbeten i den yttre miljön.

Växjö IBK sponsrades för deras arbete med etik-, moral- och integrationsfrågor. Övriga föreningar/klubbar som fått ta del av vår sponsring är bl a Macken, Växjö Boxningsklubb, Öppna kanalen Växjö, och Ryttartorpet.

### Boplats Växjö

Boplats Växjö är även en marknads- och mötesplats för de tre kommunala bostadsbolagen i Växjö kommun. Här samverkar tre bobutiker över gränserna med information, kundservice samt gemensamma kundaktiviteter.

Den gemensamma hemsidan har uppdaterats under året och ett system för uthyrning av bilplatser har integrerats i systemet.



# Medarbetarna

## Medarbetarperspektiv

För att kunna rekrytera och behålla bra medarbetare är det viktigt att vara en attraktiv arbetsgivare. Växjöhem ska uppfattas som en modern arbetsgivare som erbjuder attraktiva anställningsvillkor och stimulerande arbetsuppgifter i en hälsosam miljö. Målet är att leva upp till visionen om serviceinriktad och kompetent personal som känner stolthet i sitt arbete och där den sociala kompetensen spelar stor roll.

Växjöhem arbetar medvetet med personalfrågor som innebär tydliga mål för att få så nöjda kunder som möjligt i en organisation där medarbetarna trivs. För att möta de krav som ställs från kunder, ägare och omvärld, använder vi oss av olika verktyg samtidigt som det bedrivs flera kvalitetshöjande projekt. För att kunna förverkliga våra mål krävs att vi kontinuerligt utvecklar vår kompetens inom viktiga områden.

Vårt sätt att arbeta bygger på samarbete och respekt för varandra vilket i sin tur möjliggör goda prestationer. Medarbetare med en hög frisknärvaro är en självklarhet och bara genom gott samarbete kan vi vinna kundernas förtroende och nå våra gemensamma mål.

## Bemanning

Vid årets slut uppgick antalet anställda till 99 varav 29 kvinnor och 70 män. Av dessa var 64 fastighetsanställda och 35 tjänstemän.

Personalomsättningen under året uppgick till 5,9 % vilket är en minskning med 0,8 % jämfört med föregående år. Till följd av en relativt låg personalomsättning har de anställda en hög medelålder vilken uppgår till 48,2 år. Kvinnorna har en medelålder på 50,3 år och männen 47,3 år.

Ledningsgruppen består av tre kvinnor och två män.

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

## Arbetsmiljö och hälsa

Den totala sjukfrånvaron under 2010, i relation till de anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid, ligger på 4,8 %.

Av detta står långtidsfrånvaron, andelen sjukfrånvaro som varat mer än 60 dagar, för 1,6 %. Sjukfrånvaron för kvinnor har uppgått till 6,0 % varav 0,8 % står för långtidsfrånvaron. Sjukfrånvaron för män har uppgått till 4,4 % varav 0,8 % står för långtidsfrånvaron.

Växjöhem arbetar aktivt med rutiner och åtgärder kring sjukfrånvaron för att ha kontroll över sjukfallen och orsakerna bakom dessa. Eftersom sjukfrånvaron följs upp kontinuerligt kan det noteras att den huvudsakliga delen av frånvaron inte är arbetsrelaterad. Företaget kommer att ha fortsatt fokus på sjukfrånvaron och en viktig del i detta är att arbeta med förebyggande åtgärder.

I vårt arbete med att minska sjukfrånvaro och öka frisknärvaro uppmuntrar vi och stödjer fysisk aktivitet som t.ex. friskvårdstimmen. All personal har möjlighet till nyttjande av en friskvårdstimma i veckan, friskvårdsbidrag för att köpa friskvårdsrelaterade tjänster samt möjlighet att delta i vår gemensamma friskvårdsdag som anordnas av friskvårdsgruppen. För att kunna utvärdera friskvårdsgruppens satsningar under året och kunna planera nästa års friskvårdsaktiviteter genomfördes enkätundersökning bland samtliga medarbetare. 86 medarbetare besvarade enkäten och sammanställningen visar på att friskvårdsförmånen är uppskattad bland de anställda samtidigt som det ger oss ett bra underlag för att göra förbättringar och planera friskvårdsaktiviteter inför nästa år.

## Mångfald

Mångfald innebär att människors lika värde respekteras – oavsett kön, könsöverskridande identitet och uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning, funktionsnedsättning, ålder eller annat.

Mångfald handlar om att bereda grund för acceptans och respekt. Vi är alla olika och genom att tillvarata alla dessa unika egenskaper kan vi göra mångfalden till en framgångsfaktor för såväl individen som organisationen och samhället.

Under 2010 har Växjöhem tagit fram handlingsplan för mångfald 2010-2014 vilken styrs av Växjö kommuns mångfaldsprogram. De övergripande målen och strategierna i mångfaldsprogrammet ska i

handlingsplanen brytas ner till relevanta åtgärder, där vi bl a lägger stor vikt vid en jämn könsfördelning hos personalen.

Mångfaldsarbete måste vara en integrerad del av hela Växjöhems arbete och personalpolitik och ska bedrivas av alla anställda. Alla anställda ska ha likvärdiga möjligheter och rättigheter i fråga om arbete, anställningsvillkor och utvecklingsmöjligheter. Växjöhem vill också ta tillvara den ökade kompetens och de möjligheter som erhålles genom mångfaldsarbete för att bättre kunna motsvara hyresgästernas krav på en god service med hög kvalitet.

19 % av medarbetarna på Växjöhem AB är personer med annan etnisk bakgrund och speglar den mångfald som finns i våra bostadsområden.

Växjöhem har fått förfrågan om att bli pilotföretag inom kommunkoncernen vad gäller Mångfaldscertifiering.

### Utbildning

Genom att erbjuda individuell utveckling gör vi Växjöhem till en attraktiv arbetsgivare och vi höjer den anställdes status. Rätt utbildning till rätt person gör att arbetet blir professionellt utfört, vilket skapar tillfredsställelse hos den anställda och sparar pengar åt företaget.

Utbildningsansvarig ska, i nära samarbete med respektive chefer och inom ramen för tilldelad utbildningsbudget, långsiktigt arbeta för att höja kunskapsnivån för varje anställd inom dess specifika arbetsområde.

Genom att målmedvetet förlägga så mycket utbildning som möjligt till Växjö och därmed minska kostnaderna kan varje anställd istället erbjudas fler utbildningstimmar.

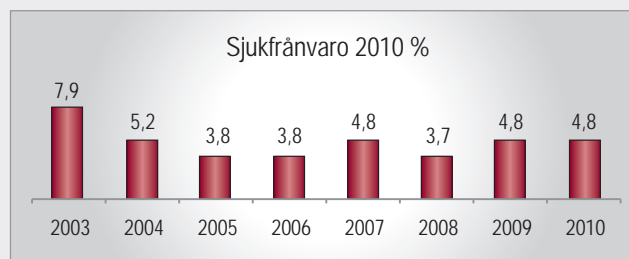
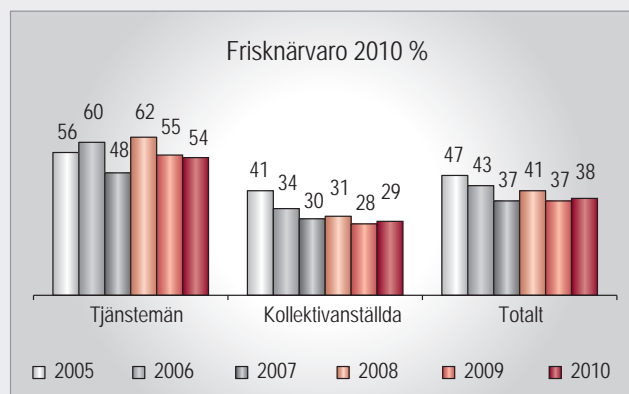
I vårt arbete med att tillgodose en säker arbetsmiljö har vi genomfört utbildning i "Säkert handhavande av maskiner" för samtliga medarbetare inom Yttre miljö. Medarbetare i ledande befattningar har genomgått utbildning i "Arbetsgivarens ansvar för arbetsmiljö och rehabilitering".

## PERSONALSTATISTIK

(tillsvidareanställda)

### Fördelning arbetare och tjänstemän

Arbetare, kvinnor	13
Tjänstemän, kvinnor	16
Arbetare, män	51
Tjänstemän, män	19
<b>Frisknärvaro</b>	<b>38 %</b>
<b>Långtidsfriska</b>	<b>23 %</b>



### ORDLISTA

**FRISKNÄRVARO:** När den anställda inte varit sjuk under 1 år.

**LÅNGTIDSFRISKA:** Varit anställd i 3 år och inte haft några sjukdagar på 2 år.

# Vi är med och bygger framtidens bostäder



## NYPRODUKTION

### Vallen del av Välle Broar

Den förändrade detaljplanen för kvarteret antogs under året och arkitektarbetet har intensifierats. Ett Letter of intent har tecknats tillsammans med Midroc Property Development om att gemensamt bygga ca 180 lägenheter på Vallen, med stomme i trä. Avsikten är att skapa ett område med blandade upplåtelseformer och hållbar ekonomi.

### Blåsbälgen

Under hösten färdigställde vi 46 lägenheter inom kvarteret Blåsbälgen. Detta är en kompletteringsbyggnation på en central plats i stadsdelen med närhet till service. Växjöhem har fått stor uppmärksamhet för våra låga produktionskostnader samtidigt som vi kan hålla en mycket hög standard och god arkitektur.

### Alabastern

Byggnation pågår av ett 16 våningar högt hus i kv Alabastern. Huset kommer att innehålla olika typer av företagsverksamhet i bottenplan och i de övriga planen 44 st bostäder. Här har också de låga produktionskostnaderna uppmärksammats. SABO:s vd Kurt Eliasson sa vid första spadtaget att vi "bygger till småländska priser" och detta medförde många studiebesök från flera SABO-företag under året.

### Arabylyftet

Under året har vi arbetat för att engagera våra hyresgäster i kv Alabastern inför det omfattande renoveringsarbetet i kvarteret. Förra våren genomfördes en kommunikationsvecka där våra hyresgäster fick möjlighet att tycka till om sitt boende – vad som är bra och vad som är mindre bra.

Den fråga som kom högst på agendan var tvättstugorna, tillgänglighet, trygghet mm. Under hösten fick vi ett investeringsbeslut att bygga två fristående tvättstugor i markplan som skall ersätta gamla tvättstugor i källarna. En tvättstugegrupp har bildats av engagerade och intresserade hyresgäster som medverkar i arbetet kring de nya tvättstugorna.

Renoveringen som ska genomföras omfattar 316 lägenheter. För att få kunskap om vilka åtgärder som bör genomföras, ur energi-, tillgänglighets- och kost-

nadsperspektivet, så kommer ett hus omfattande 12 lägenheter att tömmas. I detta hus genomför vi planerade åtgärder för att sedan kunna fatta rätt beslut inför resterande renovering. Detta arbete beräknas pågå under hela 2011. Det är först 2012 som vi kan starta renoveringsarbetet.

### Tryggt boende

Vi har under året tagit fram handlingar för att titta på ett s k "tryggt boende" inom kv Aspen. Huset är tänkt som kompletteringsbebyggelse med 11-12 lägenheter bredvid befintligt vårdboende. Omsorgsförvaltningen har även haft önskemål om att bygga till fyra avdelningskök på vårdboendet Borgmästaren. Beslut om eventuell investering fattas i början av 2011.

### Södra station

Växjöhem har fått förfrågan om att delta som en av tre byggherrar av bostäder inom södra stationsområdet i centrala Växjö. Projektet i sin helhet innefattar ombyggnation av hela Växjö stationsområde och planarbetet pågår.

Avsikten är att södra sidan av stationsområdet ska exploateras med ca 400 lägenheter varav Växjöhem ca 60-70 stycken. Tänkt byggstart för södra stationsområdet är hösten 2012, som tidigast.

Just nu är vi inne i ett intensivt arbete med planen tillsammans med övriga exploatörer och Växjö kommun.

## UNDERHÅLL

### Badrumsrenovering

Under året har vi genomfört en ytskiktsrenovering i 66 lägenheter byggda i mitten av 1980-talet. Ytskiktet var så dåligt att det orsakade vattenskador och vi var därför tvungna att åtgärda samtliga.

Vattenskadorna är många, dels beroende på underhållsbehov, dels på fel utförd kakling i hus byggda under 1980- och början av 1990-talet. Dessutom har det visat sig att plastmattorna spricker på grund av att materialet är utmattat.

### Fuktrenovering

Under året påbörjades renoveringsarbetet i kv Tjappan. Problemet består i att fukt tränger genom grundplattan där det reagerar med mattlimmet och vi får en utfällning. Detta ger upphov till ämnen som avges till inomhusluften, vilka kan vara skadliga för känsliga personer. Åtgärden består i att ta bort golvbeläggningarna, slipa golvet, täta med ett speciellt material och sedan lägga på ny golvbeläggning. Arbetena beräknas vara klara hösten 2012.

### Undercentraler - värme och ventilation

Arbetet med justeringar och effektiviseringar i våra fjärrvärmecentraler sker fortlöpande.

### Lägenhetsunderhåll

Växjöhem tillämpar hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll, HLU. Hyresgästen har möjlighet att tidigare lägga eller senarelägga lägenhetens inre underhåll och därmed påverka hyresnivån. Kostnader för HLU under året uppgår till 20,5 miljoner kronor. Mycket arbete har lagts ner på genomlysning av åtgärder och kostnader, vilket till stor del gjort att kostnaderna för HLU sjunkit under 2010.

### Planerat underhåll

Planerat underhåll har utförts för 102 miljoner kr, ca 207,6 kr/m<sup>2</sup> BOA. Vitvaror har bytts för 2,7 miljoner kr. Samtliga är A-klassade. Ett omfattande arbete med att byta fönster har påbörjats. Kostnaden för fönsterbyte under 2010 var ca 21 miljoner kronor.

### Yttre miljö

Arbetet med att förbättra den yttre miljön pågår. Den yttre miljön har inventerats och en nulägesbeskrivning gjorts. Satsningarna på den yttre miljön utgår från de prioriteringar som förvaltningen gjort.

### Övrigt

Efterfrågan på inglasning av uteplatser och balkonger fortsätter, vilket har inneburit att vi i olika projekt har glasat in 36 uteplatser/balkonger.

## ORDLISTA

**STAMBYTEN:** Byte av avlopps- och vattenledningar i en fastighet.

# Ett hållbart samhälle

## MILJÖ

### Miljödiplomering

2010 blev vi miljödiplomerade för tredje året. Miljöarbetet har under året fortsatt med samma inriktning - fokus på energi, transporter och avfall.



### Energi

Vi fortsätter att arbeta med vår energiplan för att kunna nå SABOs mål 2016 som innebär 20 % besparing av värme-, vatten- och elförbrukning.

Energideklarationer och energianalyser ger oss ett bra underlag i det fortsatta arbetet med energi effektiviseringar. Vid planering av större renoveringsprojekt och underhållsåtgärder så tas alltid hänsyn till de analyser som gjordes i samband med energideklarationerna.

Renovering ska påbörjas av kv Alabastern, ett miljonprogramsområde. Området i sig är en utmaning då det idag inte är något "högförbrukningsområde", men där vi ska se över vilka energieffektiviseringar vi kan göra. Ett provhus renoveras först. Därefter gör vi en utvärdering där våra erfarenheter appliceras på resten av fastigheterna.

Planen är att all personal ska få energiutbildning, anpassad till den yrkesroll man har.

Aktiviteter inom SAMS:s avslutades under året. SAMS var ett beteendeprojekt inom EU-projektet Concerto-Sesac, som går ut på att spara 5 % el-energi inom Växjö kommun.

Vårt solcellsprojekt har fått fortsatt stor uppmärksamhet under året. Under 2010 producerade anläggningen ca 52 000 kWh. Något sämre utfall än tidigare år till stor del beroende på den stora mängd snö som låg ända fram till april månad och snön som kom så tidigt som i november.

Vårt vindkraftverk monterades i december och togs i bruk i början av 2011. Verkets leverans och montering försenades på grund av olika anledningar. Det verk vi nu monterat är tillverkat i Sverige istället för i USA, som var tänkt från början. Vad som varit avgörande i valet av teknik är att inga störande ljud eller vibrationer får förekomma. Verket är det andra i sitt slag i Sverige.

### Vattenförbrukning

Växjöhem har som mål att minska tappvattenförbrukningen i bostadshusen och vi genomför ständigt vattenbesparande åtgärder. 2010 utförde vi arbeten till en kostnad av ca 300 000 kronor.

Vid stambyten/badruomsrenoveringar förses badrummen med snålpolande wc-stolar, blandare och energibesparande armaturer.

Vid badruomsrenoveringen i kv Trapphuset installerade vi mätare för kall- och varmvatten. Hyresgästerna debiteras nu för sin individuella förbrukning.

De uppföljningar som görs visar att det är stor skillnad mellan bostäder med individuell och kollektiv mätning. Vatten är en dyr naturresurs och de slutsatser vi kan dra är att när kunden betalar för verklig förbrukning så är man mer kostnadsmedveten.

Vi har märkt att kontinuerlig beteendepåverkan har stor betydelse för att få hyresgästerna att spara vatten och energi. Efter ett utskick kan vi direkt se att informationen fått genomslagskraft.

### Kemiska produkter

Under året har vi arbetat för att få bättre kontroll på vilka kemiska produkter som byggs in i våra fastigheter vid ny- och ombyggnation. På Blåsbälgen dokumenterades vad som byggdes in i en loggbok. Samma typ av loggning pågår vid byggnationen i kv Alabastern. Loggning ger trygghet inför framtiden eftersom vi vet vad som finns i byggnaden.

### Avfall

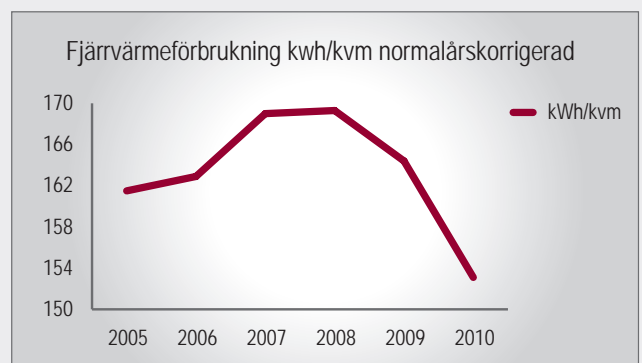
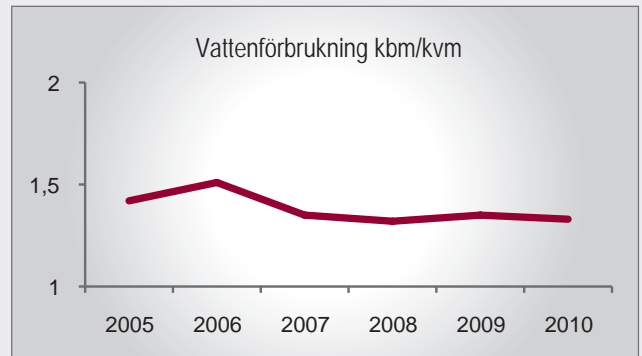
Översyn av hanteringen av farligt avfall har genomförts under året. Godkända förvaringsutrymmen har iordningställts.

En ny entreprenör för insamling av källsorterat material i miljöhusen har upphandlats. Hyresgästerna får information om hur sophanteringen i miljöhusen ska gå till med jämna mellanrum.

### Miljömärkt el

Som ett led i att minska miljöbelastningen så köps bara ursprungsmärkt el, vilket garanterar att den kommer från förnyelsebar energi.

Vårt styr- och reglersystem gör det lättare att optimera våra anläggningar.



### ORDLISTA

**MILJÖMÄRKT EL:** Som konsument har du enligt lag rätt till information om elens ursprung och om den miljöpåverkan elproduktionen medför. Avsikten är att få möjlighet att välja elhandelsföretag på fler grunder än enbart pris.

Ursprunget är uppdelat i förnybara energikällor (vatten, vind, biobränsle), kärnkraft och fossila energikällor (kol, olja, gas, torv). Det är framförallt andelen av den fossilbaserade produktionen som styr utsläppen.

### Transporter

Under året har 5 nya elbilar införskaffats. Växjöhemms koldioxidutsläpp från transporter och maskiner klimatkompenseras genom Växjö kommuns klimatkonto. På grund av den snörika vintern i början och slutet av året nås inte målet för koldioxidutsläppen.

Bil- och mopedparken ses över med jämna mellanrum för att vi ska hålla nere koldioxidutsläppen och alla tjänsteresor planeras på ett sätt som håller nere utsläppen.

### 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.

Vi har under året gjort riktade utskick till hyresgäster för att stämma av vad man tycker om inomhusmiljön. Detta för att vi i nästa led ska kunna rikta rätt åtgärder i rätt kvarter.

Sammanställning av inomhusmiljöindexet har påbörjats. Radonmätningar och resultat av enkätundersökningar vägs samman till ett index.

### Radon

Vi utför mätningar av radon och har kunnat konstatera förhöjda värden inom ett kvarter. Vi arbetar för att komma till rätta med problemen. Översyn av ventilationen i lägenheterna och installation av ventilation i kryppgrunder har genomförts. Just nu pågår nya långtidsmätningar som ska redovisa om de åtgärder vi vidtagit varit tillräckliga. Rutinmässiga mätningar genomförs årligen i beståndet.

### Att kommunicera miljö

Miljöbloggen lades ner våren 2010 på grund av dåligt intresse bland allmänheten. Genom nya kanaler som Facebook hoppas vi kunna nå våra kunder på ett bättre sätt. Den yngre generationen vill kommunicera genom media som Facebook och Twitter.

Miljöinslag finns alltid som en del av tidningen Vårt Växjöhem och information med beteendepåverkan skickas ut med jämna mellanrum.



### ORDLISTA

**RADON:** Radon är ett grundämne, en radioaktiv ädelgas. Höga mätvärden av radon i kombination med rökning kan innebära en hälsorisk.

**KOLDIOXIDUTSLÄPP:** Vid förbränning av allt organiskt material bildas koldioxid. När bränslet är fossilt ökas koldioxiden i atmosfären och skapar växthuseffekten, en global uppvärmning.

**KLIMATKOMPENSATION:** Ska förhindra att fossila energikällor används och genom att köpa koldioxidreduktioner i motsvarande mängd kan man kompensera för sin klimatpåverkan.

## SÄKERHET-TILLGÄNGLIGHET

Vi arbetar med de åtgärder som behöver vidtas enligt tillgänglighetsplanen.

Fokus vad gäller säkerhet och tillgänglighet har legat på våra vårdboenden där bl a skyltning och tillrättaläggning av nivåskillnader i entréer har prioriterats. Kontrastmarkeringar har utförts i trappuppgångar.

Säkerheten i våra bostadsområden har hög prioritet och vi arbetar med belysning, beskärning av träd och buskar.

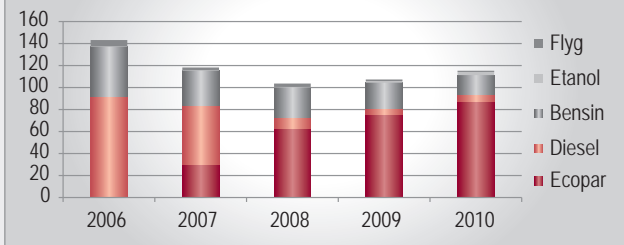
Intresset för installation av portlås är lågt och vi har därför under året inte installerat portlås någonstans.

### Kvalitet

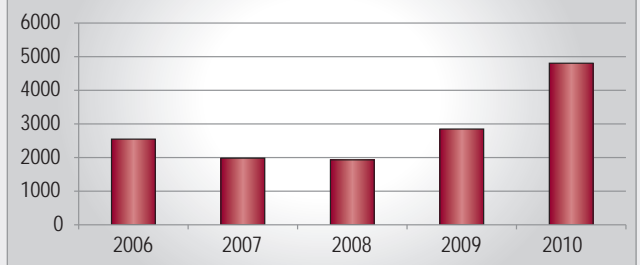
Under 2010 fortsätter arbetet med att kvalitets-säkra verksamheten. Dokumenthanteringen kommer bland annat att förbättras och utvecklas.

Inom ramen för kvalitetsarbetet har vår krisplan setts över och reviderats.

Koldioxidutsläpp i ton 2006–2010 fördelat på bränsle



Koldioxidutsläpp i ton från energianvändning



# Finansiering

## Resultat

Växjöhems resultat efter finansnetto ökade kraftigt under 2010 till 124,6 mkr (10,4 mkr). Det beror på genomförda fastighetsförsäljningar under 2010, som genererat en vinst på 116 miljoner kronor.

Årets totala intäkter uppgick till 406,8 mkr (412,2 mkr). Hyrorna höjdes med i genomsnitt 0,9 % från 1 januari 2010. Omsättningen har minskat 2010 med cirka 11 mkr på grund av fastighetsförsäljning av fastigheterna Citrinen, Bärnstenen och Slånbäret.

Underhållsvolymen för 2010 ligger på 207,6 kronor per kvadratmeter vilket är lägre än 2009 års underhållnivå på 245,8 kronor per kvadratmeter. Vi fortsätter att prioritera underhållet då 74 % av vårt fastighetsbestånd är byggt på 1970- talet eller tidigare.

Driftskostnaderna uppgick till totalt 186 miljoner kronor (175 mkr). Av dessa utgör fjärrvärme, el, vatten och sophantering 54,0 %. Fastighetsskötsel och reparationer utgör 22,3 % respektive 14,9 %. Resterande del avser lokal administration och övriga driftskostnader. Driftkostnaderna per kvadratmeter uppgår till 378 kr. Kostnaden har ökat med 9,2 % jämfört med 2009. En stor del av ökningen beror på ökade fjärrvärmekostnader. Dels har priset ökat, dels har förbrukningen ökat på grund av det kalla vädret under 2010.

Räntekostnaderna har under 2010 varit lägre än för 2009. Genomsnittsräntan har för 2010 varit 3,76 % (3,95 %).

## Finansiell översikt

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

Låneportföljen, som uppgick till 931 mkr, har till 100 % säkrats med kommunal borgen. Andelen lån som förfaller inom ett år var vid årsskiftet 36 %. Lån med löptider längre än 5 år var 29 %. Den genomsnittliga räntebindingstiden uppgick vid årsskiftet till 3,94 år.

Kapital som erhållits vid försäljning av fastigheter under 2010 har använts för att amortera ner lån. Detta har inneburit att soliditeten vid årsskiftet uppgick till 29,5 % (21,8%).

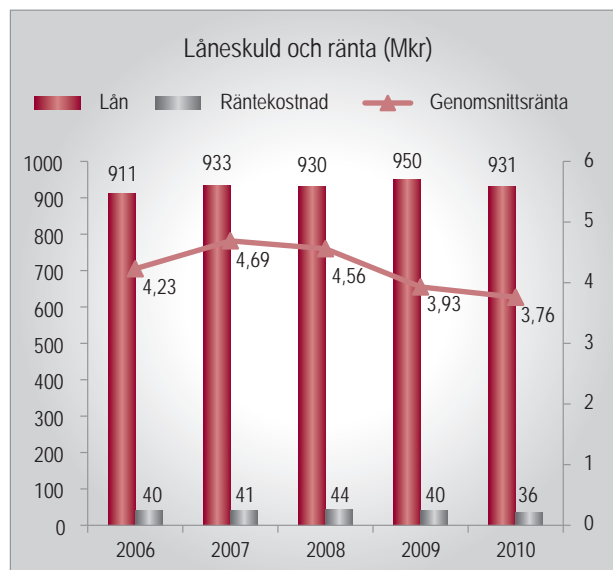
Scenarier enligt nedan visar på ökning av räntekostnaderna med en ränteuppgång på 1 % respektive 2 % (tkr).

Ränteuppgång	2011	2012	2013	2014
1 %	3 657	5 544	7 121	8 476
2 %	7 314	11 089	14 243	16 952

## Utblick till 2011

Hyrorna höjs med genomsnitt 2,2 % från och med den 1 februari 2011 och omsättningen beräknas uppgå till 394 mkr.

På grund av Växjöhems stora underhållsbehov har detta prioriterats i budgeten för 2011. Detta är ett område som måste prioriteras även kommande år.



# Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2010	2009
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	1	402 220	408 042
Övriga förvaltningsintäkter	2	4 585	4 206
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>406 805</b>	<b>412 248</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Underhållskostnader		- 101 878	- 124 400
Driftkostnader	3	- 185 773	- 175 023
Fastighetsskatt		- 9 601	- 9 674
Avskrivningar	4	- 33 959	- 33 741
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>- 331 211</b>	<b>- 342 838</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>75 594</b>	<b>69 410</b>
<b>Centrala administrations- och försäljningskostnader</b>			
Avskrivningar	4	- 936	- 579
Övriga kostnader		- 25 992	- 24 397
<b>Övriga rörelseintäkter</b>	5	<b>116 382</b>	<b>8 738</b>
<b>Övriga rörelsekostnader</b>	6	<b>- 2 251</b>	<b>- 6</b>
<b>Rörelseresultat</b>	7-10	<b>162 797</b>	<b>53 166</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	251	40
Ränteintäkter	12	178	218
Räntebidrag		1 081	1 761
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	- 39 652	- 44 774
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>124 655</b>	<b>10 411</b>
Bokslutsdispositioner	14	- 2 568	- 8 779
Skatt på årets resultat	15	- 2 977	1 032
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>119 110</b>	<b>2 664</b>

# Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	16	1 316 436	1 325 380
Mark	17	96 231	102 867
Markanläggningar	18	52 905	54 353
Inventarier	19	7 163	6 530
Pågående ny- och ombyggnader	20	40 925	34 571
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 513 660</b>	<b>1 523 701</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		120	120
Andra långfristiga fordringar	21	2 170	3 089
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 290</b>	<b>3 209</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 515 950</b>	<b>1 526 910</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m m</b>			
Förnödenheter		1 404	1 631
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och hyresfordringar		735	1 295
Fordringar hos koncernföretag		602	372
Övriga fordringar	22	3 346	3 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	3 013	1 406
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 696</b>	<b>6 288</b>
Kassa och bank	24	13 239	283
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>22 339</b>	<b>8 202</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 538 288</b>	<b>1 535 112</b>

# Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (3 412 aktier)	25	34 120	34 120
Reservfond		92 785	92 785
		126 905	126 905
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		125 666	126 024
Årets resultat		119 110	2 664
		244 776	128 688
<b>Summa eget kapital</b>		<b>371 681</b>	<b>255 593</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	26	<b>110 596</b>	<b>108 029</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsatt till pensioner		988	1 234
Latent skatteskuld		2 119	0
<b>Summa avsättningar</b>	27	<b>3 107</b>	<b>1 234</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skuld till koncernföretag	28-29	931 000	950 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>931 000</b>	<b>950 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		38 929	37 035
Skuld koncernkonto		0	100 885
Skuld till koncernföretag	30	37 714	37 697
Övriga skulder	31	3 101	2 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	42 160	41 744
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>121 904</b>	<b>220 256</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 538 288</b>	<b>1 535 112</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		409 734	392 506
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Fastigo AB		693	710

# Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2010	2009
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansnetto	124 655	10 411
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	34 895	34 320
Realisationsresultat	- 114 131	- 8 732
Förändringar ränteskuld	- 1 215	1 804
Förändringar i avsättningar	- 246	- 10
Erlagd skatt	- 10 297	- 10 015
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>33 661</b>	<b>27 778</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>		
Ökning/minskning av varulager	227	710
Ökning/minskning av fordringar	8 888	12 873
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	3 747	621
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>46 523</b>	<b>41 982</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av dotterbolag	- 100	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	- 70 018	- 67 477
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	111 585	6 245
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	47 811	7 803
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>89 278</b>	<b>- 53 429</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Förändring finansiella anläggningstillgångar	147	402
Nettoförändring koncernkonto	- 100 885	- 7 825
Amortering/upptagna lån	- 19 000	20 000
Lämnat koncernbidrag	- 322	- 1 349
Aktieutdelning	- 2 785	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>- 122 845</b>	<b>11 228</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>12 956</b>	<b>- 219</b>
Likvida medel vid årets början	283	502
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>13 239</b>	<b>283</b>

# Tilläggsupplysningar

## 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	Antal år
- byggnader	67 år
- markanläggningar	20 år
- inventarier	3-10 år

## Skatt

Företaget tillämpar BFAR 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.

## 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.

		2010	2009
<b>NOT 1</b>	<b>HYRESINTÄKTER</b>		
Bostäder		370 822	377 016
Lokaler		26 116	26 164
Övrigt		6 653	6 645
<b>Summa hyresintäkter brutto</b>		<b>403 591</b>	<b>409 825</b>
<i>Avgår outhyrda objekt</i>			
Bostäder		- 577	- 770
Lokaler		- 416	- 537
Övrigt		- 378	- 476
<b>Summa hyresbortfall</b>		<b>- 1 371</b>	<b>- 1 783</b>
<b>Summa hyresintäkter</b>		<b>402 220</b>	<b>408 042</b>
<b>NOT 2</b>	<b>ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER</b>		
Tjänster till hyresgäster		449	337
Besiktning och tidigarelagt underhåll		1 469	1 633
Övriga förvaltningsintäkter		2 667	2 236
<b>Summa övriga förvaltningsintäkter</b>		<b>4 585</b>	<b>4 206</b>
<b>NOT 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>		
Fastighetsskötsel		41 501	36 430
Reparationer		27 697	26 901
Taxebundna kostnader		51 175	50 615
Uppvärmning		49 103	43 631
Lokal administration		9 261	9 450
Övriga driftkostnader		7 036	7 996
<b>Summa driftkostnader</b>		<b>185 773</b>	<b>175 023</b>
<b>NOT 4</b>	<b>PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR PER FUNKTION</b>		
<b>Fastighetskostnader - byggnader och mark</b>			
Byggnader		27 345	27 229
Markanläggningar		4 565	4 513
<b>Summa</b>		<b>31 910</b>	<b>31 742</b>
<b>Fastighetskostnader - maskiner och inventarier</b>			
Maskiner och inventarier		1 979	1 937
Byggnadsinventarier		70	62
<b>Summa</b>		<b>2 049</b>	<b>1 999</b>
<b>Summa avskrivningar tillhörande fastighetskostnader</b>		<b>33 959</b>	<b>33 741</b>
<b>Centrala administrations- och försäljningskostnader</b>			
Maskiner, inventarier och byggnader		936	579
<b>Summa avskrivningar tillhörande centrala administrations- och försäljningskostnader</b>		<b>936</b>	<b>579</b>

	2010	2009
<b>NOT 5 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Vinst vid avyttring anläggningstillgångar	116 382	8 738
<b>NOT 6 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Utrangering/förlust vid avyttring anläggningstillgångar	- 2 251	- 6
<b>NOT 7 PERSONAL</b>		
Medelantalet anställda	101	103
- varav män, i %	71	70
<b>Könsfördelning i företagsledning</b>		
<i>Styrelseledamöter</i>		
Män	6	6
Kvinnor	1	1
<i>VD och övriga ledande befattningshavare</i>		
Män	2	2
Kvinnor	3	3
<b>Sjukfrånvaro</b>		
Total sjukfrånvaro %	4,8	4,8
Män	4,4	4,6
Kvinnor	6,0	5,3
<i>Varav långtidsfrånvaro (minst 60 dagar)</i>	1,6	1,8
Män	0,8	1,3
Kvinnor	0,8	0,5
<i>Total sjukfrånvaro per åldersgrupp i procent</i>		
- 29	2,3	1,7
0-49	5,2	6,7
50-99	4,9	3,6
<b>NOT 8 LÖNER, ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER</b>		
Löner och andra ersättningar	36 059	34 896
Sociala kostnader	13 428	13 744
-varav pensionskostnader	3 065	2 912
Av bolagets pensionskostnader avser 246 (244) tkr VD		
Löner fördelat mellan ledning och övriga anställda:		
- styrelse och VD	1 083	995
- övriga anställda	34 976	33 901
<b>NOT 9 KONCERNINTERNA MELLANHAVANDEN</b>		
Inköp från andra koncernföretag	52 652	46 827
Försäljning till andra koncernföretag	449	469
	<b>53 101</b>	<b>47 296</b>

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>NOT 10 ERSÄTTNING TILL REVISORER</b>		
Ernst & Young - löpande revision	60	71
Ernst & Young - övriga uppdrag	48	27
<b>Summa ersättning revisor</b>	<b>107</b>	<b>98</b>
Revisor, Thomas Olofsson, Ernst & Young AB		
<b>NOT 11 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Utdelningar	3	2
Räntor	248	38
<b>Summa</b>	<b>251</b>	<b>40</b>
<b>NOT 12 RÄNTEINTÄKTER</b>		
Kundfordringar	155	206
Övriga finansiella intäkter	23	12
<b>Summa</b>	<b>178</b>	<b>218</b>
<b>NOT 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER</b>		
Fastighetslån, moderbolag	36 181	40 137
Bank, koncernkonto	714	1 783
Borgensavgifter m m	2 757	2 854
<b>Summa</b>	<b>39 652</b>	<b>44 774</b>
<b>NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>		
Avskrivningar utöver plan	- 2 568	- 8 779
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>- 2 568</b>	<b>- 8 779</b>
<b>NOT 15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>		
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Skatteeffekt koncernbidrag	- 85	- 355
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	- 2 892	1 387
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>- 2 977</b>	<b>1 032</b>

	2010	2009
<b>NOT 16</b>		
<b>BYGGNADER</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden enligt plan	1 920 324	1 872 797
Avgår; ingående investeringsbidrag	- 80 446	- 80 235
Nyanskaffningar under året	56 309	54 428
Försäljning under året	- 71 369	- 6 901
Avgår; investeringsbidrag på nyanskaffningar under året	- 211	- 211
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 824 607</b>	<b>1 839 878</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 514 498	489 341
Försäljningar och uttrangeringar	33 672	2 072
Årets avskrivningar enligt plan	- 27 345	- 27 229
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 508 171</b>	<b>- 514 498</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 316 436</b>	<b>1 325 380</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar utöver plan	- 107 681	- 99 150
Årets förändring av avskrivningar utöver plan	- 2 568	- 8 531
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar utöver plan</b>	<b>- 110 249</b>	<b>- 107 681</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 206 187</b>	<b>1 217 699</b>
<b>NOT 17</b>		
<b>MARK</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	102 867	103 257
Försäljningar under året	- 6 636	- 390
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>96 231</b>	<b>102 867</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	2 333 941	2 033 327
Mark	665 688	654 592
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>2 999 629</b>	<b>2 687 919</b>
<b>NOT 18</b>		
<b>MARKANLÄGGNINGAR</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	90 713	89 372
Nyanskaffningar under året	3 984	1 340
Försäljningar och uttrangeringar	- 1 379	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>93 318</b>	<b>90 712</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 36 359	- 31 845
Försäljningar och uttrangeringar	512	0
Årets avskrivningar enligt plan	- 4 565	- 4 514
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 40 412</b>	<b>- 36 359</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>52 905</b>	<b>54 353</b>

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>NOT 19      INVENTARIER</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	40 092	51 474
Nyanskaffningar och omklassificeringar under året	3 583	3 554
Försäljningar och utrangeringar	-      174	-      14 936
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 501</b>	<b>40 092</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-      33 562	-      45 890
Försäljning och utrangeringar	174	14 906
Årets avskrivningar enligt plan	-      2 950	-      2 578
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-      36 338</b>	<b>-      33 562</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-      7 163</b>	<b>        6 530</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar utöver plan	-      348	-      100
Årets förändring av avskrivningar utöver plan	-      1	-      248
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar utöver plan</b>	<b>-      347</b>	<b>-      348</b>
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>        6 816</b>	<b>        6 182</b>
<b>NOT 20      PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD</b>		
Ingående anskaffningsvärde	34 571	26 272
Årets anskaffningar	66 353	63 732
Omklassificeringar	-      60 000	-      55 366
Försäljning	0	67
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>40 925</b>	<b>34 571</b>
<b>NOT 21      ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>		
Uppskjuten skattefordran	-	773
Övriga långfristiga fordringar	2 170	2 316
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2 170</b>	<b>3 089</b>
<b>NOT 22      ÖVRIGA FORDRINGAR</b>		
Skattefordran	2 881	2 944
Övriga fordringar	465	271
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>3 346</b>	<b>3 215</b>
<b>NOT 23      FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Upplupna räntebidrag	150	270
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 863	1 136
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>3 013</b>	<b>1 406</b>

NOT 24	KASSA	2010	2009
	Kassa och bank, varav koncernkonto 13 055 tkr	13 239	283

NOT 25	EGET KAPITAL	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat
	Belopp vid årets ingång enl fastställd balansräkning	34 120	92 785	126 024
	Föregående års resultat			2 664
	Koncernbidrag netto efter skatt			- 237
	Aktieutdelning			- 2 785
	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>34 120</b>	<b>92 785</b>	<b>125 666</b>
	<b>Årets resultat</b>			<b>119 110</b>

#### NOT 26 OBESKATTADE RESERVER

Accumulerade avskrivningar utöver plan, byggnader	110 249	107 681
Accumulerade avskrivningar utöver plan, inventarier	347	348
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>110 596</b>	<b>108 029</b>
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver 26,3 %	29 087	28 412

#### NOT 27 AVSÄTTNINGAR

Avsättning till pensioner knutna till Kommunsektorns Pensions AB (KPA)	998	1 234
Latent skatteskuld	2 119	0
<b>Summa avsättningar</b>	<b>3 117</b>	<b>1 234</b>

#### NOT 28 SKULDER TILL KREDITINSTITUT OCH KONCERNFÖRETAG

Redovisning av förfallotider på fastighetslån

	Rörliga lån	Skulder som förfaller 2011	Skulder som förfaller 2012-2015	Skulder som förfaller 2016-2021	Totalt
Skulder till moderbolag	230 000	107 000	321 000	273 000	931 000

#### NOT 29 SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID

Räntebindning till	Lånebelopp	Genomsnittsränta	Andel av lån %
Lån med rörlig ränta	230 000	2,04	25,0
2011	107 000	4,23	11,5
2012	121 000	4,17	13,0
2013	44 000	4,83	4,7
2014	40 000	3,73	4,3
2015	116 000	3,96	12,5
Räntebindning efter			
2016	273 000	4,63	29,0
	<b>931 000</b>	<b>3,76</b>	<b>100,0</b>

#### 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 193 mkr.

	2010	2009
<b>NOT 31 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Mervärdeskatteskuld	2 192	2 009
Övriga skulder	909	886
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>3 101</b>	<b>2 895</b>
<b>NOT 32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Pensionsförpliktelse	278	835
Upplupna löner och semesterlöneskulder	4 902	4 889
Upplupna sociala kostnader	2 332	2 276
Förutbetalda hyresintäkter	24 530	26 376
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 118	7 368
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>42 160</b>	<b>41 744</b>
<b>Pensionsförpliktelser</b>		
Pensionsförpliktelsen avser bolagets tidigare verkställande direktör.		

#### Växjöhems styrelse och fackliga representanter



##### Bakre raden frv

Aydin Özunluoglu, Fastighetsanställdas förbund, Bengt-Arne Bengtsson, Bengt Lundgren, Dan Boson, vice ordf Kjell Olsson, ordf Sven-Åke Fröderberg och Kent-Inge Henrixon

##### Främre raden frv

Eva Kjellberg, Anders Jansson, SKTF, Anna Ståhl och Hossein Pishdar

Växjö den 16 mars 2011

**Växjöhem AB**

*Sven-Åke Fröderberg*  
Ordförande

*Kjell Olsson*  
Vice ordförande

*Dan Boson*

*Kent-Inge Henrixon*

*Bengt Lundgren*

*Anna Ståhl*

*Hossein Pishdar*

*Christina Nyquist*  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats.

Växjö den 16 mars 2011

*Thomas Olofsson*  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

# Revisionsberättelse

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 2010-01-01- 2010-12-31.

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 revisionsd 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 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 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 16 mars 2011

*Thomas Olofsson*  
Auktoriserad revisor

## Granskningsrapport

Vi har granskat bolagets verksamhet under räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31. Granskningen är utförd enligt god revisionsd.

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

Vår granskning har utgått från de beslut komunfullmäktige 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 skötts 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.

*Sven Pehrson*  
Lekmannarevisor

*Peter Bengtsson*  
Lekmannarevisor

# Flerårsöversikt

## Resultat- och balansräkning

### RESULTATRÄKNING (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Hysesintäkter	402 220	408 042	396 528	384 908	376 577
Övriga förvaltningsintäkter	4 585	4 206	4 319	3 643	4 648
Underhåll	- 101 878	- 124 400	- 93 788	- 116 349	- 83 873
Driftkostnader	- 185 773	- 175 023	- 167 031	- 169 828	- 170 375
Fastighetsskatt	- 9 601	- 9 674	- 8 886	- 8 776	- 11 744
Avskrivningar	- 33 959	- 33 741	- 33 762	- 33 391	- 32 747
<b>Bruttoresultat</b>	<b>75 594</b>	<b>69 410</b>	<b>97 380</b>	<b>60 207</b>	<b>82 486</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	- 26 928	- 24 976	- 22 366	- 23 813	- 24 095
Övriga rörelseintäkter	116 382	8 738	83	29 934	2 846
Övriga rörelsekostnader	- 2 251	- 6	- 24 532	0	0
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	251	40	51	21	20
Ränteintäkter	178	218	514	169	307
Räntebidrag	1 081	1 761	2 477	3 593	5 889
Räntekostnader och liknande poster	- 39 652	- 44 774	- 53 480	- 51 093	- 48 010
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>124 655</b>	<b>10 411</b>	<b>127</b>	<b>19 018</b>	<b>19 443</b>
Bokslutsdispositioner	- 2 568	- 8 779	8 532	- 644	- 4 685
Skatt	- 2 977	1 032	- 7 220	1 623	- 3 161
<b>Årets resultat</b>	<b>119 110</b>	<b>2 664</b>	<b>1 439</b>	<b>19 997</b>	<b>11 597</b>

### BALANSRÄKNING (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Materiella anläggningstillgångar	1 513 660	1 523 701	1 495 862	1 584 079	1 534 694
Finansiella anläggningstillgångar	2 290	3 209	2 838	6 613	1 483
Varulager	1 404	1 631	2 341	2 267	2 404
Kortfristiga fordringar	7 695	6 288	9 145	11 197	27 392
Kassa och bank	13 239	283	502	1 576	1 126
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 538 288</b>	<b>1 535 112</b>	<b>1 510 688</b>	<b>1 605 732</b>	<b>1 567 099</b>
Eget kapital	371 682	255 593	253 923	253 442	234 419
Obeskattade reserver	110 596	108 029	99 250	107 782	107 138
Avsättningar	3 107	1 234	1 858	1 204	1 352
Långfristiga skulder	931 000	950 000	910 000	912 000	893 000
Kortfristiga skulder	121 903	220 256	245 657	331 304	331 190
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 538 288</b>	<b>1 535 112</b>	<b>1 510 688</b>	<b>1 605 732</b>	<b>1 567 099</b>

# Flerårsöversikt

## Nyckeltal

### LÖNSAMHET

		2010	2009	2008	2007	2006
Avkastning eget kapital	%	27,5	3,1	0,0	5,7	6,2
Avkastning totalt kapital	%	10,6	3,5	3,4	4,1	3,9
Fastigheternas direktavkastning	%	5,0	4,6	6,6	3,8	5,5

### FINANSIERING

Soliditet	%	29,5	21,8	21,5	20,6	19,9
Genomsnittlig skuldränta, netto	%	3,6	3,6	4,3	3,7	3,4
Genomsnittlig skuldränta, brutto	%	3,7	3,7	4,5	4,0	3,8
Räntebidragsberoende	%	0,3	0,5	0,7	1,0	1,7
Belåningsgrad bokfört värde	%	65,9	66,5	66,1	62,9	64,1
Räntetäckningsgrad	%	423,2	124,2	100,2	140,0	146,2

### FÖRVALTNING

Antal bostäder	st	5 971	6 571	6 579	6 635	6 663
Yta bostäder	kvm	423 378	462 465	463 445	468 598	469 960
Hyra bostäder	kr/kvm	833	813,6	784,6	762,7	738,6
Antal lokaler	st	376	455	452	453	467
Yta lokaler	kvm	40 180	43 733	43 650	46 162	49 773
Hyra lokaler	kr/kvm	773,8	760,6	796,5	761,8	742,5
Underhållskostnader	kr/kvm	207,6	245,8	185,0	226,0	161,4
Driftskostnader	kr/kvm	378,5	345,8	329,4	329,9	327,8
Centrala administrations- och försäljningskostnader	kr/kvm	53,5	49,3	44,1	46,3	46,4

### MARKNAD

Vakansgrad, bostäder	%	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Omflyttningsfrekvens, bostäder	%	15,3	15,1	16,4	18,1	18,4
Vakansgrad, lokaler	%	1,6	2,1	1,2	1,2	1,1

### MILJÖ

Fjärrvärmeförbrukning, normalårskorrigerad	kWh/kvm	153,1	164,4	169,3	169,0	162,9
Fastighetsel*	kWh/kvm	21,7	23,4	22,4	26,5	26,7
Andel förnyelsebar el	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Vattenförbrukning	kbm/kvm	1,33	1,4	1,3	1,3	1,5

\* 2006-2007 innehåller hushållsel för vårdlägenheter, Detta är tillrättat fr o m 2008.

### 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
Vakansgrad bostäder	Kostnad för outhyrda bostäder/hyra bostäder
Vakansgrad lokaler	Kostnader för outhyrda lokaler/hyra lokaler



**Växjöhem**  
- en del av Växjö kommun

Box 241, 351 05 Växjö  
Norra Esplanaden 21  
Telefon 0470-74 85 00  
Fax 0470-298 97  
info@vaxjohem.se

[www.vaxjohem.se](http://www.vaxjohem.se)