

Årsredovisning 2005



Växjöhem AB

Innehåll

Kort om Växjöhem AB	3
Sammanfattning och nyckeltal	3
Styrelse och organisation	4
VD har ordet	5
Växjöhem - året som gått	6
Medarbetare	9
Marknad	10
Miljöredovisning	11
Ekonomi	12
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Kassaflödesanalys	16
Tilläggsupplysningar	17
Noter	18
Disposition av vinstmedel	23
Revisionsberättelse	24
Granskningsrapport	25
Flerårsöversikt	26

Kort om Växjöhem AB

Växjöhem AB grundades 1945 och är Växjö's största bostadsföretag. Under 60 år har Växjöhem haft en aktiv roll genom byggandet och förvaltandet av bostäder, lokaler, serviceboenden och affärscentra till Växjö kommuns invånare.

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

Företaget äger och förvaltar sammanlagt 6 612 bostadslägenheter samt 334 lokaler för uthyrning, varav 36 är kommunala. Den sammanlagda bostadsytan uppgår till 465 715,6 kvm. Den totala lokalytan för uthyrning är 39 705,2 kvm varav 22 350 kvm är kommunala lokaler.

Fastigheternas totala bokförda värde är 1 448,6 mkr.

Fastighetsbeståndet är varierat och omfattar äldre bebyggelse från början av 1900-talet till moderna nybyggen med mycket hög standard. Alla Växjöhem's fastigheter har bredbandsuppkoppling och kabel-TV-nät.

Växjöhem AB's viktigaste mål är att bygga verksamheten på ett socialt engagemang med god affärsmässighet. Vi ska tillhandahålla ett brett utbud av bostäder med god boendemiljö till rimliga hyror där vi kan skapa trygghet och trivsel för våra hyresgäster. Detta för att på kort och lång sikt kunna uppfylla det kommunala uppdraget från våra ägare.

Sammanfattning och nyckeltal

Ekonomi år 2005

Resultatet efter finansnetto uppgick till 10,6 (11,6)
Resultat efter skatt 1,2 mkr (2,1)
Kassaflödet uppgick till -12 tkr (-134)
Soliditeten minskade till 19,8 % (20,0)
Hyresintäkterna uppgick till cirka 366,3 mkr (355,6), vilket är cirka 98,9 % av de totala intäkterna

Urval av årets händelser

Beslut om försäljning av Teleborgs Centrum och kvarteret Städet
Inflyttning i kvarteren Rålsbussen och Spåret
Beslut om byggnation på Biskopshagen
Regeringsrätten gav klartecken till byggnation på Vallen Central bobutik
Underhåll för 87,5 miljoner kronor
Wexnet
Hyreshöjning 1,96 %
Införande av Bospar
Utveckling av bovärdorganisationen
Processarbetet

Nyckeltal

	2005	2004	2003
Antal lägenheter	6 612	6 531	6 525
Yta bostäder, kvm*	465 716	460 697	460 658
Yta lokaler totalt, kvm	49 669	51 437	51 126
Omsättning, mkr	370,3	360,1	347,1
Resultat efter finansnetto, mkr	10,6	11,6	15,4
Soliditet, %	19,8	20,0	19,7
Eget kapital, mkr	297,8	290,9	283,3
Investeringar i fastigheter, mkr	86,5	46,4	84,1
Underhåll, mkr	87,5	80,6	71,4
Årsanställda	113	110	108

* Den ringa ökningen av antalet kvm mellan åren 2003 och 2004 beror på att ett antal tidigare felmätta lägenheter i kv Romalyckan har mätts om.

Styrelse och organisation

Vid verksamhetsårets slut bestod styrelsen och revisorerna av följande ledamöter och suppleanter:

Ledamöter

Bo Hjalmarsson	ordförande
Sven-Åke Fröderberg	vice ordförande
Eva Löfquist	
Roland Tornhed	
Hossein Pishdar	
Monica Skagne	
Bengt Lundgren	

Personliga suppleanter

Gullvi Andersson
Anita Erixon
Helena Ryge
Hugo Hermansson
Zenia Barreira
Berith Swalander
Elisabeth Klintenheim

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

Styrelsens beredningsgrupp

Beredningsgruppen har under året bestått av:

Bo Hjalmarsson	ordförande
Sven-Åke Fröderberg	vice ordförande
Monica Malmlöf	VD

Firmatecknare

Bolaget tecknas av styrelsen eller enligt följande alternativ:

Bolaget tecknas två i förening av Bo Hjalmarsson, Sven-Åke Fröderberg, Monica Malmlöf. Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

Revisorer

Av kommunfullmäktige utsedd revisor och revisorssuppleant:

Ordinarie

Thomas Olofsson, auktoriserad revisor vid Ernst & Young.

Suppleant

Åke Andersson, auktoriserad revisor vid Ernst & Young.

Lekmannarevisorer

Fram till och med 2005-11-17 har, av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer, varit:

Ordinarie

Therese Lindroth
Birger Ottosson

Ersätts av

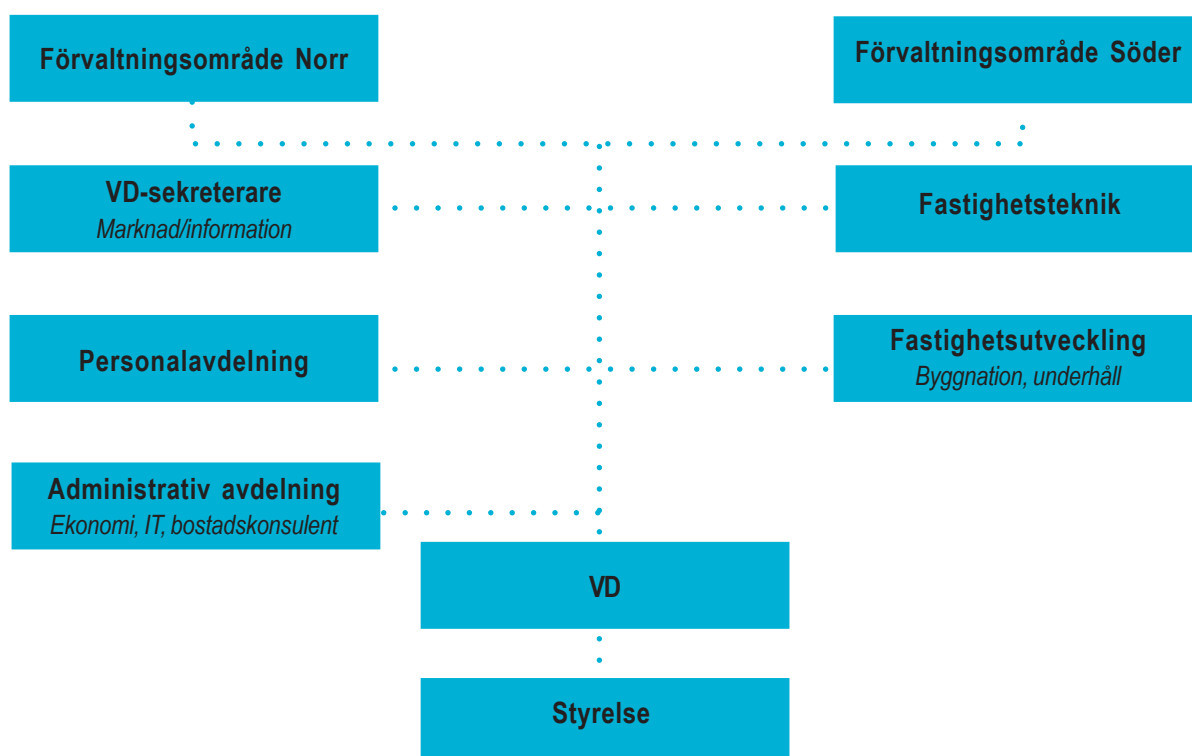
Peter Bengtsson
Sven Pehrson

Suppleanter

Agneta Eriksson
Holger Petersson

Organisationsanslutning

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





2005

När det är dags att summera de viktigaste händelserna under 2005 så blir det naturligt att återvända till mål och visioner för året som gått.

Störningsärenden

Ett av målen var att minska antalet störningsärenden med 25 %. Detta har lyckats genom aktivt och snabbt agerande från förvaltningspersonalen genom uppsökande verksamhet och tydliga varningar. Vår sänkta toleransnivå har slagit igenom.

Ökad utbildning av personalen i störningsärenden och ett ökat samarbete med övriga myndigheter har också bidragit till det goda resultatet.

Yttre och inre miljö

En tilltalande yttre miljö och renare trapphus var också mål som satts upp för 2005.

Mottot har varit att förenkla men försköna, dvs skapa lätt-skötta men vackra boendemiljöer.

Rundvandringar i alla bostadsområden och samtal med de boende har varit metoder för att få en uppfattning om vad som behöver göras för att nå bättre resultat.

Hyresgästerna kommer att betygsätta vårt arbete under hösten 2006 genom den kundenkät som görs med jämna mellanrum.

Nyproduktion

Under det senaste året har Växjöhem bidragit med ett antal nybyggnationer, bl a "Svartbygget" på Hovshaga och höghuset på Lekamensgårdet. Fastigheter med spännande arkitektur och med ett val av material där kvalitén fått vara vägledande. Lägenheterna här är redan eftertraktade och omskrivna.

Underhåll

Stora insatser har gjorts på underhållet. Budgeterat var 80 miljoner kronor, men slutsiffran blev 87,5 miljoner kronor efter beslut taget av styrelsen. Att vi åter igen kan höja taket för underhållet beror på minskade kostnader för uppvärmning och vatten samt sänkta räntekostnader.

Åtstramningar, effektivare inköp, köptrohet mot vår inköpsorganisation HBV samt effektiviseringar och allmän sparsamhet har också bidragit.

Miljö

Det är med glädje jag kan konstatera att det endast återstår ett kvarter att konvertera från elvärme till fjärrvärme. Därefter har hela Växjöhems bostadsbestånd fjärrvärme.

Ökad service

För att öka servicen och tillgängligheten har vi fattat beslut om en central bobutik vid Stortorget. Tillgängligheten ökar genom bättre öppet- och telefontider samt att vi kan ge ökad personlig service.

Projekt Macken

Macken är ett projekt som drivs av en ekonomisk förening och som skapar arbetstillfällen samtidigt som man sköter källsorteringen åt Växjöhem. Växjöhems roll i detta projekt är idag stödjande. Målet är att projektledarskapet ska övertas av annan instans och att vi enbart blir hyresvärd framöver.

Unikt beslut

Växjöhems styrelse har fattat beslut om försäljning av Teleborgs Centrum tillsammans med 80 lägenheter i kv Stådet. Beslutet har vuxit fram efter diskussioner om renodling av verksamheten och att istället sätta fokus på bostäder och dess förvaltning med målet att bli den bästa hyresvärd i Växjö.

Vinsten kommer att investeras i en förbättring av tryggheten och säkerheten i det övriga bostadsbeståndet samt i en förnyelse av miljonprogrammet.

Framtiden

Vallen, vår planerade byggnation på näset mellan Växjö och Berundasjön, sätter Växjö och Växjöhem på kartan då projektet är av riksintresse. Det kommer att följas av forskare inom träbyggnation och genom studiebesök från när och fjärran.

Både Vallen och Biskopshagen ingår också i EU-projektet Concerto SESAC och kommer att bidra med kunskap om hur vi ska minska energi- och miljöpåverkan vid framtida nybyggnationer.

Det är lätt att vända blickarna framåt, men vi får inte glömma det befintliga bostadsbeståndet. Ett högt underhåll och en bra yttre boendemiljö är något som vi måste arbeta med hela tiden, samtidigt som vi hittar bra metoder i förvaltningen för att kunna ha fortsatt låga hyror.

En viktig uppgift vi har framför oss är att minska segregationen i våra bostadsområden. Arabyvisionen är en viktig del i detta arbete.

Tryggheten och säkerheten i våra bostadsområden kommer att vara huvudfrågor för år 2006.

Monica Malmlöf
VD

Växjöhem - året som gått

Bostadsutvecklingen

Växjöhem har under de senaste åren aktivt arbetat med nybyggnation. Efterfrågan har varit och är stor inom tätorten. De områden Växjöhem har byggt och kommer att bygga präglas av kvalitet i materialval och en estetiskt tilltalande inre och yttre miljö.

Förvaltning

Förvaltningen bedrivs från Förvaltningsområde Norr och Söder. Vår spetskompetens inom områdena el, VVS och maskinservice finns på Fastighetsteknik.

Förvaltningen har delats in i nio bovårdsområden som i stor utsträckning styr sitt eget arbete, ekonomin, felanmälningar, störningsärenden och kontakterna med kunderna i stort. Våra bovårdare och fastighetsskötare blir basen i en organisation som både är decentraliserad och centraliserad. Decentraliserad eftersom resurser och befogenheter finns i den del av organisationen där mötet med kunden sker. Centraliserad då ledningen har ett fast grepp kring de övergripande frågorna.

Fastighetsavdelningen

Nyproduktion

Arbetet med planering och produktion av bostäder gick för högtryck under 2005 och kommer att fortsätta även 2006.

Rälsbussen/Spåret

I kv Rälsbussen har inflyttning skett i 21 lägenheter och i kv Spåret pågår produktion av ytterligare 23 lägenheter som färdigställs under våren 2006. Området har fått karaktär genom sina svarta fasader och går under namnet "Svartbygget".

Själakoret

Under våren påbörjades rivningen av befintligt affärshus i kv Själakoret för att ge plats åt ett punkthus i fem våningar med källare. Inflyttning planerad till sommaren 2006.

Den arkitektoniska utformningen har varit viktig då huset ska harmonisera med ett 8-vånings punkthus på ena sidan och 3-vånings lamellhus på den andra. Stor vikt läggs också vid utformning av torget som ska bli en central samlingsplats för området. Produktionskostnaden ligger på cirka 15 400 kr per m² BOA.

Biskopshagen

Investeringsbeslut har tagits om byggnation av 54 lägenheter i Biskopshagen, etapp 1. Projektet ingår i EU-projektet, Concerto SESAC, som syftar till att minska energi- och miljöpåverkan. Inspirationskälla till Biskopshagen har varit den svenska småstaden och den engelska trädgårdsstaden. Småskaligt utformade gator med klippta häckar, hus med förgårdsmark, nyplanterade alléer och småstadslika torg kommer att ge denna nya stadsdel sin karaktär. Produktionsstart i januari 2006.

Biskopshagen, etapp 2 omfattar byggnation av ytterligare 30 lägenheter samt en förskola med fyra avdelningar. Omsorgsförvaltningen kommer att hyra ett antal lägenheter i detta område till personer med speciella behov. Produktionsstart vintern 2006.

Vallen

Vallen har varit ett vilande projekt under några år på grund av överklaganden men har nu tagits upp på nytt. Projektet ingår som ett av tre initiativprojekt i Nationella Träbyggnadsstrategin som i kort innebär byggnation i trä till samma produktionskostnader och goda kvalitet som i traditionellt utförande. Vallen ingår också i samma EU-projekt som Biskopshagen.

Finansiering av nyproduktion

Bidrag och stödåtgärder har åter blivit en viktig del av finansieringen. För nyproduktion finns idag tre olika stödformer. Det första är det gamla räntebidraget, vilket ger en årlig påverkan på kalkylen. De båda andra stödformerna är direkta investeringsstöd, alltså engångsbelopp.

Investeringsstöd, investeringsbidrag och investeringsstimulans, kan lämnas till projekt som påbörjas senast 31 december 2006. För att dessa stöd skall beviljas ställs, bland annat, krav på rimliga boendekostnader samt att projektet skall bidra till ett långsiktigt hållbart ekologiskt byggande.

För vår region är riktvärdet för rimliga boendekostnader satt till 900 kr/kvm. Detta värde har tyvärr visat sig vara omöjligt att uppnå varför bidrag till högre boendekostnader har beviljats. Ett annat krav för ett av bidragen är att lägenheterna ej får överstiga 70 kvm. Detta är, för Växjöhem, ett olyckligt krav då efterfrågan på större lägenheter är stor, men kostnadsnivån medger ingen byggnation utan bidrag.

I all nyproduktion installeras utrustning för att individuellt mäta värme- och vattenförbrukning. Detta görs så att var och en får betala för sin förbrukning. På detta sätt hoppas vi kunna hålla nere kostnaderna för energi- och vattenförbrukningen samt värna vår miljö.

Stambyten och badrumsombyggnad

Badrumsrenoveringen i kv Kråkan är inne i slutskedet. Under 2005 har 359 lägenheter i kv Kråkan fått nya stammar och badrum, kostnad 35 miljoner kronor.

Planering av badrumsrenovering i kv Magistern och Myran har påbörjats och omfattar totalt 296 lägenheter. Arbetet påbörjas våren 2006. Då dessa kvarter är klara kommer den stora helrenoveringen av ett stort 50-60-talsområde, totalt 811 lägenheter, att vara slutförd.

HLU - hyresgäststyr underhåll

Måleri- och golvarbeten har utförts för drygt 15 miljoner kronor.

Fastighetsteknik har, med egen personal, utfört underhållsarbeten i badrum för ca 0,6 mkr, vilket bidragit till att antalet köpta tjänster minskat.

Undercentraler och värmesystem

Följande har skett under året:

- Konvertering från el- till fjärrvärme i kvarteret Slånbäret, 4 miljoner kronor.
- Byte av kulvert för värme och vatten i kv Hästhagen, 1,6 miljoner kronor.
- Byte av ventilationsaggregat för poolen på Hovslund, 0,6 miljoner kronor.
- Injustering av värme i kv Romalyckan, 1,5 miljoner kronor.
- Fortsatt utbyggnad av styr- och övervakningssystemet. Omfattar nu totalt 31 kvarter och innebär kontinuerlig övervakning av värmesystemet.
- Montering av 678 elmätare i kv Städet, Hästhagen och Romalyckan för övergång till individuell mätning, 2,5 miljoner kronor.

Övrigt

Ny bobutik

Vi har fram till årsskiftet färdigställt en central bobutik för vår uthyrning. En befintlig lokal i ett äldre hus har renoverats och hiss installerats för att nå full tillgänglighet.

Macken

Växjöhem köpte en gammal nedmonterad BP-mack för ett antal år sedan. Denna har nu byggts upp på nytt i Araby och kompletterats med en sidobyggnad. Anläggningen ska bl a användas för omhändertagande av återvinningsmaterial. Projektet får ESF-stöd då det också är ett arbetsmarknads-, jämställdhets- och integrationsprojekt.

Trädgårdsprojekt Täljstenen

Vårt trädgårdsprojekt i kv Täljstenen är inne på sista etappen. Ett kvarter i miljonprogrammet har fått helt ny och mer funktionell utemiljö. Parallellt med detta arbete har trapphusen förändrats för att öka tryggheten i området.

Trygghetsprojekt

Tryggheten i våra bostadsområden är något vi prioriterar och successiva förbättringar sker av belysning, källarutrymmen m m.

Vitvarubyten

Vitvaror har bytts ut till en kostnad av 4,4 miljoner kronor.

Jouren

Till jourverksamheten har det gått åt 1 745 timmar (1 812) timmar.

Bospar

Den 1 september 2005 startade Växjöhem en sparform under namnet Bospar.

Bospar innebär att hyresgästen sätter in ett kapital på ett Bosparkonto. Beloppet får vara lägst 10 000 kronor och högst 1 miljon kronor. Avkastningen på det insatta kapitalet kan, efter avdrag för kapitalskatt, användas enbart till att sänka hyran. Endast hyresgäster hos Växjöhem erbjuds Bospar, vilket innebär att sparkontot måste avslutas om hyresavtalet sägs upp. Samtliga bostads- hyresgäster har fått erbjudande om Bospar.

Årsräntan, som fastställs av styrelsen, har på det insatta kapitalet under 2005 varit 4,8 %. I december 2005 fastställde styrelsen räntan under 2006 till 4,3 %.

Den sista december 2005 hade 42 konton öppnats med en sammanlagd insättning på 8,3 miljoner kronor.

Hyressänkningen till dessa 42 hyresgäster har under året uppgått till sammanlagt 46 948 kronor.

Växjöhem sköter inbetalning av kapitalskatten till Skatteverket samt övrig administration kring Bospar. Någon avgift tas ej ut för detta.

Eu-projekt

Under 2005 har Växjöhem varit involverade i två olika EU-projekt.

Concerto SESAC (Sustainable Energy Systems in Advanced Cities) är ett stort EU projekt om totalt cirka 26 miljoner euro varav 10,4 miljoner euro går till det projekt där Växjöhem deltar genom KFAB.

Växjö kommun är den organisation som håller i projektet. Andra städer som deltar är Delft (Holland), Grenoble (Frankrike), Kaunas (Litauen), Vastseliina (Estland) samt Miskolc (Ungern).

DEEP (Dissemination of Energy Efficiency Measures in the Public Buildings Sector) är ett projekt där Växjöhem roll mer kan beskrivas som observatör och bollplank. Den ledande partnern i detta projekt är ICLEI – Local Governments for Sustainability (Freiburg, Tyskland).

Bland andra deltagare kan nämnas: IFZ - Inter-University Research Centre for Technology, Work and Culture (Österrike), AB Svenska Miljöstyrningsrådet, EPTA Ltd (Grekland), Università Reggio Calabria (Italien) m fl.

Projektets syfte är att undersöka möjligheterna för allmänna upphandlare att på ett effektivt sätt styra energiförbrukning och byggnaders energipåverkan redan vid inköps- och upphandlingstillfället. Projektet kommer att påbörjas under början av 2005 och pågår under 2,5 år.

IT

Digitalt ritningsarkiv

Under året upphandlades en lösning för att föra över alla Växjöhem ritningar till ett digitalt ritningsarkiv.

Cirka 10 000 ritningar ska läggas in i datasystemet.

Arbetet beräknas vara klart hösten 2006.

Elektronisk fakturahanering

Ett system för elektronisk hantering av fakturor har tagits i bruk som medför effektivisering av hanteringen. Kontrollen och säkerhetsrutinerna kring inköps- och fakturahaneringen förstärks också genom systemet.

Processer

Processarbetet har fortsatt genom dokumentation av rutiner och regelsystem för olika arbetsprocesser. Tillsammans med företaget QPDM har ett system för dokumenthantering utvecklats och installerats i Lotus Notes-miljö. Arbetet kommer att pågå under ytterligare ett par år.

Avtalsregister

Ett program har tagits fram för hantering av samtliga avtal inom företaget och som ger en säker och effektiv avtals-hantering.

Bredbandsnätet

Genom avtal med Växjö Energi AB har ett bredbandsnät byggts i samtliga lägenheter. Ägande och förvaltning av fastighetsnäten övergick till Växjöhem vid årsskiftet. Under de fem första åren har Bredbandsbolaget varit ensam operatör av nätet och även varit tjänsteleverantör. Från och med den 1 januari 2006 är Växjö Energi AB kommunikationsoperatör i nätet genom Wexnet, som slutit avtal med ett flertal tjänsteleverantörer.

Kabel-TV

Under året har diskussioner förts kring digitalisering av det svenska TV-nätet. Comhem som är operatör för vårt kabel-TV-nät kommer att omvandla de nya digitala signalerna till den gamla analoga tekniken. Våra hyresgäster kommer därför inte initialt att behöva vidta några åtgärder med anledning av teknikskiftet.

Kommunens nät - Internet

Under 2005 har bostadsbolagens nät för information, e-post och intern åtkomst byggts samman med kommunens nät och avtal slutits om köp av 2 Megabit av kommunens internkapacitet.

Datoriserat styr- och övervakningssystem

Arbetet med att datorisera våra undercentraler har fortsatt under året. Cirka 80 % av vårt totala fastighetsbestånd är nu uppkopplat via vårt styr- och övervakningssystem. Detta system övervakar värme- och varmvattenleveranserna samt ventilationsanläggningarna. Uppstår något fel larmas personalen som direkt kan avläsa var felet finns.

Trafiksäkerhet

För att skapa en trygg bostadsmiljö arbetar vi kontinuerligt med trafiksäkerhetsfrågorna som vävs in i ett tidigt skede i nybyggnadsprocessen. Genom samtal med barn och vuxna tar vi tillvara deras synpunkter på deras kommande boendemiljö där även trafiksäkerheten utgör en del. Vid omplanering av den yttre miljön i våra områden läggs också trafiksäkerhetsaspekten in.

Växjöhem strävar i alla lägen efter att förebygga riskerna för att någon av våra anställda kan komma att drabbas av

olycksfall i trafiken. En ny trafiksäkerhetspolicy har därför tagits fram för de anställda.

Jämställdhet

Målet är att göra Växjöhem till en modern arbetsplats där det finns både kvinnor och män på samtliga nivåer och funktioner samt att de ges lika möjlighet till utveckling. Andelen kvinnor i ledningsgruppen är 50 %. Inom fastighets/bovårdsfunktionen, som totalt sett är en mansdominerad funktion, finns 31 % kvinnor vilket är en ökning med 2 procentenheter. Många aktiviteter bedrivs för att öka jämställdheten och vi har en jämlik fördelning av kvinnor och män i våra olika arbetsgrupper, utbildningar, seminarier och konferenser.

Kvinnor emellan - gemensamt projekt

Växjöhem AB och Hyresbostäder i Växjö AB driver ett gemensamt projekt i Araby/Dalboområdet som kan ses både som ett jämställdhets-, integrations- och barnkonventionsprojekt, nämligen Kvinnor emellan. Syftet med projektet är att skapa en mötesplats där kvinnor i alla åldrar och med olika bakgrund kan umgås och diskutera. Olika aktiviteter anordnas som studiecirklar, vattengympa, promenader och föreläsningar. En viktig del är att informera invandrarkvinnor och stärka deras roll i det svenska samhället.

Barnkonvention

I det nya bostadsområdet Biskopshagen kommer all konstnärlig utsmyckning att vara fokuserad på barnperspektivet. Detta innebär att skulpturer i området ska vara utsmyckade så att de kan användas av barn och stimulera dem i sin lek.

Vid utvärderingen av Arabyvisionen har barn i ålderna 7-14 år fått göra sin egen utvärdering. Denna har dokumenterats och stor hänsyn kommer att tas till deras önskemål när vi arbetar vidare med att förverkliga visionen.

Integration

Vi arbetar för att öka den etniska och kulturella mångfalden på arbetsplatsen samt att all personal ska ha kunskap om etnisk mångfald för att motverka diskriminering och trakasserier. Bland våra medarbetare finns det 16 % med annan etnisk och kulturell bakgrund. I Växjöhems kompetensplan för bovårdar och fastighets-skötare finns utbildning och föreläsningar som syftar till att öka kunskapen inom området. Vid nyrekrytering beaktar vi alltid mångfalden.

Arabyvisionen

Arbetet med Arabyvisionen har fortsatt under året. Alla boende i Araby har fått rösta fram de förslag till förändring som de helst vill se förverkligade i sitt område.

Inom ramen för vision Araby pågår ett arbete med fadder-verksamhet under arbetsnamnet "finn en vän", som innebär att vi skapat en förbindelselänk mellan familjer och enskilda personer som vill ställa upp som faddrar till människor som kommer till vårt land.

Medarbetare

Mål

Den strategiska visionen för Human resources går ut på att skapa en kultur som motiverar alla anställda att utveckla sin kompetens för att göra förstklassiga prestationer. Målet är att behålla kompetens, att skapa förutsättningar för vidareutveckling samt att attrahera nya medarbetare till Växjöhem. Vi ska uppfattas som en attraktiv och modern arbetsgivare som erbjuder stimulerande och utvecklande arbetsuppgifter i en bra arbetsmiljö där nytänkande, utveckling, mångfald och föräldraperspektivet ska tas tillvara.

Åldersstruktur och personalrörlighet

Medelåldern bland Växjöhems personal är 47,91 år. Lägsta medelåldern finner man i gruppen fastighets-skötare/bovårdar på Förvaltningsområde Norr.

Växjöhems personalomsättning är låg, 6,73 %, vilket framför allt är positivt, men det finns också en viss risk för stagnation. Ett projekt med arbetsrotation har därför genomförts med gott resultat.

Avgångar

Under året har sju medarbetare slutat sin anställning och av dessa har en avgått med ålderspension.

Frisknärvaro och sjukfrånvaro

Under ett par år har vi arbetat med att öka frisknärvaron och minska sjukfrånvaron. Begreppet långtidsfrisk är när en medarbetare har varit anställd under minst tre år och inte haft en enda sjukdag på två år. Totalt sett i företaget är andelen långtidsfriska 28 %, en ökning med 3 procentenheter. Den totala sjukfrånvaron fortsätter att sjunka och är 3,77 % (5,2 %), vilket kan betraktas som ett hälsosamt sjukfrånvarotal. Även korttidssjukfrånvaron kan betraktas som ett hälsosamt sjukfrånvarotal, för tjänstemännen är den 0,91 % (1,46 %) och för kollektivanställda 2,22 % (2,57 %).

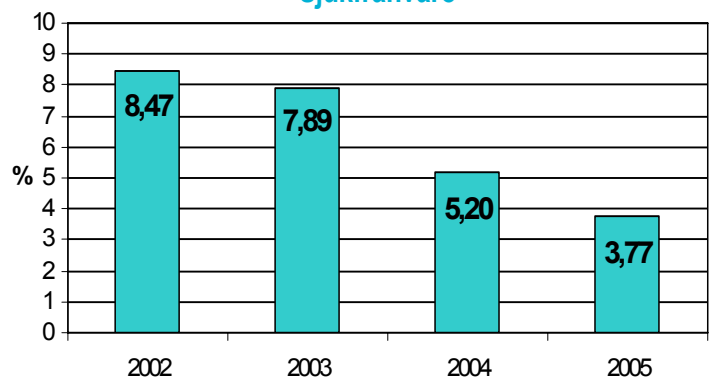
Satsningar inom friskvårdsområdet har gjorts även under 2005. All personal har möjlighet till en friskvårdstimma i veckan samt en friskvårdspeng för att köpa friskvårdsrelaterade tjänster.

Ett hälsobokslut upprättas årligen och är ett led i det systematiska arbetsmiljöarbetet.

Hälsodiplomering

Under året har vi arbetat med hälsodiplomering som är en modell för att utveckla det befintliga hälsofrämjande arbetet.

Sjukfrånvaro



Kompetensutveckling

Vi kan direkt koppla kompetensutveckling till minskad sjukfrånvaro. Delaktighet och självstyrande grupper som ger individen ansvar och befogenheter har redan gett resultat. Detta ser vi inte minst i bovårdsprojektet där sjukfrånvaron har minskat från 3,21 % till 1,1 %.

Utbildning

Växjöhem har ett omfattande utbildningsprogram för bland annat utveckling av ledarskap, brandskydd, ellagstiftning/elsäkerhet, miljöutbildning och störningshantering.

Varje medarbetare på Växjöhem har en personlig kompetensutvecklingsplan.

Policy

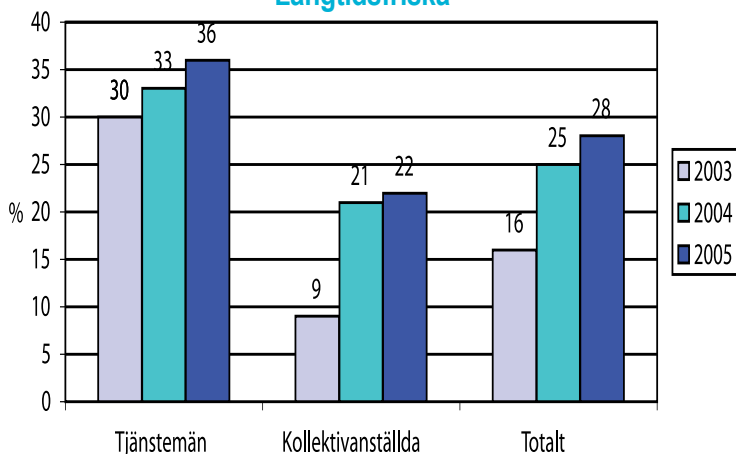
Policy för hälsofrämjande arbete och trafiksäkerhet har tagits fram.

Samverkan med universitetet, gymnasier och grundskola

Vi har ett brett samarbete med universitet genom att vi för tredje året i rad är fadderföretag för tre elever som läser Enterprising & Business Development vid Växjö universitet. En utbildning som skapar framtida projektledare och entreprenörer. Denna linje varvar teori och praktik under tre år. Växjöhem ser det som en tillgång att flera studenter har gjort sina examensjobb på företaget. Som exempel på deras projekt inom Växjöhem kan nämnas; affärsutveckling, kooperativ hyresrätt, kvalitetsförbättring, integration och information.

Ett ökat samarbete med grund- och gymnasieskolorna har medfört att 58 ungdomar har gjort sin praktik på Växjöhem. Vi ställer upp som handledare för dessa ungdomar. Två av våra medarbetare är yrkesambassadörer och har mycket kontakt med kommunen vad gäller skoltrötta ungdomar som behöver något annat att engagera sig i.

Långtidsfriska



Marknad - kunden i fokus

Växjöhems andel av kommunens äldre invånare över 65 år är ca 11,5 % och andelen barn 0-15 år är ca 10,6 %.

Affärsidé - sätter kund och personal i fokus

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.

För att vi ska lyckas leva upp till vår affärsidé måste både kund och personal sättas i fokus.

Växjöhem AB har en kundnära organisation med hög servicenivå. Var fjärde hyresgäst har annan etnisk bakgrund, vilket ställer stora krav på service, information och social kompetens från våra medarbetare.

Vi behöver därför personal med kunskap, engagemang och kompetens.

Boplats Växjö

Växjöhem AB, Hyresbostäder i Växjö AB och Vidingehem AB förmedlar sina bostäder från två gemensamma köer, Bostadskön och Studentkön. De lediga lägenheterna visas på den gemensamma marknadsplatsen.

Boplats Växjö vidareutvecklas ständigt för att service och information till de boende ska bli bättre.

Nybyggnation visas nu på ett mer tydligt sätt och information om kötid är också nytt för året.

De bostadssökande lägger själva in sina intresseanmälningar på de lediga lägenheterna. Köpoängen är sedan avgörande för vem som får lägenheten.

Den köande får 1 poäng per dag, men är man redan hyresgäst blir det 1,25 poäng per dag när man vill flytta internt inom Växjöhems bostadsbestånd.

Även de som bor i en studentlägenhet inom Växjö kommun får 1,25 poäng per dag när man söker familjebostad.

Hyressättningssystemet

Från år 2005 tillämpar vi ett nytt hyressättningssystem för våra familjelägenheter. Systemet följer riktlinjerna i den centrala överenskommelsen mellan SABO och Hyresgästernas Riksförbund.

Hyresförändringen för 2005 var därför olika, vissa lägenheter fick sänkt hyra och andra fick en höjning upp till max 5 %.

Framtiden

Den stora andelen äldre och barn ställer krav på vår planering både i dagsläget och för framtiden. Vi vill kunna behålla våra äldre hyresgäster så länge som möjligt, vilket kräver anpassning av bostäderna.

Vad gäller barn så måste stor hänsyn tas till utformningen av den yttre miljön samt till bra fritidssysselsättning för barn/ungdomar.



Kundorientering skall vara ett 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. Därför måste vi ha en flexibilitet och framåtanda för att kunna möta dessa krav. Det skall finnas olika typer av boenden för olika behov, vilka skall förenas med en hög standard och rimliga hyresnivåer.

Noterat

Omflyttning bostäder

Förvaltningsområde Norr	20,0 %
Förvaltningsområde Söder	16,8 %
Totalt inom Växjöhem AB	18,5 %

Vakansgrad bostäder

under året	0,3 %
------------	-------

Hyresutvecklingen för bostäder i procent

2005	2004	2003	2002	2001
1,96	3,10	1,60	0,92	1,50

Våra största lokalhyresgäster

Växjö kommun
Landstinget Kronoberg
ICA
Konsumentföreningen Göta

Vakansgrad lokaler

under året	2,4 %
------------	-------

Miljöredovisning

El/Energi

Växjöhem genomför fortlöpande åtgärder för att spara energi. Vid upprätthållande av normalt underhåll väljs så energieffektiva produkter som marknaden kan erbjuda. För att minska miljöbelastningen köper Växjöhem endast miljömärkt el.

Vatten

Under året som gått har fortlöpande vattenbesparande åtgärder genomförts i vårt lägenhetsbestånd. För att kunna hålla en jämn vattenförbrukning eller få den att minska så fortsätter arbetet med kontinuerlig översyn och åtgärder. Vi inför individuell mätning i all nyproduktion för att spara på naturresurserna.

Kemiska produkter

Inventering av samtliga kemiska produkter som används för kontinuerligt underhåll och reparationer inom företaget har utförts. Utifrån detta skall samtliga produkter värderas ur ett miljöperspektiv. Utfasningen av miljöfarliga produkter har påbörjats och kommer att fortsätta under 2006.

Inomhusmiljö

Vid renoveringar och i nyproduktion ställer vi höga krav på ventilation och byggmaterial för att få en god och sund inomhusmiljö. För att säkerställa inomhusmiljön genomför Växjöhem obligatorisk ventilationskontroll (OVK) enligt de lagkrav som finns.

Utemiljö

Utemiljön fyller en stor funktion för allmän trevnad inom våra områden. Att den dessutom är säker ser vi som självklart. Omfattande investeringar har gjorts ur miljö- och säkerhetsaspekt. Inom hela vårt bestånd sker översyn och säkerhetskontroller av utbildad personal.

Interna transporter

Arbetet med att ta fram riktlinjer och förutsättningar samt att medvetandegöra vikten av att minska Växjöhem's koldioxidutsläpp fortsätter.

PCB

Växjöhem genomförde för ett antal år sedan en kartläggning av PCB i våra fastigheter. Ett handlingsprogram finns framtaget enligt Naturvårdsverkets förslag. Under 2005 har förfrågningshandlingar tagits fram. Saneringen kommer att påbörjas under våren 2006.

Agenda 21/Eco-budget

Växjöhem har jobbat med de riktlinjer som Växjö kommun fastslagit och som berör områdena Hållbart Boende & Byggnad, Leva Livet och Ett fossilbränslefritt Växjö.

Avfallshantering

Förutsättningar för en god källsortering finns i större delen av vårt bostadsbestånd. Under 2006 kommer fler miljöhus att byggas. Samtliga lägenhetsinnehavare kommer därmed att ha möjlighet till källsortering.

Miljöledningssystem/Miljödiplomering

Arbetet mot en eventuell miljödiplomering av Växjöhem fortsätter. Mätning och systematisering för att kunna ta fram mätbara mål har fortsatt under året.

Miljöutbildning

Samtliga bovärdar, arbetsledare och traktorförare har genomgått en miljökurs. Genom olika miljöutbildningar och miljöinformation till all personal ska vi främja engagemang och delaktighet inom miljöområdet. Alla medarbetare ska ta ett miljöansvar i det dagliga arbetet.



Miljöpolicy

Växjöhem och dess personal ska arbeta långsiktigt och förebyggande för att skapa förutsättningar för ett hållbart samhälle med minskad användning av ändliga resurser samt följa den svenska lagstiftningen inom miljöarbetsområdet.

Ekonomi

Resultat

Årets totala intäkter uppgår till 370,3 miljoner kronor (360,2), se not 1 och 2.

Växjöhems genomsnittliga bostadshyra var per den sista december 2005, 722 kr/m². Denna hyra ligger fortfarande betydligt under riksgenomsnittet.

I nedanstående diagram redovisas kostnadsutfallet fördelat på vissa kostnadslag.

Speciellt kan nämnas underhållskostnaderna, som uppgår till 87,6 miljoner kronor, vilket motsvarar 169,9 kr/m².

Driftkostnaderna uppgår totalt till 163,8 miljoner kronor. Av dessa utgör fjärrvärme samt de taxebundna kostnaderna (el, vatten, sopor) drygt hälften, 52,6 %.

Fastighetsskötsel och reparationer utgör 20,7 % respektive 14,1 %.

Fastighetslånen (exkl koncernkontot) uppgick per den sista december 2005 till 919,5 miljoner kronor (894,7). Räntenivåerna är fortfarande låga. Under 2005 har bolagets genomsnittliga ränta varit 4,40 % (4,89).

Växjöhems resultat efter finansiella poster uppgår till 10,6 miljoner kronor (11,6). Efter bokslutsdispositioner och skatt uppgår resultatet till 1,2 miljoner kronor (2,1).

Under rubriken Flerårsöversikt redovisas ett antal nyckeltal för lönsamhet, finansiering m fl.

Finansiell översikt

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

Låneportföljen, som uppgår till 919,5 miljoner kronor (894,7), är uppdelad på 32 lån (40) exklusive koncernkontokrediterna. 85 % (81) är säkrade med kommunal borgen och resten mot pantbrev.

Andelen lån med rörlig ränta är 30 % inklusive koncernkontot. Lån med löptider mer än fem år är 16 %.

Resterande 54 % av lånestocken har förfallodag under åren 2006-2010.

Nya lån har upptagits med 44,0 miljoner kronor (41,6). Under året har 190,0 miljoner kronor (190,4) av lånen omplacerats och andelen lösta lån inklusive amortering uppgår till 19 miljoner kronor (21).

Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade. Inventarierna är försäkrade till anskaffningsvärdet. Bilar och övriga motorfordon är försäkrade enligt gällande bestämmelser.

Fastighetsförsäkringen har en självrisk på 5 basbelopp.

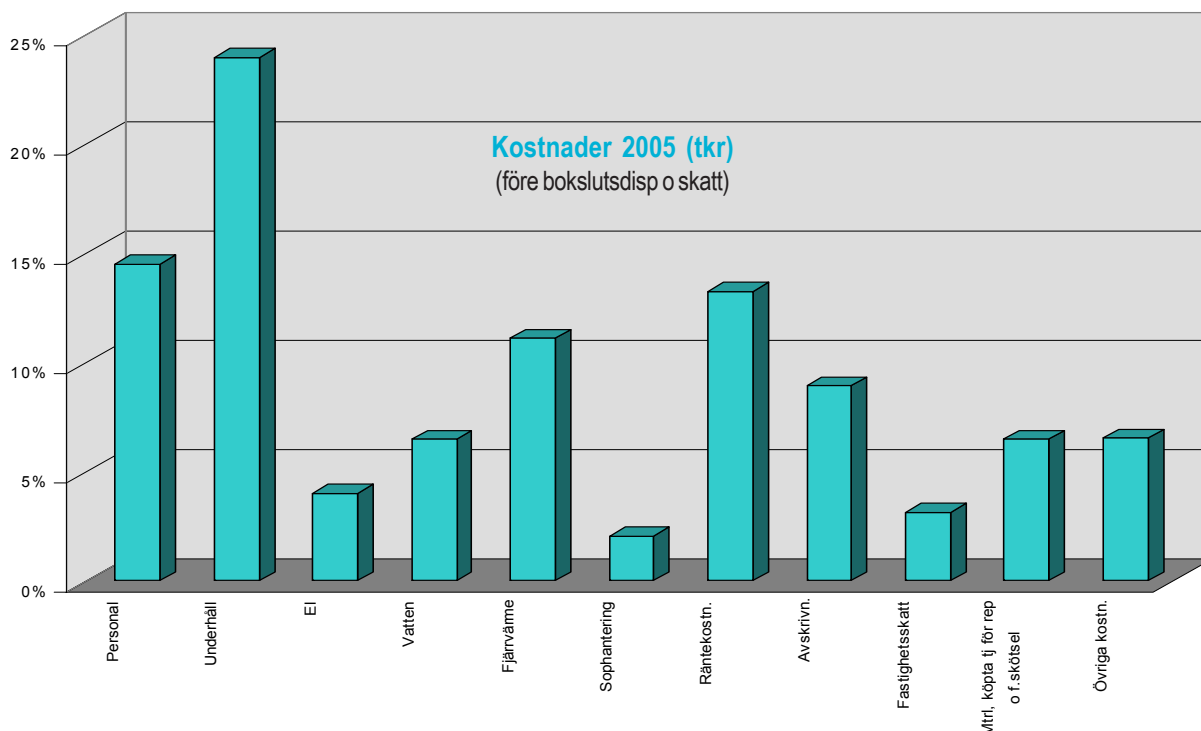
Utblick till år 2006

Växjöhems långsiktiga prognos innebär att vi bör uppnå ett resultat före bokslutsdispositioner i storleksordningen 10 miljoner kronor. Budgeterat resultat före dispositioner uppgår år 2006 till 10,4 miljoner kronor.

Från och med 1/1 -06 höjdes hyrorna med 1,96 %. Detta för att täcka kostnadsökningar på, förutom löner, framför allt el och sophantering. Summa intäkter beräknas uppgå till 379 371 tkr.

Budgeterade underhållskostnader uppgår till 80 000 tkr, vilket motsvarar 154 kr/m². Driftkostnaderna är budgeterade till totalt 176 738 tkr.

I förhållande till bokslutet 2005 beräknas nettoräntekostnaden öka med 1,9 miljoner kronor, främst på grund av planerad nybyggnation (Biskopshagen, Vallen).



Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2005-01-01 2005-12-31	2004-01-01 2004-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	366 346	355 639
Övriga förvaltningsintäkter	2	3 996	4 521
Summa nettoomsättning		370 342	360 160
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader		- 87 550	- 80 618
Driftkostnader	3	- 163 800	- 160 765
Fastighetsskatt		- 11 406	- 11 290
Avskrivningar	4	- 31 680	- 31 510
Summa fastighetskostnader		- 294 436	- 284 183
BRUTTORESULTAT		75 906	75 977
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Avskrivningar	4	- 864	- 930
Övriga kostnader		- 22 814	- 19 393
RÖRELSERESULTAT	5-7	52 228	55 654
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	564	- 241
Ränteintäkter	9	147	118
Räntebidrag		6 087	6 474
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 48 406	- 50 372
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		10 620	11 633
Bokslutsdispositioner	11	- 8 499	- 8 877
RESULTAT FÖRE SKATT		2 121	2 756
Skatt på årets resultat	12	- 892	- 621
ÅRETS RESULTAT		1 229	2 135

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	13	1 300 058	1 264 639
Mark	14	101 949	93 761
Markanläggningar	15	46 561	39 042
Inventarier	16	5 724	7 239
Pågående ny- och ombyggnader	17	36 406	33 247
Summa materiella anläggningstillgångar		1 490 698	1 437 928
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18	100	240
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		130	130
Andra långfristiga fordringar	19	1 828	3 351
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 058	3 721
Summa anläggningstillgångar		1 492 756	1 441 649
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m m			
Förnödenheter		2 018	2 389
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		584	316
Hysesfordringar		468	759
Fordringar hos koncernföretag		536	671
Skattefordran		398	0
Övriga fordringar		105	218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	7 843	7 459
Summa kortfristiga fordringar		9 934	9 423
Kassa och bank			
Kassa och bank	21	128	140
Summa omsättningstillgångar		12 080	11 952
SUMMA TILLGÅNGAR		1 504 836	1 453 601

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2005-12-31	2004-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	22		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (3 412 st)		34 120	34 120
Reservfond		92 785	92 785
Summa bundet eget kapital		126 905	126 905
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		95 869	94 186
Årets resultat		1 229	2 135
Summa fritt eget kapital		97 098	96 321
Summa eget kapital		224 003	223 226
OBESKATTADE RESERVER	23	102 453	93 954
AVSÄTTNINGAR	24		
Avsatt till pensioner		1 528	1 524
Övriga avsättningar		1 136	0
Summa avsättningar		2 664	1 524
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	25, 26	115 000	146 246
Skuld till koncernföretag	25, 26	786 000	727 176
Summa långfristiga skulder		901 000	873 422
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	25, 26	18 500	21 254
Leverantörsskulder		52 830	38 929
Skuld koncernkonto	27	126 062	125 794
Skuld till koncernföretag		24 513	25 907
Skatteskulder		0	24
Övriga skulder		9 579	1 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	43 232	48 077
Summa kortfristiga skulder		274 716	261 475
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 504 836	1 453 601
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		407 015	465 273
ANSVARSFÖRBINDELSER			
Fastigo AB		604	572

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2005	2004
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat efter finansnetto	10 620	11 633
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	32 544	32 440
Nedskrivning av andelar	240	360
Realisationsresultat	- 460	- 400
Förändringar ränteskuld	- 1 929	- 694
Förändringar i avsättningar	1 140	- 53
Erlagd skatt	- 1 290	- 621
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>	40 865	42 665
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av varulager	371	- 422
Ökning/minskning av fordringar	- 113	- 1 454
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	14 902	18 777
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	56 025	59 566
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag	- 100	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	- 85 747	- 48 657
Försäljning av anläggningstillgångar	893	411
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	- 84 954	- 48 246
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Förändring långfristig fordran	1 523	596
Nettoförändring checkräkning	268	31 251
Upptagna lån	27 578	21 345
Erhållet/lämnat koncernbidrag	0	- 492
Utbetald utdelning	- 452	- 460
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	28 917	11 454
ÅRETS KASSAFLÖDE	- 12	- 134
Likvida medel vid årets ingång	140	274
Likvida medel vid årets utgång	128	140

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:

Byggnader	67 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	3-10 år

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

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 Kommunfastigheter AB, organisationsnummer 556124-3386, 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

Belopp i tkr		2005	2004
Not 1	HYRESINTÄKTER		
	Bostäder	331 360	320 806
	Lokaler	29 737	29 628
	Övrigt	5 249	5 205
		366 346	355 639
Not 2	ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER		
	Skattereduktion byggnadsarbeten	37	900
	Tjänster till hyresgäster	1 725	1 423
	Övriga förvaltningsintäkter	1 451	1 797
	Vinst vid försäljning av inventarier/fastigheter	460	401
	Erhållna bidrag Svenska ESF-rådet	323	0
		3 996	4 521
Not 3	DRIFTKOSTNADER		
	Fastighetsskötsel	33 959	34 707
	Reparationer	23 086	17 821
	Taxebundna kostnader	45 697	45 731
	Uppvärmning	40 530	41 471
	Lokal administration	9 656	9 647
	Övriga driftkostnader	10 872	11 388
		163 800	160 765
Not 4	PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR PER FUNKTION		
	Fastighetskostnader		
	Byggnader och markanläggningar		
	Byggnader	25 932	25 182
	Markanläggningar	3 100	2 863
		29 032	28 045
	Maskiner och inventarier		
	Maskiner och inventarier	2 137	2 976
	Byggnadsinventarier	511	489
		2 648	3 465
	Summa avskrivningar tillhörande fastighetskostnader	31 680	31 510
	Centrala administrations- och försäljningskostnader		
	Maskiner och inventarier		
	Maskiner och inventarier	864	930
	Summa avskrivningar tillhörande centrala administrations- och försäljningskostnader	864	930
	Planenliga avskrivningar totalt	32 544	32 440
Not 5	PERSONAL		
	Medelantalet anställda	113	110
	- varav män, i %	69	65
	Könsfördelning		
	Växjöhem's styrelse består av sju ordinarie ledamöter varav två är kvinnor.		
	VD och övriga ledande befattningshavare		
	Ledningsgruppen består av sju personer varav en kvinnlig VD. Av övriga sex ledamöter är tre kvinnor.		
	Sjukfrånvaro		
	Total sjukfrånvaro är 3,77 %. Långtidssjukfrånvaron är 2,02 % Sjukfrånvaron hos kvinnorna är 7,97 % och hos männen 1,86 % under 2005.		

		2005	2004
Not 5	PERSONAL forts.		
	Sjukfrånvaron som en andel av varje grupps ordinarie arbetstid:		
	29 år och yngre		
	3,32 %		
	30 år - 49 år		
	4,63 %		
	50 år och äldre		
	2,79 %		
Not 6	LÖNER, ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER		
	Löner och andra ersättningar	31 209	30 641
	Sociala kostnader	14 720	13 115
	- varav pensionskostnader	4 578	3 034
	Av bolagets pensionskostnader avser 1 554 (251) tkr VD. Vid uppsägning av VD från företags sida utgår nuvarande anställningsförmåner under 12 månader.		
	LÖNER M M FÖRDELAT MELLAN LEDNING OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA		
	Styrelse och VD	820	848
	Övriga anställda	30 389	29 793
	Arvode och ersättning till revisorer		
	Revisionsarvode		
	- KPMG Bohlins AB	0	25
	- Ernst & Young AB	67	80
	Andra uppdrag		
	- KPMG Bohlins AB	0	8
	- Ernst & Young AB	67	12
Not 7	KONCERNINTERNA MELLANHAVANDEN		
	Inköp från andra koncernföretag	0	0
	Försäljning till andra koncernföretag	570	873
Not 8	RESULTAT FRÅN FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
	Utdelningar	2	2
	Räntor	107	118
	Återföring/Nedskrivning av andelar	361	- 361
	Resultat försäljning av andelar	94	0
		564	- 241
Not 9	RÄNTEINTÄKTER		
	Bank	0	0
	Kundfordringar	121	112
	Övriga finansiella intäkter	26	6
		147	118
Not 10	RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER		
	Fastighetslån, kreditinstitut	9 106	9 795
	Fastighetslån, moderbolag	33 677	34 677
	Bank, koncernkonto	2 914	3 457
	Borgensavgifter m m	2 709	2 443
		48 406	50 372
Not 11	BOKSLUTSDISPOSITIONER		
	Förändring periodiseringsfond	338	- 771
	Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	- 8 837	- 8 106
		- 8 499	- 8 877
Not 12	SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		
	Aktuell skattekostnad	- 892	- 1 356
	Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	0	926
	Uppskjuten skatt på lämnat koncernbidrag	0	- 191
	Redovisad skattekostnad	- 892	- 621

		2005	2004
Not 13	BYGGNADER		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 743 139	1 704 914
	Avgår: ingående investeringsbidrag	- 63 137	- 62 670
	Nyanskaffningar under året	64 861	38 225
	Avgår: investeringsbidrag på nyanskaffningar under året	- 3 509	- 467
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 741 354	1 680 002
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 415 363	- 390 182
	Försäljningar och utrangeringar	-	-
	Årets avskrivningar enligt plan	- 25 933	- 25 181
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 441 296	- 415 363
	Redovisat värde vid årets slut	1 300 058	1 264 639
	Ingående ackumulerade avskrivningar utöver plan	- 81 484	- 72 602
	Årets förändring av avskrivningar utöver plan	- 8 962	- 8 882
	Utgående ackumulerade avskrivningar utöver plan	- 90 446	- 81 484
	Bokfört värde vid årets slut	1 209 612	1 183 155
Not 14	MARK		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	93 761	93 185
	Nyanskaffningar under året	8 188	576
	Försäljningar under året	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 949	93 761
	TAXERINGSVÄRDEN		
	Byggnader	1 551 128	1 539 313
	Mark	611 621	609 138
		2 162 749	2 148 451
Not 15	MARKANLÄGGNINGAR		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	57 980	56 088
	Nyanskaffningar under året	10 619	1 892
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 599	57 980
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 18 938	- 16 075
	Årets avskrivningar enligt plan	- 3 100	- 2 863
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 22 038	- 18 938
	Redovisat värde vid årets slut	46 561	39 042
Not 16	INVENTARIER		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	48 390	46 808
	Nyanskaffningar och omklassificeringar under året	2 525	2 762
	Försäljningar och utrangeringar	- 3 691	- 1 180
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 224	48 390
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 41 151	- 37 924
	Försäljning och utrangeringar	3 163	1 169
	Årets avskrivningar enligt plan	- 3 512	- 4 396
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 41 500	- 41 151
	Redovisat värde vid årets slut	5 724	7 239
	Ingående ackumulerade avskrivningar utöver plan	- 738	- 1 514
	Årets förändring av avskrivningar utöver plan	125	776
	Utgående ackumulerade avskrivningar utöver plan	- 613	- 738
	Bokfört värde vid årets slut	5 111	6 501

		2005	2004
Not 17	PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD		
	Ingående anskaffningsvärde	33 247	27 577
	Årets anskaffningar	85 877	49 511
	Omklassificeringar	- 82 718	- 43 841
		36 406	33 247
Not 18	ANDELAR I KONCERNFÖRETAG		
	Bostadsbutiken i Växjö Ek. för. nom 601		
	org.nr 716404-0417, säte Växjö, bokfört	0	240
	Ägarandel 58,8 %		
	Fastighets AB Teleborgs Centrum	100	0
		100	240
Not 19	ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR		
	Anslutningslån Växjö Energiverk AB	0	1 761
	Uppskjuten skattefordran	926	926
	Övriga långfristiga fordringar	902	664
		1 828	3 351
Not1 20	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
	Upplupna räntebidrag	802	911
	Förutbetalda kostnader till Comhem AB	2 182	1 957
	Förutbetalda kostnader till SABO Byggnadsförsäkring	2 480	2 252
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 379	2 339
		7 843	7 459
Not1 21	KASSA		
	Kassa och bank	128	140
		128	140
Not 22	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	94 186	88 624
	Föregående års resultat	2 135	6 514
	Utdelning enligt beslut av bolagsstämman	- 452	- 460
	Koncernbidrag netto efter skatt	- 0	- 492
	Vid årets utgång	95 869	94 186
	Årets resultat	1 229	2 135

		2005	2004
Not 23	OBESKATTADE RESERVER		
	Periodiseringsfond tax -00	0	1 400
	Periodiseringsfond tax -01	3 220	3 220
	Periodiseringsfond tax -02	1 828	1 828
	Periodiseringsfond tax -03	1 741	1 741
	Periodiseringsfond tax -04	1 929	1 929
	Periodiseringsfond tax -05	1 614	1 614
	Periodiseringsfond tax -06	1 062	0
	Ack avskrivningar utöver plan, byggnader	90 446	81 484
	Ack avskrivningar utöver plan, inventarier	613	738
	Summa obeskattade reserver	102 453	93 954
	Uppskjuten skatt på obeskattade reserver (28 %)	28 687	26 307

Not 24	AVSÄTTNINGAR		
	Avsatt till pensioner		
	Avsättning för pensioner knutna till Kommunsektorns Pension AB (KPA)	1 528	1 524
	Övriga avsättningar		
	Bolaget har tecknat ett villkorat pensionsavtal med bolagets verkställande direktör. Pensionsavtalet omfattar tiden mellan 61 till 65 års ålder. Avsättningen avser maximalt belopp inklusive lagstadgade avgifter om 1 136 tkr.	1 136	0
		2 664	1 524

Not 25 SKULDER TILL KREDITINSTITUT OCH KONCERNFÖRETAG
Redovisning av förfallotider på fastighetslån

	Rörliga lån	Skulder som förfaller 2006	Skulder som förfaller 2007-2010	Skulder som förfaller 2011-	Totalt
Skulder till kreditinstitut		70 500	63 000		133 500
Skulder till moderbolag	187 000	49 000	387 000	163 000	786 000
	187 000	119 500	450 000	163 000	919 500

Not 26 SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID

Räntebindning till	Lånebel.	Genomsnittsränta	Andel av lån %
Lån med rörlig ränta	187 000	1,64	20,34
2006	119 500	5,43	13,00
2007	85 000	5,88	9,24
2008	149 000	5,28	16,20
2009	130 000	4,46	14,14
2010	86 000	5,36	9,35
Räntebindning efter 2010	163 000	4,69	17,73
	919 500	4,40	100

Not 27 SKULD KONCERNKONTOT
Företagets koncernkonto utgör en del av Växjö kommuns och KFAB-koncernens gemensamma koncernkonto. Växjö kommun står som avtalspart gentemot banken. Beviljad internkredit uppgick till 169 mkr (165).

Not 28 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och semesterlöneskulder	4 007	4 336
Upplupna sociala kostnader	2 247	2 378
Upplupna räntekostnader	5 186	6 322
Förutbetalda hyresintäkter	24 134	23 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 658	12 041
	43 232	48 077

Disposition av vinstmedel

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel


Belopp i tkr

Balanserade vinstmedel	95 869
Årets vinst	1 229
Summa	97 098 tkr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedel disponeras så

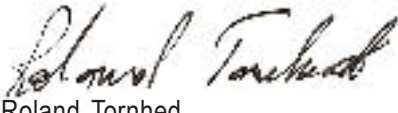
att till aktieägaren utdelas	364
att i ny räkning överförs	96 734
Summa	97 098 tkr

Växjö den 1 mars 2006



Sven-Åke Andersson
Ordförande


Sven-Åke Fröderberg
Vice ordförande



Eva Löfquist


Roland Tornhed



Hossein Pishdar


Monica Skagne


Bengt Lundgren


Monica Malmlöf
VD

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats den 3 mars 2006.


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 Aktieföretag för räkenskapsåret 1 januari 2005 till och med den 31 december 2005.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt 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 revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut, säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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 aktieföretagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Växjö den 3 mars 2006



Thomas Olofsson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i Växjöhem AB

Organisationsnummer 556403-7868

Vi har granskat bolagets verksamhet under räkenskapsåret 2005-01-01--2005-12-31. Granskningen är utförd enligt god revisions sed.

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 kommunfullmäktige och årsstämman fattat och har inriktats på att granska om beslut verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger.

Växjö 2006-02-24



Peter Bengtsson
Lekmannarevisor

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.



Sven Pehrson
Lekmannarevisor

Flerårsöversikt

Resultaträkning (tkr)	2005	2004	2003	2002	2001	
Hysesintäkter	366 346	355 639	343 558	333 565	323 08	
Övriga förvaltningsintäkter	3 996	4 521	3 565	3 381	4 770	
Underhåll	- 87 550	- 80 618	- 71 420	- 64 572	- 65 732	
Driftkostnader	- 163 800	- 160 765	- 149 291	- 144 390	- 135 128	
Fastighetskatt	- 11 406	- 11 290	- 11 699	- 11 087	- 9 063	
Avskrivningar	- 31 680	- 31 510	- 31 141	- 30 163	- 29 668	
Bruttoresultat	75 906	75 977	83 572	86 734	88 268	
Centrala administrations- och försäljningskostnader	- 23 678	- 20 323	- 21 826	- 22 400	- 16 266	
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0	0	
Övriga rörelsekostnader	0	0	0	0	- 6 760	
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	564	- 241	133	-	-	
Ränteintäkter	147	118	148	436	553	
Räntebidrag	6 087	6 474	6 175	6 180	6 761	
Räntekostnader och liknande poster	- 48 406	- 50 372	- 52 794	- 53 936	- 56 221	
Resultat efter finansiella poster	10 620	11 633	15 408	17 014	16 335	
Bokslutsdispositioner	- 8 499	- 8 877	- 6 351	- 11 824	- 10 935	
Skatt	- 892	- 621	- 2 543	- 1 462	- 1 549	
Årets resultat*	1 229	2 135	6 514	3 728	3 851	
Balansräkning (tkr)						
Materiella anläggningstillgångar	1 490 698	1 437 928	1 421 722	1 370 276	1 340 500	
Finansiella anläggningstillgångar	2 058	3 721	3 485	3 711	4 096	
Varulager	2 018	2 389	1 967	1 833	2 135	
Kortfristiga fordringar	9 934	9 423	7 969	9 778	30 421	
Kassa och bank	128	140	274	330	2 634	
Summa tillgångar	1 504 836	1 453 601	1 435 417	1 385 928	1 379 786	
Eget kapital	224 003	223 226	222 043	218 575	215 546	
Obeskattade reserver	102 453	93 954	85 077	78 726	73 784	
Avsättningar	2 664	1 524	1 577	1 762	3 489	
Långfristiga skulder	901 000	873 422	1 009 122	949 754	971 922	
Kortfristiga skulder	274 716	261 475	117 598	137 111	115 045	
Summa eget kapital och skulder	1 504 836	1 453 601	1 435 417	1 385 928	1 379 786	
Nyckeltal						
Lönsamhet						
Avkastning eget kapital	%	3,6	4,0	5,4	6,2	6,1
Avkastning totalt kapital	%	3,5	3,8	4,3	4,7	4,8
Fastigheternas direktavkastning	%	5,1	5,3	5,9	6,5	6,6
Finansiering						
Soliditet	%	19,8	20,0	19,7	19,9	19,5
Genomsnittlig skuldränta, netto	%	3,5	3,8	4,0	4,3	4,5
Genomsnittlig skuldränta, brutto	%	4,0	4,3	4,6	4,9	5,1
Räntebidragsberoende	%	1,8	2,0	2,0	2,0	2,2
Belåningsgrad bokfört värde	%	65,6	65,9	71,9	73,4	78,1
Räntetäckningsgrad	%	125,1	126,5	133,1	135,6	133,1

* Från och med 2003 redovisar vi inte koncernbidraget i resultaträkningen

Flerårsöversikt

Nyckeltal		2005	2004	2003	2002	2001
Förvaltning						
Antal bostäder		6 612	6 531	6 525	6 477	6 474
Yta bostäder	m2	465 716	460 697	460 658	456 704	456 226
Hyra bostäder	kr/m2	722,2	707,4	678,7	663,6	653,6
Antal lokaler 2)	st	466	470	469	448	427
Yta lokaler	m2	49 669	51 437	51 126	51 768	50 938
Hyra Lokaler 3)	kr/m2	755,5	719,1	763,1	642,2	610,2
Underhållskostnader	kr/m2	169,9	157,4	139,6	127,0	129,6
Driftkostnader	kr/mr	317,8	313,9	291,9	284,0	266,4
Centrala administrations- och försäljningskostnader	kr/m2	45,9	39,7	42,4	44,1	32,1
Marknad						
Vakansgrad, bostäder	%	0,3	0,1	0,2	0,1	0,1
Omflyttningsfrekvens, bostäder	%	18,5	16,8	19,0	19,6	20,0
Vakansgrad, lokaler	%	2,4	1,6	2,0	1,4	1,4
Miljö						
Fjärrvärmeförbrukning	kWh/m2	156,4	160,7	159,3	166,1	166,3
Eluppvärmning	kWh/m2	0	155,3	205,4	236,0	218,3
Fastighetsel 1)	kWh/m2	30,7	30,5	29,4	25,1	25,2
Andel miljövänlig ("grön") el	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Oljeförbrukning	m3	0	0	0	0	-
Vattenförbrukning	m3/m2	1,4	1,5	1,5	1,6	1,5
Andel lgh med sopsorterering (miljöhus)	%	95,0	96,1	96,1	95,6	95,6

1) I 10 % av bostadsytan ingår hushållsel i hyran. Konverteringsprojekt till individuell mätning pågick under år 2002 och 2003.

2) Ökningen 2002 och 2003 beror bl a på att f d soprum numera hyrs ut som lokaler.

3) I värdet för 2003 och 2004 ingår ej Växjöhem's egna lokaler som det gjort tidigare år.

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	Kostnad för outhyrda lokaler/hyra lokaler



AKTIEBOLAG

Box 241, 351 05 Växjö
Tel. 0470-74 85 00 Fax 0470-298 97
info@vaxjohem.se
www.vaxjohem.se