



# Årsredovisning 2006

Växjöhem AB



2006



## Kort om Växjöhem

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

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

Företaget äger och förvaltar sammanlagt 6 663 bostadslägenheter samt 336 lokaler för uthyrning, varav 33 är kommunala. Den sammanlagda bostadsytan uppgår till 469 959,5 kvm. Den totala lokalytan för uthyrning är 39 689,5 kvm varav 22 190,0 kvm är kommunala lokaler.

Fastigheternas totala bokförda värde är 1 475,8 mkr.

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

### Affärsidé

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

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

Växjöhems årsredovisning fokuserar på följande perspektiv:

### SAMHÄLLSPERSPEKTIV

Verksamheten bygger på vårt kommunala uppdrag.

### KUNDPERSPEKTIV

Speglar kunden i centum.

### MEDARBETARPERSPEKTIV

Medarbetaren som resurs - utbildning - samverkan - hälsodiplomering.

### MILJÖ-, SÄKERHETS- OCH TILLGÄNGLIGHETSPERSPEKTIV

Hur vi arbetar med miljö, säkerhet och tillgänglighet.

### FINANSIELLT PERSPEKTIV

Verksamheten ska bygga på god affärsmässighet.

Här redovisas den ekonomiska ställningen med noter.



Sammanfattning och nyckeltal	4
VD har ordet	6
Förvaltningsberättelse	8
Organisation - Förvaltning	9
Marknad och kunder	10
Medarbetare	12
Fastigheter	14
Miljö - Säkerhet - Tillgänglighet	16
Finansiering	18
Resultaträkning	19
Balansräkning	20
Kassaflödesanalys	22
Tilläggsupplysningar	23
Noter	24
Disposition av vinstmedel	27
Revisionsberättelse - Granskningsrapport	28
Nyproduktion 2006	29
Flerårsöversikt	30

## DEFINITIONER

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



### ÅRET SOM GÅTT

- **Försäljning Teleborg Centrum**  
För första gången i Växjöhems historia säljs en affärsfastighet där även 80 lägenheter ingår i försäljningen.
- **Utvärdering av Boplats Växjö**  
Den gemensamma uthyrningsplatsen för de tre kommunala bostadsbolagen fick beröm av kommuninvånarna.
- **Sveriges första rökfria hus på Biskopshagen**  
Ett beslut som väckte stor uppmärksamhet i massmedia över hela landet.
- **Utveckling av organisationen**  
Organisationen med bovärdar har vidareutvecklats mot bättre effektivitet och fastslagits av styrelsen.
- **Processarbete**  
Processarbetet ska leda till en effektivisering av hela organisationen.
- **Invigning av Macken**  
Macken är ett miljö-, arbetsmarknads-, integrations- och jämställdhetsprojekt med bidrag från EU. Projektet bedrivs sedan 2006-09-01 som en egen ekonomisk förening. Målet är återvinning och återanvändning. 10 personer har idag sin sysselsättning på Macken.
- **Kv Täljstenen**  
Det stora trädgårdprojektet i kv Täljstenen avslutades. Projektet har pågått under fyra år och avser en helt ny utemiljö i kvarteret.
- **Växjöhem blir hälsodiplomerade**  
Hälsodiplomering är en modell för att bedöma och utveckla det hälsofrämjande arbetet och skapa rutiner för att på sikt påvisa ständiga förbättringar.
- **Trygghetsvandringar**  
Trygghetsvandringar har genomförts för första gången i våra bostadsområden tillsammans med hyresgästerna.

## EKONOMI

Resultatet efter finansnetto uppgick till 19,4 (10,6)  
Resultat efter skatt 11,6 mkr (1,2)  
Kassaflödet uppgick till 998 tkr (-12)  
Soliditeten ökade till 19,9 % (19,8)  
Hyresintäkterna uppgick till 376,6 mkr (366,3), vilket är 98,8 % av de totala intäkterna

## UTHYRNING - MARKNAD

Genomsnittshyran för lägenheter var 738,6 kr/kvm  
Genomsnittlig vakansgrad bostäder 0,2 %  
Genomsnittlig vakansgrad lokaler 1,1 %  
Växjöns befolkning ökade med cirka 1 100 personer  
Växjöhem tecknade under året 1 335 nya hyreskontrakt

## PERSONAL

Personalomsättning 4,8 %  
Medelålder 47,9 år  
Sjukfrånvaro 3,8 %  
Nio olika nationaliteter finns representerade bland våra medarbetare

## FASTIGHETER

### Nybyggnation

- Inflyttning i Biskopshagen, etapp 1, 12 lägenheter
- Fortsatt byggnation inom Biskopshagen, 42 lägenheter
- Inflyttning i kvarteret Sjalakoret, 16 lägenheter

## Renovering

- Renovering av badrum i kvarteren Magistern, Myran och Vale, totalt 304 lägenheter
- Utfört underhåll för 83,9 miljoner kr

## I SIKTE 2007

Hyreshöjning med 2,35 % från och med 2007-02-01  
Största underhållssatsningen någonsin, 108 miljoner kr  
Processarbetet fortsätter  
Färdigställa förskola på Biskopshagen

- Vi planerar att påbörja byggnation av
- etapp 2, Biskopshagen
  - Vallen

Planering av byggnation intill vårdboendet Bågen

Färdigställa ombyggnation av lokaler till bostäder, 10 lägenheter

Färdigställande av ombyggnation vårdboende Hovslund  
Installation av mekanisk ventilation i cirka 400 lägenheter  
Påbörja ytterligare badrumsrenoveringar i kvarteren Eko, Elden Södra och Lassaskog Norra, 191 lägenheter

Satsning på utemiljön relaterad till genomförda trygghetsvandringar

Aktivare miljö- och tillgänglighetsarbete



## Nyckeltal

	2006	2005	2004
Antal lägenheter	6 663	6 612	6 531
Yta bostäder, kvm	469 960	465 716	460 697
Yta lokaler totalt, kvm	49 773	49 669	51 437
Omsättning, mkr	381,2	370,3	360,1
Resultat efter finansnetto, mkr	19,4	10,6	11,6
Soliditet, %	19,9	19,8	20,0
Justerat eget kapital, mkr	311,6	297,8	290,9
Investeringar i fastigheter, mkr	64,7	86,5	46,4
Underhåll, mkr	83,9	87,5	80,6
Årsanställda	111	113	110



*"Ägarkraven och vår affärsidé ligger till grund för de fem perspektiv som företaget ska arbeta efter"*

### Samhällsperspektivet

#### Allmännyttans roll

Året har präglats av diskussioner som berör den svenska välfärdsmodellen och allmännyttans framtida roll i samhällsutvecklingen.

Två motsatta perspektiv har präglat debatten.

Sveriges Fastighetsägare har gjort en anmälan till EU-kommissionen, då de anser att kommunerna genom sitt låga avkastningskrav snedvrider konkurrensen genom den hyresledande roll som allmännyttan har.

Hyresgäströrelsen däremot anser att vissa kommuner, genom sina koncernbildningar, dubbelbeskattar hyresgästerna, vilket stridet mot riksdagens beslut.

Förhoppningsvis kommer merparten av frågeställningarna att lösas under 2007, vilket kommer att räta ut frågetecknen om vår framtida roll.

Samhällsperspektivet innebär bland annat att vi aktivt ska medverka till att utveckla vårt engagemang i den nationella träbyggnadsstrategin.

Social hållbarhet ska vara ett arbetssätt, vilket innebär att ett jämställdhets-, integrations-, barnkonventions-, demokrati- och hälsoperspektiv ska finnas med i de ordinarie beslutsprocesserna.

En viktig roll för de kommunala bostadsbolagen är att minska segregationen i bostadsområdena. Arabyvisionen är en viktig del i detta arbete.

### Kundperspektiv

Kunden i centrum har varit en ledstjärna i organisations- och processarbetet. Inför framtiden kommer detta perspektiv att vara den viktigaste konkurrensfaktorn.

Nöjda kunder åstadkommer vi genom snabb service, positivt bemötande, variation och mångfald i boendet samt konkurrenskraftiga hyror.

Våra Nöjd-kundundersökningar samt trygghetsvandringarna är metoder att fånga hyresgästernas synpunkter och följa upp dessa med åtgärder.

### Miljö-, säkerhets- och tillgänglighetsperspektivet

Växjöhem kommer att ha med sig miljöperspektivet i allt arbete framöver.

En ny miljö- och energiplan ska tas fram under 2007.

En röd tråd genom hela planen ska vara att spara, effektivisera och ge möjlighet att individuellt mäta och betala för den egna förbrukningen. Vi måste tänka i nya banor och nyttja ny och miljövänligare teknik.

Den kommande miljöplanen ska genomsyra all verksamhet i förvaltning, nyproduktion, upphandling och administration.

Växjöhems personal tillsammans med hyresgästerna har ett gemensamt ansvar för en hållbar utveckling.

### Säkerhet

Nya lagar och förordningar har kommit till som gör att vi måste öka säkerheten i våra fastigheter. Detta arbete kommer att intensifieras under 2007.

### Tillgänglighet

En allt mer åldrande befolkning gör att tillgänglighetsfrågorna kommer att hamna i centrum.

I nyproduktionen ställs idag helt andra krav på tillgänglighet, vilket i praktiken innebär att kvarboendet underlättas.

Växjöhem har ca 500 trappuppgångar i 3-våningshus som saknar hiss. Vi skulle gärna se att det gick att installera hiss i samtliga trappuppgångar för att kunna tillgodose intentionerna i handikappprogrammet. Ett hastigt överslag visar dock att detta är en omöjlighet med tanke på att varje hiss har en investeringskostnad på cirka 1 miljon kr.

En plan för tillgänglighetsarbetet kommer att tas fram under 2007 som ska innehålla strategiska mål för det framtida arbetet.

### Medarbetarperspektivet

Vår ambition är att ha ett hälsosamt ledarskap, vilket innebär att vi ska ge våra anställda möjlighet att påverka sin arbetssituation, arbetsmiljö och kompetensutveckling. Vi ska kunna erbjuda stimulerande och utvecklande arbetsuppgifter där nytänkande, mångfald och föräldraperspektivet ingår som en naturlig del i det dagliga arbetet.

Detta tillsammans gör Växjöhem till en attraktiv arbetsplats för alla.

### Finansiellt perspektiv

#### Nyproduktion

Helt nya förutsättningar för statliga bidrag och subventioner gäller från den 1 januari 2007. Samtliga subventioner i form av investeringsbidrag samt räntebidrag kommer att upphöra. Redan beslutade räntebidrag fasas ut under 5 år men drabbar inte vårt företag så hårt då vi samtidigt fått lägre fastighetsskatt.

Några nya subventioner ställs inte i sikte och detta innebär sannolikt en minskad produktion av hyresrätter tills marknaden anpassat sig till högre hyresnivåer.

För Växjöhems nyproduktion innebär det att en normal tre-rumslägenhet kommer att kosta cirka 1000 kr mer per månad. Detta får också till konsekvens att glappet i hyra mellan det gamla och nya bostadsbeståndet ökar ytterligare, om inte byggkostnaderna går ner istället för att öka som hittills.

#### Underhåll

Ägarens resultatkrav har de senaste åren varit lägre än tidigare beroende på det stora underhållsbehovet, framför allt inom miljonprogramsområdena.

Fastighetsbeståndet har en åldersstruktur som innebär stora framtida underhållskostnader i form av stambyten, badrums- och köksrenoveringar samt behov av upprustning av den yttre miljön.

Underhållsbehovet kommer också att accelerera vad gäller kulvertar och ledningar i samma områden.

Under 2007 kan det bli aktuellt med ytterligare försäljning av fastigheter. Det är bättre med ett mindre och väl underhållet fastighetsbestånd än ett stort med eftersatt underhåll och missnöjda hyresgäster.

Hur vi ska hantera den vinst som uppstår vid en eventuell försäljning blir en fråga för styrelsen.

### Finansieringspolicy

Den framtida finansieringen bör genomsyras av god framförhållning. Vi ska ha en blandning av långa och korta lånetider för att skapa så lite turbulens som möjligt vid räntehöjningar.

En finansieringspolicy fastställs av styrelsen varje år.

### Mål

Varje nyproducerad fastighet ska bära sin egen kostnad samtidigt som hyrorna ska vara rimliga. För att klara detta krävs att vi ständigt försöker hålla produktions- och driftskostnaderna nere utan att ge avkall på den höga standard vi eftersträvar i nyproduktionen.

Målet för hyressättningssystemet har varit att varje hyresgäst ska betala för den standard som finns i respektive lägenhet, helt i linje med ovanstående.

Justeringar har gjorts i hyressättningssystemet och efter årets hyresförhandlingar återstår cirka 200 lägenheter där målhyran inte är uppnådd. Slutmålet med 100 % infasade lägenheter hoppas vi uppnå efter nästa hyresförhandling.

Växjö i mars 2007



Monica Malmlöf  
Verkställande direktör



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

Vi ska följa lagen om offentlig upphandling och tillämpa offentlighetsprincipen.

## Ägarkrav

Ägarkraven fastställs av Växjö kommunfullmäktige.

## Organisationsanslutning

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

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

### Ledamöter

Sven-Åke Andersson, ordf  
Sven-Åke Fröderberg, v ordf  
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. Från och med 2006-03-13 är Fatmir Isa ordinarie representant och Erik Olofsson suppleant.

## Styrelsens beredningsgrupp

Beredningsgruppen har under året bestått av:  
Sven-Åke Andersson, ordf  
Sven-Åke Fröderberg, v ordf  
Monica Malmlof, VD

## Firmatecknare

Bolaget tecknas två i förening av:  
Sven-Åke Andersson, Sven-Åke Fröderberg och Monica Malmlof.

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

## Revisorer

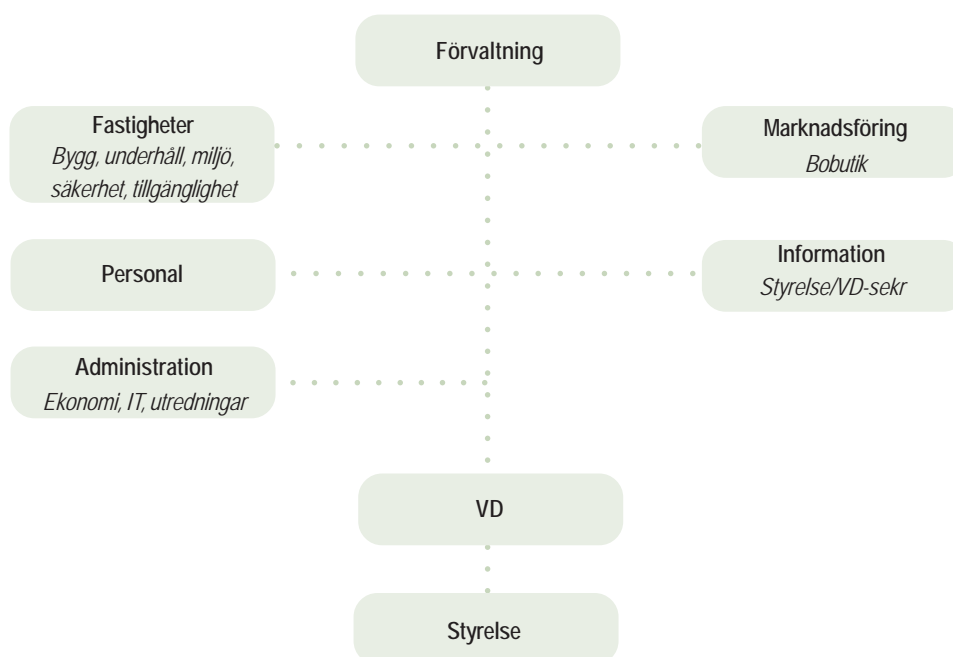
Av kommunfullmäktige utsedd auktoriserad revisor och revisorssuppleant, Ernst & Young AB.

<b>Ordinarie</b>	<b>Suppleant</b>
Thomas Olofsson	Åke Andersson

## Lekmannarevisorer

Lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige har varit:

<b>Ordinarie</b>	<b>Suppleanter</b>
Peter Bengtsson	Agneta Eriksson
Sven Pehrson	Bernt Peterson





Växjöhems verksamhet bedrivs från:

- Förvaltningsområde Araby och Teleborg
- Fastighetsteknik
- Huvudkontor
- Bobutik

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

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

### Ny organisation

Från och med 2006 arbetar vi i en organisation med 8 samverkansområden som leds av en kvartersansvarig. Inom varje samverkansområde arbetar mellan 4-8 bovärdar.

Den decentraliserade organisationen ger en bättre och mycket värdefull kontakt med hyresgästerna som uppskattas av båda parter. Detta har också visat sig i vår Nöjdhetsundersökning.

Organisationen har förstärkts med en målare och en snickare för att vi snabbare ska kunna få arbetena utförda och till den kvalitet som vi eftersträvar.

### Regler- och övervakningssystem

Egen personal har under ett antal år byggt upp ett databaserat regler- och övervakningssystem för våra fastigheter. 90 % av fastigheterna är nu anslutna till systemet. Arbetet beräknas vara klart under 2008.

### Trygghet

Trygghet i boendet och en trevlig yttre miljö är bland de viktigaste frågorna för våra hyresgäster. Vi har därför inför 2007 skapat extra resurser för att bättre kunna tillmötesgå våra hyresgästers önskemål. Bland annat har en ansvarig utsetts för den yttre miljön och en bostadskonsulent som ska hantera störningsärenden och andra klagomål.

Under 2006 påbörjades arbetet med att göra källarutrymmena säkrare genom installation av skroaxburar. Belysningen förbättrades också.

Ett antal trygghetsvandringar har genomförts och kommer att genomföras tillsammans med hyresgästerna. Stor hänsyn tas till deras synpunkter vad gäller säkerhet och trygghet i bostadsområdena.

### Störningsärenden

Vi lägger större tyngd vid att snabbt hantera störningsärenden och andra klagomål. Om Växjöhem ska kunna utgöra ett attraktivt alternativ på bostadsmarknaden så är det viktigt att hantera dessa frågor snabbt och konsekvent. Den hyresgäst som sköter sig och som betalar en stor del av sin disponibla inkomst i hyra ska inte behöva bli störd i sitt boende.

Nyckeltal		2006	2005	2004	2003	2002
<b>Förvaltning</b>						
Antal bostäder		6 663	6 612	6 531	6 525	6 477
Yta bostäder	kvm	469 960	465 716	460 697	460 658	456 704
Hyra bostäder	kr/kvm	738,6	722,2	707,4	678,7	663,6
Antal lokaler 1)	st	467	466	470	469	448
Yta lokaler	kvm	49 773	49 669	51 437	51 126	51 768
Hyra Lokaler 2)	kr/kvm	742,5	755,5	719,1	763,1	642,2
Underhållskostnader	kr/kvm	161,4	169,9	157,4	139,6	127,0
Driftkostnader	kr/mr	327,8	317,8	313,9	291,9	284,0
Centrala administrations- och försäljningskostnader	kr/kvm	46,4	45,9	39,7	42,4	44,1

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

2) I värdet för 2003 och framåt ingår inte Växjöhems egna lokaler som det gjort tidigare år.



### Bostadsmarknaden

Efterfrågan på bostäder i Växjö är stor. Växjö kommun växte med cirka 1100 invånare under 2006. Nyproduktionen av bostäder fortsätter att stiga och prognoser över befolkningsutveckling och bostadsbyggande tyder på fortsatt hög efterfrågan.

Det stora trycket på bostadsmarknaden innebär att priset på bostadsrätter och villor fortsatte att stiga under året. Det finns nu tecken på att prisökningen avmattas något i takt med stigande räntor och slopade bidrag. Detta kan också i hög grad påverka den fortsatta nyproduktionen i kommunen.

Under 2006 färdigställdes 554 bostäder varav 125 småhus, 182 bostadsrätter och 247 hyresrätter. Växjöhem färdigställde 53 hyresrätter.

### Boplats Växjö

Växjöhem AB, Hyresbostäder i Växjö AB och Vidingehem AB förmedlar sina lägenheter via Boplats Växjö. Lediga lägenheter visas på den gemensamma marknadsplatsen.

Under 2006 genomfördes en utvärdering av Boplats Växjö och Bobutikerna. Resultatet var genomgående högt. 89,3 % av de tillfrågade tyckte att uthyrningssystemet är bra och 83,7 % tyckte att systemet är rättvist.

### Ny bobutik

Öppnandet av Växjöhems nya bobutik har slagit väl ut. Av dem som fått hjälp genom vår bobutik svarar 90,6 % att de blivit mycket väl bemötta. I stort sett lika många anser att de fått tillräcklig hjälp av personalen när de sökt bostad.

### Sveriges första rökfria hus

I trädgårdsstaden Biskopshagen kommer ett hus med 6 lägenheter att vara helt rökfritt. Detta beslut väckte stor uppmärksamhet i massmedia över hela landet. Reaktionerna bland allmänheten var enbart positiva.

### Uthyrning och omflyttning

Växjöhem tecknade under året 1 335 nya kontrakt. Omflyttningen uppgick till 20 %. I stort sett har Växjöhem inte några outhyrda lägenheter. Vakansgraden låg under året på 0,2 %.

### Hyror och hyresutveckling

Hyrorna i de allmännyttiga bostadsbolagen är norm för hyressättningen i övriga bostadsbolag. Växjöhems hyror fastställs efter förhandlingar med Hyresgästföreningen i Småland-Blekinge. Hyresförhandlingen för 2006 resulterade i en hyreshöjning med 1,96 % från och med januari 2006.

### Marknadskommunikation

Övergripande marknadskommunikation med hyresgäster sker till stor del genom hemsidan och hyresgästtidningen Vårt Växjöhem. Riktad information till hyresgästerna går ut kontinuerligt via kundmeddelanden.

Växjöhem jobbar ständigt med att kommunicera varumärket till olika målgrupper i Växjö Kommun. Kommunikationen sker via hemsidan och annonsering. Det är viktigt för Växjöhem att bygga ett starkt och pålitligt varumärke för att trygga framtida hyresgäster till vårt bostadsbestånd.

## Kundmål

Växjöhem AB genomför, tillsammans med övriga kommunala bostadsbolag, en Nöjd-kundundersökning vartannat år. Undersökningen går ut till alla hyresgäster, undantaget gruppboenden. Resultatet för 2006 var en förbättring mot föregående undersökning. Störst förbättring fick bemötandet av Växjöhems personal.

Kundundersökningen ligger till grund för flera av de mål som sätts i Växjöhem. Personalen jobbar kontinuerligt med att följa upp och utvärdera dessa mål.

Förvaltningens mål för 2007 är:

- En trevlig inre och yttre boendemiljö
- Sänka felanmälan med 10 %
- Sänka antalet uttryckningar av Trygghetsjouren med 10 %
- Bättre feed-back till våra kunder

## Framtiden

Kundorientering skall vara ett ledord som genomsyrar företaget. I dagens samhälle blir vårt boende allt viktigare. Våra kunder kommer att ställa högre krav på olika typer av service. Livsstil blir viktigare och viktigare för människor. Man identifierar sig mer med var man bor och hur bostaden ser ut. Därför måste vi ha en flexibilitet och framåtanda för att kunna möta dessa behov. Det skall finnas olika typer av boenden för olika behov och önskemål, vilka skall förenas med en hög standard och service.

## Lokalmarknaden

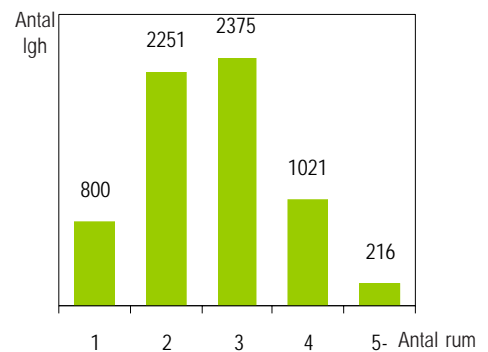
Växjöhem är ingen stor aktör på lokalmarknaden. Den största delen av lokalytorna finns ute i bostadsområdena. Framför allt är det föreningar och organisationer som hyr av Växjöhem.

Under 2006 hade Växjöhem 812,9 kvm outhyrd lokalyta av totalt 49 773 kvm.

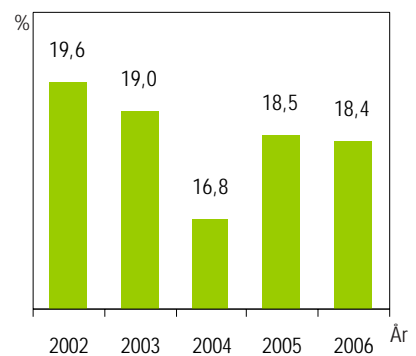
Våra lokaler är, till största delen, inte rena affärslokaler, varför hyran i snitt ligger lägre än hos andra fastighetsbolag. I gengäld ger detta ett mervärde för föreningslivet och ett mervärde för Växjöhems hyresgäster, vilket ökar bostadsområdenas attraktionskraft.

Nyckeltal %	2006	2005	2004	2003	2002
<b>Marknad</b>					
Vakansgrad, bostäder	0,2	0,3	0,1	0,2	0,1
Omflyttningsfrekvens, bostäder	20,0	18,5	16,8	19,0	19,6
Vakansgrad, lokaler	1,1	2,4	1,6	2,0	1,4
<b>Definitioner</b>					
Vakansgrad bostäder	Kostnad för outhyrda bostäder/hyra bostäder				
Vakansgrad lokaler	Kostnad för outhyrda lokaler/hyra lokaler				

## Beståndet



## Omflyttning i beståndet





*Målet är att behålla kompetensen hos medarbetarna och skapa förutsättningar för vidareutveckling. Detta skapar en attraktiv arbetsplats.*

### Utbildning

Att uppmuntra personalen till att påverka och utforma sin karriärs- och utvecklingsinriktning är viktigt, både för den enskilde och organisationen.

Fokus har under året legat på en utveckling av teamarbetet i olika arbetsgrupper samt individuell kompetensinventering. Individuella kompetensutvecklingsplaner håller på att tas fram.

Individuella utbildningar i PC-körkort, ledarskap, byggprocesser, skadebesiktning, ekonomi m fl har genomförts.

### Medarbetarundersökning

Den årliga medarbetarundersökningen har genomförts. Resultatet ger värdefull kunskap inom vilka områden vi bör förbättra oss för att kunna erbjuda ett utvecklande arbetsklimate. Undersökningen är anonym.

### Åldersstruktur och personalrörlighet

Visst mått av personalrörlighet ger nya friska inslag i organisationen och kompetenta medarbetare. Personalrörlighet kan uppstå både internt och externt, vilket ofta leder till personlig utveckling och ökad kompetens.

Personalomsättningen ligger på cirka 4,8 % och får betraktas som låg. För att öka rörligheten har byte av verksamhetsområde prövats.

Vi har också gett anställda specialistkompetens för att kunna byta arbetsplats eller tjänst inom företaget.

Under året har fem medarbetare slutat sin anställning varav två med ålderspension.

Medelåldern är 47,9 år och den lägsta medelåldern ligger i gruppen kvartersansvariga/bovårdar.

### Jämställdhet och mångfald

Genom att arbeta aktivt med jämställdhet och mångfald skapas en kreativ och utvecklande arbetsmiljö som ger alla medarbetare likvärdig förutsättning till utveckling.

Vi arbetar för att:

- Uppnä en jämnare fördelning mellan män och kvinnor i samtliga arbetsgrupper.
- Både kvinnor och män nomineras till kandidater på ledande positioner.
- Möjliggöra en fortsatt karriärutveckling vid föräldraledighet och under de år man har småbarn.

Växjöhem's medarbetare består av 32 % kvinnor och 68 % män. Ledningsgruppen består av 4 kvinnor och 3 män. På tjänstemannansidan har vi en jämn fördelning mellan kvinnor och män, 44 % kvinnor och 56 % män medan det på kollektivsidan finns en manlig dominans.

Nio nationaliteter finns representerade på Växjöhem och tolkningsuppdrag kan genomföras på cirka 16 språk. 16 % av våra medarbetare har annan etnisk bakgrund. Motsvarande siffra bland våra hyresgäster är 36,7 %.

Vårt mål är att öka den etniska och kulturella mångfalden för att skapa förståelse för varandras olikheter både på arbetsplatsen och bland våra hyresgäster.

### Organisationsutveckling

En organisationsutveckling har genomförts med tydligt fokus på kundernas önskemål. Som ett led i detta har vi specialiserat några tjänster som huvudsakligen ska arbeta med trygghetsfrågor och den yttre miljön.

### Hälsa

Under ett par år har vi arbetat med att öka frisknärvaron. Satsningar inom friskvårdsområdet tillsammans med andra insatser har gjort att kostnaderna för sjukfrånvaro sjunkit drastiskt. För närvarande har vi en hälsosam sjukfrånvaro på 3,8 %.

De anställda har tillgång till en friskvårdstimma i veckan samt en friskvårdspeng.

### Hälsodiplomering

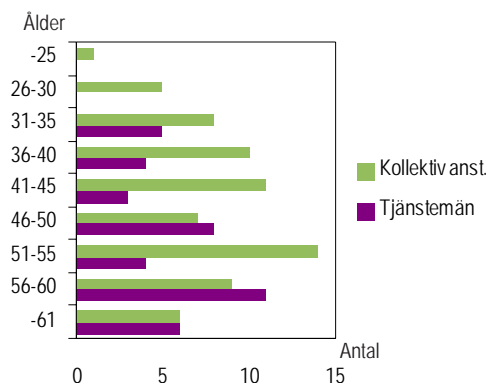
Hälsodiplomering är en modell för att bedöma och utveckla det hälsofrämjande arbetet samt skapa rutiner för att på sikt påvisa ständiga förbättringar inom Växjöhem. De områden vi arbetat med är främst hälsostategi, organisation, friskvård och rekreation. Den 26 maj 2006 blev Växjöhem hälsodiplomerade.

### Samverkan

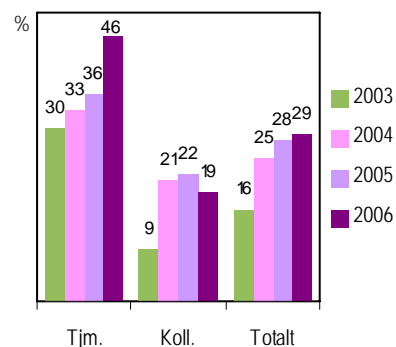
Växjöhem har ett samarbete med grund- och gymnasieskolan samt universitetet. Företaget tar emot praktikanter och i vissa fall skoltrötta ungdomar. Vi är fadderföretag för elever vid Enterprising & Business Development som utbildar projektledare och entreprenörer. Detta samarbete är utvecklande både för eleverna och Växjöhem.



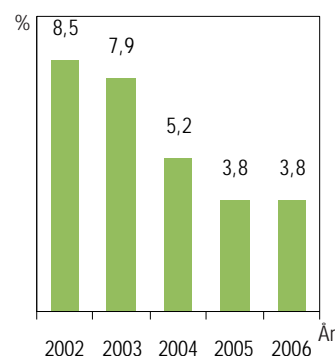
### Åldersfördelning



### Långtidsfriska



### Sjukfrånvaro



#### Definitioner

**Långtidsfriska** Medarbetare som varit anställd under tre år och inte varit frånvarande pga sjukdom någon dag under två år

**Sjukfrånvaro** Under 4 % sjukfrånvaro räknas som ett hälsosamt sjukfrånvarotal



### Nyproduktion

#### Spåret

I kvarteret Spåret har 23 lägenheter färdigställts under våren. Området har fått karaktär av sina svarta fasader och går under namnet "Svartbygget".

#### Själakoret

I kvarteret Själakoret färdigställdes ett punkthus med 16 lägenheter. Huset är kompletteringsbebyggelse i befintligt kvarter. Torget mellan det gamla och nya höghuset har fått en enkel men mycket tilltalande utformning.

#### Biskopshagen

I början av året påbörjades byggnationen av 54 lägenheter i Biskopshagen. Byggnationen ingår i ett EU-projekt med inriktning på energibesparing. Under produktionen har stor möda lagts ner på att leva upp till de krav som EU och Växjö kommun ställer på projektet.

I månadsskiftet november/december flyttade de första hyresgästerna in.

Projektering har utförts av ytterligare bostäder samt en förskola inom Biskopshagen.

På grund av de höga produktionskostnaderna godkändes inte investeringen för bostäder av moderbolaget.

Nya lösningar och möjligheter ska ses över.

Förskolan godkändes och byggnation startar under januari 2007.

Efter färdigställandet kommer förskolan att säljas till VöFAB, kommunalt bolag för offentliga kommunala lokaler.

#### Vallen

Arbetet med kvarteret Vallen fortsätter.

Vallen liksom Biskopshagen ingår i ett EU-projekt, SESAC (Sustainable Energy Systems in Advanced Cities).

Projektet har bland annat som mål att genom tillämpning av befintlig teknik, kunna minska miljöpåverkan och energiförbrukningen i nya bostäder.

Projektet ingår också som ett av tre initiativprojekt i Nationella Träbyggnadsstrategin som i kort innebär byggnation i trä till samma produktionskostnader och goda kvalité som i traditionellt utförande.

#### Vårdboende

På uppdrag av Omsorgsförvaltningen bygger vi till det befintliga vårdboendet Bågen på Teleborg så att anläggningen får utökade gemensamma ytor.

#### Förskola

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

Arbetet ligger dock nere på grund av att hyresgäster inom kvarteret överklagat bygglovet.

#### Övrigt

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

#### Ombyggnation

I kvarteren Gnejsen och Lekamensgårdet påbörjades ombyggnation av tomma lokaler till totalt 10 lägenheter. Det blir små lägenheter i markplan med hög tillgänglighet, som ett komplement till befintliga lägenheter.

#### Badrumsrenovering

Badrumsrenoveringarna fortsatte under året. Tidsmässigt är vi inne i en mycket krävande period med ett stort antal renoveringar. Detta på grund av åldersstrukturen i vårt bostadsbestånd.

Badrumsrenoveringen i kvarteret Kråkan slutfördes under året, totalt 430 lägenheter, och i kvarteret Vale renoverades 8 badrum.

I kvarteren Magistern och Myran har badrumsrenoveringen påbörjats och omfattar totalt 296 lägenheter. Arbetet kommer att pågå till halvårsskiftet 2007.

Planeringen för nästa badrumsrenovering har påbörjats och omfattar 154 lägenheter i kvarteret Lassaskog Norra, 31 lägenheter i kvarteret Eko samt 6 lägenheter i kvarteret Elden Södra.

### Undercentraler - värme och ventilation

Arbetet med ombyggnation av fjärrvärmecentraler har fortsatt. Vi börjar nu se slutet av ett flera år långt arbete där vi kopplar upp undercentralerna mot vårt styr- och övervakningssystem. Projektet väntas slutfört under 2008.

På förslag från Växjöhem har ett omfattande projekt med ombyggnation av befintlig ventilationsanläggningen på Teleborgs högstadieskola påbörjats. Ombyggnaden kommer att ge elever och lärare en bättre arbetsmiljö och medför också energibesparingar.

För Omsorgsförvaltningens räkning har vi planerat en ombyggnation av vårdboendet Laxen för att förbättra kontors- och gemensamhetsytor. Arbetet påbörjades vid årsskiftet.

### Lägenhetsunderhåll

Växjöhem tillämpar hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll HLU. Hyresgästen har möjlighet att tidigarelägga eller senarelägga lägenhetens inre underhåll och därmed påverka hyresnivån. För 2006 utbetalades 3,3 miljoner kr i hyresrabatt.

### Planerat underhåll

Under året utfördes planerat underhåll för 83,8 miljoner kr.

### Yttre miljö

Fokus sätts allt mer på den yttre miljön som ett resultat av den Nöjd-kundundersökningen.

Den yttre miljön är det första "vardagsrummet" som hyresgästerna kommer hem till och betyder därför mycket för trivseln. Inför 2007 har 8,5 miljoner kr avsatts.

En inventering ska göras av den yttre miljön i alla bostadsområden. Därefter ska en femårig handlingsplan upprättas.

### Övrigt

Vårt trädgårdsprojekt i kvarteret Täljstenen har slutförts. Syftet med projektet har varit att ge ett kvarter i miljöprogrammet en helt ny och mer funktionsbaserad utemiljö.

Vitvaror har bytts till en total kostnad av 1,6 miljoner kr.

Efterfrågan på inglasning av uteplatser och balkonger har ökat, vilket har inneburit att vi i olika projekt har glasat in cirka 45 uteplatser/balkonger.

Växjöhem gör en årlig uppföljning av driftkostnaderna per fastighet.

### Finansiering

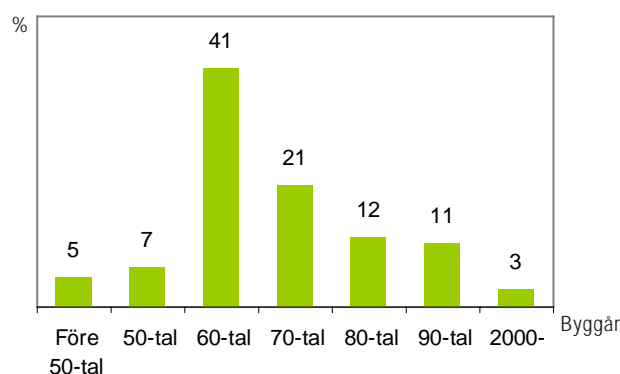
Bidrag och stödåtgärder har varit en del av finansieringen vid nyproduktion. Under senhösten tog regeringen beslut om att plocka bort räntebidrag och investeringsstöd till nyproduktionen.

Mot bakgrund av att Sverige idag har ett i huvudsak modernt och fungerande bostadsbestånd är det naturligt att det statliga produktionsstödet fasas ut.

Däremot har staten framdeles en viktig uppgift i att se till att det råder neutralitet mellan upplåtelseformerna och stödja enskilda individer i sitt boende.



Åldersstruktur på bostadsbeståndet





### Miljö

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

### EI/Energi

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

Arbetet med att ta fram en energiplan påbörjades under året och en ny miljöplan kommer även att tas fram under 2007.

2005 installerades mätare i kvarteren Romalyckan och Hästhagen för individuell mätning av elförbrukningen. Kvarteren omfattar 598 lägenheter. Hyresgästerna fick själva besluta om de ville gå över till individuell mätning.

Under 2006 har en uppföljning gjorts av förbrukningen som visar att de med kollektiv elmätning har 52 % högre förbrukning än de som har individuell mätning. Anslutningen till individuell mätning var 62 % vid årsskiftet.

En överenskommelse har träffats med Hyresgästföreningen om att hyresgäster med kollektiv elmätning får en högre hyreshöjning än de med individuell mätning.

### Miljömärkt el

Ett led i att minska miljöbelastningen är att bara köpa miljömärkt el, vilket Växjöhem har gjort de senaste åren. Detta har kompletterats med tryckstyrda pumpar i värme-systemen. Vårt styr- och reglersystem gör det lättare att optimera anläggningarna.

### Vattenförbrukning

Växjöhem har som mål att minska tappvattenförbrukningen i bostadshusen. Ett led i detta är att genomföra vattenbesparande åtgärder vilket i fjol gjordes i 499 lägenheter och i ett daghem.

I kvarteren Kräkan, Magistern och Myran har stambyte genomförts i 168 lägenheter. Badrummen har försetts med snålspolande wc-stolar och energibesparande armaturer.

### Kemiska produkter i daglig verksamhet

Utfasningen av kemiska produkter i dagligt servicearbete påbörjades under 2006. Kartläggning, genomgång och utfasning av miljöfarliga kemikalier kommer att fortsätta under 2007.

Nyckeltal		2006	2005	2004	2003	2002
<b>Miljö</b>						
Fjärrvärmeförbrukning, normalårskorrigerad	kWh/kvm	167,1	166,4	169,0	163,5	166,1
Eluppvärmning	kWh/kvm	0	0	155,3	205,4	236,0
Fastighetsel 1)	kWh/kvm	26,7	27,8	28,0	26,6	25,1
Andel miljövänlig ("grön") el	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Oljeförbrukning	kbm	0	0	0	0	0
Vattenförbrukning	kbm/kvm	1,4	1,4	1,5	1,5	1,6
Andel lgh med sopsortering (miljöhus)	%	96,1	96,1	96,1	96,1	95,6

1) 180 lägenheter har kollektiv el. Övergång till individuell mätning är frivillig. Av de 180 lägenheterna har 150 möjlighet att övergå till individuell mätning omgående.

## 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. Under 2006 genomfördes OVK-besiktning i 507 lägenheter, 3 daghem och 4 vårdhem. Alla godkändes till hundra procent.

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

## PCB

Växjöhem har inlett sanering av PCB-fogar efter en väl genomförd inventering. Kvarteret Citrinen och delar av vårdboendet Hovslund sanerades till en kostnad av cirka 1 miljon kr.

Vi går nu vidare och ökar takten med att sanera bort PCB-fogar i kvarteren Bärnstenen och Eko.

## Minskning av växthusgaser

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

Prognosen pekar på en liten ökning av CO<sub>2</sub> utsläpp 2006 jämfört med 2005. En bidragande orsak till detta är uppdrag både inom och utom landet som krävt flygtransport.

Idag körs ett antal fordon på prov med syntetdiesel (ecopar). Under våren ska en utvärdering göras och om provet faller väl ut så kan en övergång till detta bränsle vara möjlig.

## Säkerhet/tillgänglighet

Under året har kontrastmålning skett i trappuppgångar. Ramper och dörröppnare har installerats.

Utgjämning av nivåskillnader i anslutning till entréer har också utförts.

Hissar i våra högre fastigheter har försetts med fällsits, talsyntes och reliefknappar.

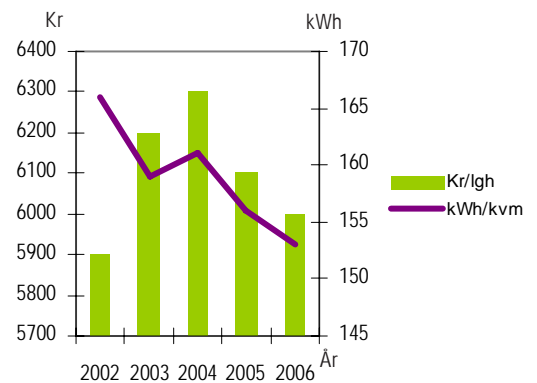
Åtgärderna sammantaget har kostat cirka 0,5 miljoner kr.

## Trapphusen

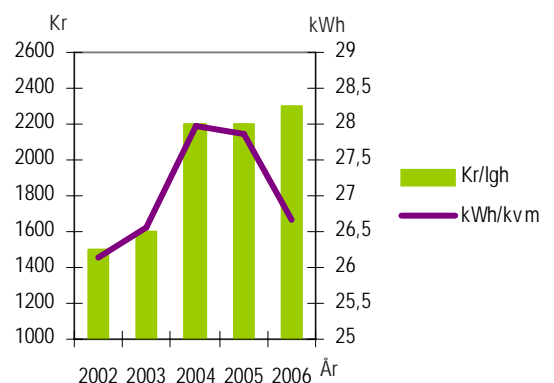
Enligt ny lag får inga brännbara föremål förvaras i trappuppgångarna. De kommunala bostadsbolagen har tillsammans med Räddningstjänsten och Omsorgsförvaltningen kommit fram till att rullatorer får förvaras, efter tillstånd och i mån av plats, i våra trapphus.

Säkerheten i våra bostadsområden kommer att ses över vid den inventering som ska göras av den yttre miljön under 2007.

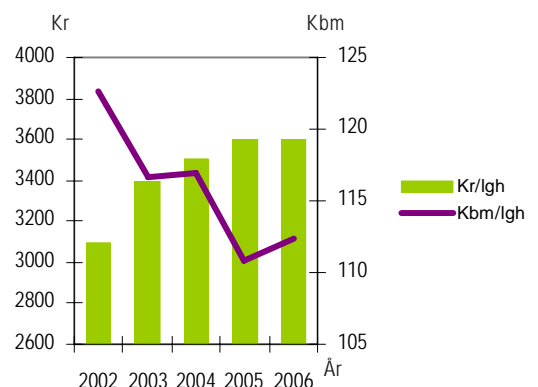
## Fjärrvärme



## Elförbrukning



## Vattenförbrukning



## Resultat

Årets totala intäkter uppgår till 381,2 mkr (370,3), se not 1 och 2.

Växjöhems genomsnittliga bostadshyra var per den sista december 2006, 739 kr/kvm. Denna hyra ligger fortfarande betydligt under riksgenomsnittet.

Driftkostnaderna uppgår totalt till 170,4 mkr. Av dessa utgör fjärrvärme samt de taxebundna kostnaderna (el, vatten, sopor) drygt hälften, 52,2 %. Fastighetsskötsel och reparationer utgör 19,9 % respektive 13,5 %.

Fastighetslånerna (exklusive koncernkontot) uppgick per den sista december 2006 till 911,0 mkr (919,5). Räntenivåerna är fortfarande låga. Under 2006 har bolagets genomsnittliga ränta varit 4,48 % (4,40).

Växjöhems resultat efter finansiella poster uppgår till 19,4 mkr (10,6). Efter bokslutsdispositioner och skatt uppgår resultatet till 11,6 mkr (1,2). Mot budget innebär detta en positiv avvikelse på 9,0 mkr. Orsakerna till avvikelsen är i huvudsak realisationsvinsten vid försäljning av fastigheten Städet 1 (2,9 mkr) samt förbättring av värmekostnaden (2,9 mkr).

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

## Finansiell översikt

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

Låneportföljen, som uppgår till 911,0 mkr (919,5), är uppdelad på 31 lån (32) exklusive koncernkontokrediterna. 93 % (85) är säkrade med kommunal borgen och resten mot pantbrev.

Andelen lån med rörlig ränta är 35 % inklusive koncernkontot. Lån med löptider mer än fem år är 17 %. Resterande 48 % av lånestocken har förfalldag under åren 2007-2011.

Nya lån har upptagits med 10,0 mkr (44,0). Under året har 198,0 mkr (190,0) av lånen omplacerats och andelen lösta lån inklusive amortering uppgår till 18,5 mkr (19,0).

## 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.

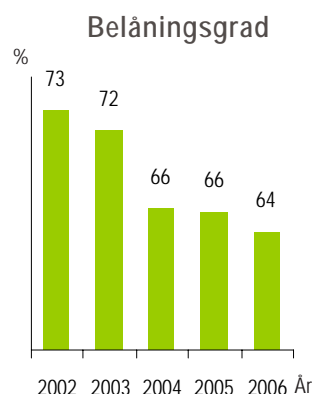
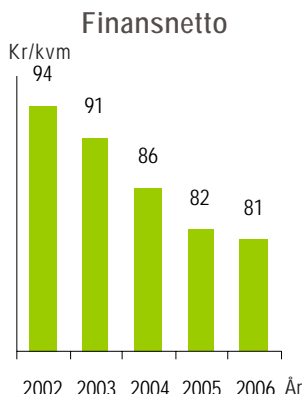
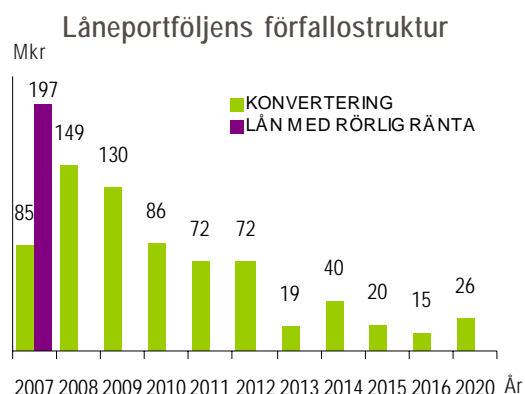
## Utblick till år 2007

Växjöhems långsiktiga prognos innebär att vi bör uppnå ett resultat före bokslutsdispositioner i storleksordningen 10 mkr. Budgeterat resultat före dispositioner uppgår år 2007 till 9,9 mkr.

Hyrorna höjs från och med den 1 februari 2007. På helårsbasis motsvarar höjningen 2,2 %. Omsättningen beräknas uppgå till 386 121 tkr.

Till följd av försäljningen av Fastighets AB Teleborg Centrum, har budgeten för underhåll kunnat räknas upp till 108,5 mkr, vilket motsvarar 213 kr/kvm. Driftkostnaderna är budgeterade till totalt 180 679 tkr.

I förhållande till bokslutet 2006 beräknas nettoräntekostnaden öka med 4,2 mkr, främst på grund av lägre räntebidrag samt nyupplåning till byggnation på Biskopshagen.



## RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not	2006-01-01 2006-12-31	2005-01-01 2005-12-31
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	1	376 577	366 346
Övriga förvaltningsintäkter	2	4 648	3 996
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>381 225</b>	<b>370 342</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Underhållskostnader		- 83 873	- 87 550
Driftkostnader	3	- 170 375	- 163 800
Fastighetsskatt		- 11 744	- 11 406
Avskrivningar	4	- 32 747	- 31 680
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>- 298 739</b>	<b>- 294 436</b>
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>82 486</b>	<b>75 906</b>
<b>Centrala administrations- och försäljningskostnader</b>			
Avskrivningar	4	- 810	- 864
Övriga kostnader		- 23 285	- 22 814
<b>Övriga rörelseintäkter</b>	5	<b>2 846</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	6-8	<b>61 237</b>	<b>52 228</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	20	564
Ränteintäkter	10	307	147
Räntebidrag		5 889	6 087
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	- 48 010	- 48 406
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>19 443</b>	<b>10 620</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	12	<b>- 4 685</b>	<b>- 8 499</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>14 758</b>	<b>2 121</b>
Skatt på årets resultat	13	- 3 161	- 892
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>11 597</b>	<b>1 229</b>

## BALANSRÄKNING

(tkr)	Not	2006-12-31	2005-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	14	1 321 418	1 300 058
Mark	15	100 826	101 949
Markanläggningar	16	53 581	46 561
Inventarier	17	5 733	5 724
Pågående ny- och ombyggnader	18	53 136	36 406
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 534 694</b>	<b>1 490 698</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	19	100	100
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		130	130
Andra långfristiga fordringar	20	1 253	1 828
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 483</b>	<b>2 058</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 536 177</b>	<b>1 492 756</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Varulager m m</b>			
Förnödenheter		2 404	2 018
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		479	584
Hysesfordringar		278	468
Fordringar hos koncernföretag		21 220	536
Övriga fordringar	21	918	503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	4 497	7 843
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>27 392</b>	<b>9 934</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	23	1 126	128
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>30 922</b>	<b>12 080</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 567 099</b>	<b>1 504 836</b>

## BALANSRÄKNING

(tkr)	Not	2006-12-31	2005-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	24		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (3 412 aktier)		34 120	34 120
Reservfond		92 785	92 785
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>126 905</b>	<b>126 905</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		95 917	95 869
Årets resultat		11 597	1 229
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>107 514</b>	<b>97 098</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>234 419</b>	<b>224 003</b>
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>	25	<b>107 138</b>	<b>102 453</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>	26		
Avsatt till pensioner		1 352	1 528
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 352</b>	<b>1 528</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	27, 28	45 000	115 000
Skuld till koncernföretag	27, 28	848 000	786 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>893 000</b>	<b>901 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	27, 28	18 000	18 500
Leverantörsskulder		38 859	52 830
Skuld koncernkonto	29	179 808	126 062
Skuld till koncernföretag		26 681	24 513
Övriga skulder	30	17 668	9 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	50 174	44 368
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>331 190</b>	<b>275 852</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 567 099</b>	<b>1 504 836</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>			
Fastighetsinteckningar		466 497	407 015
<b>ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
Fastigo AB		632	604

## KASSAFLÖDESANALYS

(tkr)	2006	2005
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansnetto	19 443	10 620
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	33 557	32 544
Nedskrivning av andelar	0	240
Realisationsresultat	- 2 832	- 460
Förändringar ränteskuld	- 396	- 1 929
Förändringar i avsättningar	- 176	4
Erlagd skatt	- 3 325	- 1 290
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>	46 271	39 729
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av varulager	- 386	371
Ökning/minskning av fordringar	- 17 294	- 113
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	1 988	16 038
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	30 579	56 025
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av dotterbolag	0	- 100
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	- 94 559	- 85 747
Försäljning av anläggningstillgångar	19 838	893
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	- 74 721	- 84 954
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Förändring långfristig fordran	575	1 523
Nettoförändring koncernkonto	53 746	268
Upptagna lån	- 8 000	27 578
Lämnat koncernbidrag	- 4 366	0
Utbetald utdelning	- 364	- 452
Erhållna ägartillskott	3 549	0
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	45 140	28 917
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>998</b>	<b>- 12</b>
Likvida medel vid årets ingång	128	140
Likvida medel vid årets utgång	1 126	128

### Allmänna redovisningsprinciper

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

### Värderingsprinciper

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

### Redovisning av intäkter och kostnader

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

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

### Fordringar

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

### Varulager

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

### Anläggningstillgångar

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	67 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	3-10 år

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

### Skatt

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

### Koncernuppgifter

Växjöhem AB är ett helägt dotterbolag till Växjö 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 (tkr)

	2006	2005
<b>Not 1 HYRESINTÄKTER</b>		
Bostäder	341 973	331 360
Lokaler	29 221	29 737
Övrigt	5 383	5 249
	<b>376 577</b>	<b>366 346</b>
<b>Not 2 ÖVR FÖRVALTNINGSINTÄKTER</b>		
Skattereduktion byggnadsarbeten	64	37
Tjänster till hyresgäster	655	1 725
Besiktning och tidigarelagt underhåll	1 164	0
Övriga förvaltningsintäkter	2 167	1 451
Vinst vid försäljning av inventarier	1	460
Erhållna bidrag Svenska ESF-rådet	597	323
	<b>4 648</b>	<b>3 996</b>
<b>Not 3 DRIFTKOSTNADER</b>		
Fastighetsskötsel	33 937	33 959
Reparationer	22 955	23 086
Taxebundna kostnader	48 561	45 697
Uppvärmning	40 295	40 530
Lokal administration	11 841	9 656
Övriga driftkostnader	12 786	10 872
	<b>170 375</b>	<b>163 800</b>
<b>Not 4 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR PER FUNKTION</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Byggnader och markanläggningar		
Byggnader	26 751	25 932
Markanläggningar	3 693	3 100
	<b>30 444</b>	<b>29 032</b>
<b>Maskiner och inventarier</b>		
Maskiner och inventarier	1 784	2 137
Byggnadsinventarier	519	511
	<b>2 303</b>	<b>2 648</b>
<b>Summa avskrivningar tillhörande fastighetskostnader</b>	<b>32 747</b>	<b>31 680</b>
<b>Centrala administrations- och försäljningskostnader</b>		
<b>Maskiner och inventarier</b>		
Maskiner och inventarier	810	864
<b>Summa avskrivningar tillhörande centrala administrations- och försäljningskostnader</b>	<b>810</b>	<b>864</b>
<b>Planenliga avskrivningar totalt</b>	<b>33 557</b>	<b>32 544</b>
<b>Not 5 ÖVR RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Vinst vid avyttring anläggningstillgångar	<b>2 846</b>	<b>0</b>
<b>Not 6 PERSONAL</b>		
Medelantalet anställda	111	113
- varav män, i %	68	69
<b>Könsfördelning</b>		
Växjöhems styrelse består av sju ordinarie ledamöter varav en är kvinna		
<b>VD och övriga ledande befattningshavare</b>		
Ledningsgruppen består av sju personer varav en kvinnlig VD. Av övriga sex ledamöter är tre kvinnor		
<b>Sjukfrånvaro</b>		
Total sjukfrånvaro 3,8 % (3,8%). Långtidssjukfrånvaron 1,8 % (2,0%)		
Sjukfrånvaro kvinnor 6,9 % (8,0%), män 2,5 % (1,9%)		

	2006	2005
<b>Not 6 PERSONAL forts</b>		
Sjukfrånvaron som en andel av varje grupps ordinarie arbetstid:		
<b>29 år och yngre 30 år - 49 år 50 år och äldre</b>		
4,95 % 3,78 % 3,60 %		
<b>Not 7 LÖNER, ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER</b>		
Löner och andra ersättningar	33 206	31 209
Sociala kostnader	14 479	14 720
- varav pensionskostnader	3 727	4 578
Av bolagets pensionskostnader avser 1 587 (1 554) tkr VD		
Vid uppsägning av VD från företagets sida utgår nuvarande anställningsförmåner under 12 månader		
<b>LÖNER M M FÖRDELAT MELLAN LEDNING OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA</b>		
Styrelse och VD	888	820
Övriga anställda	32 318	30 389
<b>Arvode och ersättning till revisorer</b>		
Revisionsarvode		
- Ernst & Young AB	54	67
Andra uppdrag		
- Ernst & Young AB	80	67
<b>Not 8 KONCERNINTERNA MELLAN-HAVANDEN</b>		
Inköp från andra koncernföretag	0	0
Försäljning till andra koncernföretag	463	622
<b>Not 9 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Utdelningar	2	2
Räntor	18	107
Återföring/Nedskrivning av andelar	0	361
Resultat försäljning av andelar	0	94
	<b>20</b>	<b>564</b>
<b>Not 10 RÄNTEINTÄKTER</b>		
Bank	0	0
Kundfordringar	135	121
Övriga finansiella intäkter	20	26
Ränta koncernfordran	152	0
	<b>307</b>	<b>147</b>
<b>Not 11 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER</b>		
Fastighetslån, kreditinstitut	4 887	9 106
Fastighetslån, moderbolag	35 347	33 677
Bank, koncernkonto	4 519	2 914
Borgensavgifter m m	3 257	2 709
	<b>48 010</b>	<b>48 406</b>
<b>Not 12 BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>		
Förändring periodiseringsfond	2 581	338
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	- 7 266	- 8 837
	<b>- 4 685</b>	<b>- 8 499</b>
<b>Not 13 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>		
Aktuell skattekostnad	- 537	- 892
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	- 926	0
Uppskjuten skatt på lämnat koncernbidrag	- 1 698	0
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>- 3 161</b>	<b>- 892</b>

	2006	2005
<b>Not 14 BYGGNADER</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 808 000	1 743 139
Avgår: ingående investeringsbidrag	- 66 646	- 63 137
Nyanskaffningar under året	62 402	64 861
Försäljning under året	- 22 145	0
Avgår: investeringsbidrag på nyanskaffningar under året	0	- 3 509
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 781 611</b>	<b>1 741 354</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 441 296	- 415 363
Försäljningar och utrangeringar	7 854	0
Årets avskrivningar enligt plan	- 26 751	- 25 933
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 460 193</b>	<b>- 441 296</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 321 418</b>	<b>1 300 058</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar utöver plan	- 90 446	- 81 484
Årets förändring av avskrivningar utöver plan	- 7 683	- 8 962
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar utöver plan</b>	<b>- 98 129</b>	<b>- 90 446</b>
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>1 223 289</b>	<b>1 209 612</b>
<b>Not 15 MARK</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	101 949	93 761
Nyanskaffningar under året	351	8 188
Försäljningar under året	- 1 474	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>100 826</b>	<b>101 949</b>
<b>TAXERINGSVÄRDEN</b>		
Byggnader	1 546 269	1 551 128
Mark	620 572	611 621
	<b>2 166 841</b>	<b>2 162 749</b>
<b>Not 16 MARKANLÄGGNINGAR</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	68 599	57 980
Nyanskaffningar under året	11 924	10 619
Försäljningar och utrangeringar	- 3 094	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>77 429</b>	<b>68 599</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 22 038	- 18 938
Försäljningar och utrangeringar	1 882	0
Årets avskrivningar enligt plan	- 3 692	- 3 100
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 23 848</b>	<b>- 22 038</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>53 581</b>	<b>46 561</b>
<b>Not 17 INVENTARIER</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	47 224	48 390
Nyanskaffningar och omklassificeringar under året	3 152	2 525
Försäljningar och utrangeringar	- 589	- 3 691
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>49 787</b>	<b>47 224</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 41 500	- 41 151
Försäljning och utrangeringar	559	3 163
Årets avskrivningar enligt plan	- 3 113	- 3 512
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 44 054</b>	<b>- 41 500</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 733</b>	<b>5 724</b>

	2006	2005
Ingående ackumulerade avskrivningar utöver plan	- 613	- 738
Årets förändring av avskrivningar utöver plan	417	125
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar utöver plan</b>	<b>- 196</b>	<b>- 613</b>
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>5 537</b>	<b>5 111</b>
<b>Not 18 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD</b>		
Ingående anskaffningsvärde	36 406	33 247
Årets anskaffningar	91 743	85 877
Omklassificeringar	- 75 013	- 82 718
	<b>53 136</b>	<b>36 406</b>
<b>Not 19 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG</b>		
Fastighets AB Teleborg Centrum	<b>100</b>	<b>100</b>
Org.nr 556615-1576 med säte i Växjö		
Ägarandel 100 %		
Eget kapital 100 tkr		
Årets resultat - 176 tkr		
<b>Not 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Uppskjuten skattefordran	0	926
Övriga långfristiga fordringar	1 253	902
	<b>1 253</b>	<b>1 828</b>
<b>Not 21 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>		
Skattefordran	562	398
Övriga fordringar	356	105
	<b>918</b>	<b>503</b>
<b>Not 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Upplupna räntebidrag	848	802
Förutbetalda kostnader till Comhem AB	2 259	2 182
Förutbetalda kostnader till SABO Byggnadsförsäkring	0	2 480
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 390	2 379
	<b>4 497</b>	<b>7 843</b>
<b>Not 23 KASSA</b>		
Kassa och bank	<b>1 126</b>	<b>128</b>
<b>Not 24 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL</b>		
<b>Aktiekapital</b>		
Vid årets ingång	34 120	34 120
<b>Vid årets utgång</b>	<b>34 120</b>	<b>34 120</b>
<b>Reservfond</b>		
Vid årets ingång	92 785	92 785
<b>Vid årets utgång</b>	<b>92 785</b>	<b>92 785</b>
<b>Balanserat resultat</b>		
Vid årets ingång	95 869	94 186
Föregående års resultat	1 229	2 135
Utdelning enligt beslut av bolagsstämman	- 364	- 452
Koncernbidrag netto efter skatt	- 4 366	0
Aktieägarutskott	3 549	0
<b>Vid årets utgång</b>	<b>95 917</b>	<b>95 869</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>11 597</b>	<b>1 229</b>

## NOTER (tkr)

	2006	2005
<b>Not 25 OBESKATTADE RESERVER</b>		
Periodiseringsfond tax -01	0	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	1 062
Periodiseringsfond tax -07	639	0
Ack avskrivningar utöver plan, byggnader	98 129	90 446
Ack avskrivningar utöver plan, inventarier	196	613
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>107 138</b>	<b>102 453</b>

<b>Uppskjuten skatt på obeskattade reserver (28 %)</b>	<b>29 999</b>	<b>28 687</b>
--	---------------	---------------

### Not 26 AVSÄTTNINGAR

#### Avsatt till pensioner

Avsättning för pensioner knutna till Kommunsektorns Pension AB (KPA)	1 352	1 528
--	-------	-------

### Not 27 SKULDER TILL KREDITINSTITUT OCH KONCERNFÖRETAG

#### Redovisning av förfallotider på fastighetslån

	Rörliga lån	Skulder som förfaller 2007	Skulder som förfaller 2008-2011	Skulder som förfaller 2012	Totalt
Skulder till kreditinstitut		38 000	25 000		63 000
Skulder till moderbolag	197 000	47 000	412 000	192 000	848 000
	<b>197 000</b>	<b>85 000</b>	<b>437 000</b>	<b>192 000</b>	<b>911 000</b>

### Not 28 SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID

Räntebindning till	Lånebelopp	Genomsnittsränta	Andel av lån %
Lån med rörlig ränta	197 000	3,05	21,62
2007	85 000	5,88	9,33
2008	149 000	5,28	16,36
2009	130 000	4,46	14,27
2010	86 000	5,36	9,44
2011	72 000	4,60	7,91
Räntebindning efter 2011	192 000	4,27	21,07
	<b>911 000</b>	<b>4,48</b>	<b>100,00</b>

### Not 29 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 195 mkr (169).

<b>Not 30 ÖVRIGA SKULDER</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Skuld Bospar	15 409	8 325
Mervärdeskatteskuld	1 212	295
Övriga skulder	1 047	959
	<b>17 668</b>	<b>9 579</b>

### Not 31 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDAINTÄKTER

Pensionsförpliktelse	2 398	1 136
Upplupna löner och semesterlöneskulder	4 214	4 007
Upplupna sociala kostnader	2 214	2 247
Upplupna räntekostnader	2 452	5 186
Förutbetalda hyresintäkter	22 068	24 134
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 828	7 658
	<b>50 174</b>	<b>44 368</b>

#### Pensionsförpliktelser

Bolaget har tecknat ett villkorat pensionsavtal med bolagets verkställande direktör. Pensionsavtalet omfattar tiden mellan 61 till 65 års ålder. Avsättningen avser maximalt belopp inklusive lagstadgade avgifter om 2 398 tkr.

## DISPOSITION AV VINSTMEDEL

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Belopp i tkr

Balanserade vinstmedel	95 917	
Årets vinst	11 597	
Summa	107 514	tkr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedel disponeras så

att i ny räkning överförs	107 514	
Summa	107 514	tkr

Växjö den 27 mars 2007



Sven-Åke Fröderberg  
Ordförande



Kjell Olsson  
Vice ordförande



Dan Boson



Andreas Ekman



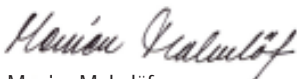
Bengt Lundgren



Monica Johansson



Hossein Pishdar



Monica Malmlöf  
VD

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats den 27 mars 2007.



Thomas Olofsson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB



## Till årsstämman i Växjöhem AB

Organisationsnummer 556403-7868

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Växjöhem AB för räkenskapsåret 1 januari 2006 till och med den 31 december 2006.

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 i rimlig grad 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 redovisnings-principerna 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 aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Växjö den 27 mars 2007

Thomas Olofsson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

## Till årsstämman i Växjöhem AB

Organisationsnummer 556403-7868

Vi har granskat bolagets verksamhet under räkenskapsåret 2006-01-01--2006-12-31. Granskningen är utförd enligt god revisionssed.

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

Växjö den 7 mars 2007

Sven Pehrson  
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.

Peter Bengtsson  
Lekmannarevisor



Svartbygget



Själakoret



Biskopshagen

### DEFINITIONER

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

(tkr)

## Resultaträkning (tkr)

	2006	2005	2004	2003	2002
Hysesintäkter	376 577	366 346	355 639	343 558	333 565
Övriga förvaltningsintäkter	4 648	3 996	4 521	3 565	3 381
Underhåll	- 83 873	- 87 550	- 80 618	- 71 420	- 64 572
Driftkostnader	- 170 375	- 163 800	- 160 765	- 149 291	- 144 390
Fastighetsskatt	- 11 744	- 11 406	- 11 290	- 11 699	- 11 087
Avskrivningar	- 32 747	- 31 680	- 31 510	- 31 141	- 30 163
Bruttoresultat	82 486	75 906	75 977	83 572	86 734
Centrala administrations- och försäljningskostnader	- 24 095	- 23 678	- 20 323	- 21 826	- 22 400
Övriga rörelseintäkter	2 846	0	0	0	0
Övriga rörelsekostnader	0	0	0	0	0
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	20	564	- 241	133	-
Ränteintäkter	307	147	118	148	436
Räntebidrag	5 889	6 087	6 474	6 175	6 180
Räntekostnader och liknande poster	- 48 010	- 48 406	- 50 372	- 52 794	- 53 936
Resultat efter finansiella poster	19 443	10 620	11 633	15 408	17 014
Bokslutsdispositioner	- 4 685	- 8 499	- 8 877	- 6 351	- 11 824
Skatt	- 3 161	- 892	- 621	- 2 543	- 1 462
<b>Årets resultat*</b>	<b>11 597</b>	<b>1 229</b>	<b>2 135</b>	<b>6 514</b>	<b>3 728</b>

## Balansräkning (tkr)

Materiella anläggningstillgångar	1 534 694	1 490 698	1 437 928	1 421 722	1 370 276
Finansiella anläggningstillgångar	1 483	2 058	3 721	3 485	3 711
Varulager	2 404	2 018	2 389	1 967	1 833
Kortfristiga fordringar	27 392	9 934	9 423	7 969	9 778
Kassa och bank	1 126	128	140	274	330
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 567 099</b>	<b>1 504 836</b>	<b>1 453 601</b>	<b>1 435 417</b>	<b>1 385 928</b>
Eget kapital	234 419	224 003	223 226	222 043	218 575
Obeskattade reserver	107 138	102 453	93 954	85 077	78 726
Avsättningar	1 352	1 528	1 524	1 577	1 762
Långfristiga skulder	893 000	901 000	873 422	1 009 122	949 754
Kortfristiga skulder	331 190	275 852	261 475	117 598	137 111
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 567 099</b>	<b>1 504 836</b>	<b>1 453 601</b>	<b>1 435 417</b>	<b>1 385 928</b>

## Nyckeltal

### Lönsamhet

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

### Finansiering

Soliditet	%	19,9	19,8	20,0	19,7	19,9
Genomsnittlig skuldränta, netto	%	3,4	3,5	3,8	4,0	4,3
Genomsnittlig skuldränta, brutto	%	3,8	4,0	4,3	4,6	4,9
Räntebidragsberoende	%	1,7	1,8	2,0	2,0	2,0
Belåningsgrad bokfört värde	%	64,1	65,6	65,9	71,9	73,4
Räntetäckningsgrad	%	146,2	125,1	126,5	133,1	135,6

\* Från och med 2003 redovisar vi inte koncernbidraget i resultaträkningen



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