



 VALBOHEM AB

ÅRSREDOVISNING 2004

Omslag: Vy från Mjölnerudsvägen i Ödeborg
Akvarellmålning av Roy Ferling

VALBOHEM AB

458 80 FÄRGELANDA • Tel. 0528-56 78 00

Hemsida: www.valbohem.se • E-post: info@valbohem.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VD har ordet	sid	2
Förvaltningsberättelse	sid	3-6
Resultaträkning	sid	7
Balansräkning	sid	8 - 9
Kassaflödesanalys	sid	10
Nothänvisningar	sid	11 - 16
Fastighetsförteckning	sid	17
Påskrifter	sid	18
Revisionsberättelse	sid	19
Granskningsrapport	sid	20

VALBOHEM AB

VD har ordet

Det gångna året har haft en något mer positiv utveckling angående befolkningsökningen, vilket har varit bra för våra tomma lägenheter.

I början av året var antalet tomma lägenheter 28 st, för att senare göra en topp under maj med 37 st. Därefter har antalet tomma lägenheter sjunkit konstant till 21 st i december. Genomsnittet för året blir 29 st tomma lägenheter.

På lokalsidan är det endast Solgården och f d "Bogarts" lokal som varit tomma under året. Vi har under 2004 påbörjat ombyggnad av lokal till lägenhet för att reducera antalet lokaler. En ökad satsning på marknadsföring har även gjorts för att få ner antalet tomma lägenheter.

SABO, de allmännyttiga bostadsföretagens organisation, har i en utredning granskat Valbohems framtida ekonomiska situation. SABO har föreslagit att riva 12 st lägenheter samt åtgärda de höga kostnaderna för fastighetsförvaltningen. Vi har tagit beslut att ej behöva riva lägenheter i Högsäter och Stigen p g a den positiva befolkningsutvecklingen. Vi ser att folk vill bo på samtliga av våra orter. En lösning håller även på att arbetas fram på Solgården.

Trots det ekonomiskt kärva i bolaget har underhåll utförts för 4,7 milj kr det senaste året. Detta innebär att fastighetsbeståndet är i förhållandevis gott skick både in- och utvändigt. Vi fortsätter även satsningen på utbyte tak, samt fasader till underhållsfritt material, fönsterbeklädnad med utvändigt aluminium, allt för att i framtiden minska underhållsbehovet. Vi har även bytt vattenledningar vid Renvägen som blev ett akut problem under hösten och den totala utgiften uppgick till 700 tkr varav vi har kostnadsfört 350 tkr. Detta gör att nästa år kommer mindre underhåll att utföras.

Vi har haft stora kostnadsökningar på oljan samt även pellets som är indexberoende av oljan. Detta har vi haft svårt att kompensera oss för i hyresförhandlingarna, vi gör fortfarande ett underskott på uppvärmningen.

En positiv faktor är det fortsatt låga ränteläget som gör att vi ökar riskexponeringen och går ner på korta räntor. Snitträntan för året var 4,7 %, en minskning av räntekostnaden med ca 500.000 kr mot föregående år.

Resultatet för år 2004 slutar på en förlust på 2.137.769 kr, föranlett av ökade driftskostnader, främst fastighetsskötsel, vattenläckage, uppvärmning samt hyresbortfall för både lägenheter och lokaler. Vi har också tagit en del kostnader för eftersläpande pensionskostnader av engångskaraktär.

Vi ser att företaget har passerat botten och är nu på väg upp med hjälp av hyreshöjningar, lägre räntor och lägre vakansgrad.

Färgelanda den 11 april 2005



Bengt Sundholm
VD

VALBOHEM AB

Org.nr 556527-9485

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för verksamhetsåret 1.1.2004 - 31.12.2004

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Valbohem AB är ett av Färgelanda kommun helägt bolag.

Bolaget har till uppgift att förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter och inom ramen för den kommunala kompetensen främja bostadsförsörjningen inom kommunen.

STYRELSE

Ordförande	Håkan Ekman, Färgelanda	(s)
Vice ordförande	Lars Karlsson, Högsäter	(c)
	Ann Blomberg, Högsäter	(c)
	Göran Larsson, Färgelanda	(s)
	Ove Magnusson, Färgelanda	(s)
	Bo Johansson, Frändefors	(kd)
	Sune Johansson, Färgelanda	(m)

SAMMANTRÄDEN

Under året har styrelsen haft sju sammanträden.

REVISORER

Auktoriserad revisor Maj Olsson, Uddevalla
Lekmannarevisor Ingemar Lindhe, Färgelanda

ORGANISATION

Valbohem AB är anslutet till SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag.
Företaget har tre anställda inom administrationen, VD, assistent, fastighetsingenjör.
Bengt Sundholm är bolagets verkställande direktör.

FIRMATECKNARE

Bengt Sundholm
Håkan Ekman
Lars Karlsson

FASTIGHETSBESTÅND

Totalt finns 601 lgh inom Valbohems bestånd, fördelat på tätorterna Färgelanda, Högsäter, Ödeborg och Stigen. Största andelen finns i Färgelanda med 354 lgh. Merparten eller 70 %, ligger i markplan, typ radhus. Totala bostadsytan är 35.677 kvm. Antal lokaler är 24 st med en sammanlagd yta av 3.256 kvm. Därutöver finns 203 st garage.

VALBOHEM AB

BOSTADSMARKNAD

Uthyrningsläget har förbättrats något, vilket kan förklaras i befolkningsökningen i kommunen. Den 31.12.2004 var invånarantalet 6.886 pers, en ökning under året med 45 pers. I och med ökningen har antalet vakanta lägenheter i genomsnitt legat på 29 lgh under året.

I den uppföljning som görs vid avflyttningar från våra lägenheter är trenden tydlig att ungdomarna lämnar kommunen till förmån för städerna i närheten och till utbildningsorter.

FLYTTNINGSFREKVENNS

I orterna Högsäter och Stigen har efterfrågan på lägenheter ökat, vilket har medfört att vi har avskrivit våra rivningsplaner på Spinnarevägen 1 i Stigen och på Odens väg 6 i Högsäter.

MARKNADSFÖRING

Vår presentation av företagets lägenheter finns att nå på vår egen hemsida, www.valbohem.se. Där finns även uppgift om vilka lägenheter som är eller blir lediga, uppgift om storlek samt hyreskostnad. Vi har uppmärksammat att många använder sig av denna möjlighet att söka boende. Vi har därför lagt upp en egen hemsida på Bovisionen som är mer rikstäckande.

Vi har och kommer att få lokaler lediga för uthyrning, dels lokalen i fastigheten Sågverksvägen 3, f d Puben, dels en lokal i centrala Färgelanda. Vi har lagt ut "Puben" till försäljning hos mäklare och lokalerna annonserar vi.

HYROR

Höjning av varmhyran har skett per den 1.1.2004 med 2,8 % motsvarande 20,75 kr per kvm. Ökningen är främst föranledd av höjda löner, driftskostnader på olja, samt ökade kommunala taxor mm.

UNDERHÅLL

Planerat periodiskt underhåll har utförts för 4.7 milj kr, varav 3.6 milj kr belastar årets resultat. Resterande del har bokförts som värdehöjande åtgärder.

Bland större investeringar kan nämnas:

Nytt yttertak på fastigheten Hästhagevägen 4

Nytt yttertak Genavägen 29

Nya portar samt beklädnad fasad garagebyggnad Månvägen 4

Nya aluminiumfönster samt utvändig beklädnad av fönster med aluminium på ca 10 lägenheter vid Centrumvägen.

Byte vattenledning på Renvägen

Omklädsel samt tilläggsisolering samt byte fönster Hermelinvägen 6

Nya aluminiumfönster samt utvändig beklädnad av fönster Ellenö radhus

Invändig 12-årsrenovering på ca 30 lägenheter.

Målning Centrumvägen 34

Balkongrenovering Centrumvägen 40

VALBOHEM AB

EKONOMI

Total omsättning uppgår till 28,8 milj kr.

Årets hyreshöjning gav en ökad intäkt på 772.000 kr.

Hysesbortfallet p g a ej uthyrda lägenheter och lokaler, avdrag för rabatter och plomberade rum uppgår till 2.017 tkr, en ökning mot föregående år. Bortfallet för outhyrda lägenheter har ökat med över 165 tkr till 1.200 tkr medan bortfallet för lokaler uppgår till närmare 509 tkr - till största delen effekter av den tomma f d ”distriktssköterskelokalen på Solgården samt f d ”Bogarts lokal” och Puben.”

Kostnaden för fastighetsskötsel har ökat med 359 tkr, dessutom har vattenkostnaden ökat med 224 tkr p g a bland annat vattenläckor vid Renvägen. Bolaget har åtgärdat vattenläckorna genom att man dragit ett helt nytt vattensystem. Den totala utgiften för ombyggnaden uppgår till ca 700 tkr varav 350 tkr har kostnadsförts. Vi har haft engångskostnader på pensioner inklusive avgifter på ca 477 tkr.

Räntor på fastighetslån uppgår till 5.015 tkr motsvarande en bruttoränta av 4,7 %. Låneskulden uppgår till 106.448 tkr. Amortering har skett med 354 tkr.

Direktavkastning på bolagets fastigheter är 6.3 % för år 2004.

Resultatet för år 2004 ger ett underskott av -2.137.769 kr.

FRAMTIDEN

Bolagets huvuduppgift att förmedla och hyra ut lägenheter påverkas av befolkningsutvecklingen i kommunen. Trots en ökning i invånarantalet under året med 45 pers har antalet vakanta lägenheter varit ganska konstant. Antal tomma lägenheter varierar mellan 21 och 37, med ett genomsnitt av 29 lgh. Vi kunde märka en förbättring under senare halvan av året, främst i tätorterna Högsäter och Stigen, där efterfrågan ökat.

SABO har i en utredning, beställd av kommunen, konstaterat att bolaget har behov av kapitaltillskott. Storleken på detta är beroende på hur väl deras indata i prognosen stämmer med framtida befolkningsutveckling, inflation, räntor, uthyrningsgrad m m. Som ett led i detta har förhandlingar inletts för att få en lösning där bolaget behåller Solgården. Beslut har tagits att ej riva de, av SABO, 12 föreslagna lägenheterna i Stigen och Högsäter.

Vår begäran om planändring i centrala Färgelanda i anslutning till Renvägen har behandlats under året, skissförslag har överlämnats för synpunkter. Planarbetet beräknas vara slutfört i slutet av år 2005. Det finns en liten efterfrågan på lägenheter i centrala Färgelanda, varför det känns angeläget att planlagd mark finns färdig den dag, när och om, behovet uppstår av nybyggnation.

I tabellen på omstående sida finns sifferuppgifter och olika nyckeltal som visar utvecklingen för företaget de senaste fem åren.

VALBOHEM AB

Ekonomisk 5-årsöversikt. Belopp i tkr om ej annat anges.

NYCKELTAL

2004	2003	2002	2001	2000
------	------	------	------	------

Jämförelsetal

Antal lägenheter	601	601	601	601	602
Medelhya kr/kvm	721	700	684	676	667
Antal vakanser (31.12)	29	29	28	46	41
Bokfört värde fastigheter, mkr	115	117	118	118	119
Låneskuld, mkr	106	107	108	109	110
Avskrivning, %	2.1	2.2	2.5	2.2	2.3

Finans

Hysesintäkter, brutto	30 360	27 922	27 487	27 127	27 048
Hysesbortfall	2 017	1 744	1 789	1 967	2 082
Driftskostnader	19 241	15 523	14 522	13 887	12 713
Underhåll	3 637	2 598	2 475	2 754	3 646
Likviditet, tkr	142	2 205	985	1 330	2 221
Soliditet, %	3,7	5.4	5.6	5.7	6.1
Nettoränta, %	4,7	5.1	5.4	5.2	4.9

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat visar ett underskott av 2.137.769 kronor. Balanserat underskott är totalt 3.147.044 kronor.

FÖRSLAG TILL BOLAGSSTÄMMAN

Styrelse och VD förelser att

Ansamlad förlust	-1 009 275
Årets förlust	<u>-2 137 769</u>
Överföres i ny räkning	-3 147 044

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer. Belopp anges i kronor om inget annat anges.

VALBOHEM AB

RESULTATRÄKNING FÖR ÅR 2004

	Not	2004.12.31	2003.12.31
Nettoomsättning			
<i>Hysesintäkter</i>	1	28 342 529	26 177 062
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>	2	<u>486 100</u>	<u>294 013</u>
Summa nettoomsättning		28 828 629	26 471 075
Fastighetskostnader			
<i>Driftskostnader</i>	3	-15 892 616	-13 475 857
<i>Underhåll</i>	4	-3 637 854	-2 597 713
<i>Fastighetskatt</i>		-517 069	-564 608
<i>Avskrivningar</i>	5	<u>-2 576 231</u>	<u>-2 602 827</u>
Summa fastighetskostnader		-22 623 770	-19 241 005
Bruttoresultat		6 204 859	7 230 070
Centrala administrationskostnader	6,7	-3 348 363	-2 048 532
Rörelseresultat		2 856 496	5 181 538
Finansiella kostnader			
<i>Ränteintäkter</i>		14 549	31 575
<i>Statliga räntebidrag</i>		6 436	6 436
<i>Räntekostnader</i>		<u>-5 015 250</u>	<u>-5 512 764</u>
Summa finansiella kostnader		-4 994 265	-5 474 753
Resultat efter finansiella poster		-2 137 769	-293 215
ÅRETS RESULTAT		-2 137 769	-293 215

VALBOHEM AB

BALANSRÄKNING 31 DECEMBER 2004

TILLGÅNGAR	Not	2004.12.31	2003.12.31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
<i>Byggnader</i>	8	96 483 363	97 662 823
<i>Mark</i>	8	19 157 582	19 157 582
<i>Inventarier</i>	9	<u>85 941</u>	<u>85 965</u>
		115 726 886	116 906 370
<i>Finnansiella anläggningstillgångar</i>	10		
<i>Andelar i intresseföretag</i>		10 000	
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m m			
<i>Oljelager</i>		365 480	240 000
<i>Hysesfordringar</i>		471 861	466 448
<i>Kundfordringar</i>		9 881	56 220
<i>Fordringar hos kommunen</i>		520 561	473 149
<i>Övriga kortfristiga fordringar</i>	11	136 086	211 064
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	12	<u>396 478</u>	<u>126 418</u>
Summa kortfristiga fordringar		1 534 867	1 333 299
Kassa och bank		<u>142 261</u>	<u>2 205 497</u>
<i>(Beviljad koncernkonto kredit 1,5 milj kr)</i>			
Summa omsättningstillgångar		2 042 608	3 778 796
SUMMA TILLGÅNGAR		117 779 494	120 685 166

VALBOHEM AB

BALANSRÄKNING 31 DECEMBER 2004

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2004.12.31	2003.12.31
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
<i>Aktiekapital (7500 aktier á 1000 kr)</i>		7 500 000	7 500 000
<i>Reservfond</i>		<u>379</u>	<u>379</u>
		7 500 379	7 500 379
Fritt eget kapital			
<i>Balanserade vinst/förlustmedel</i>		-1 009 275	-716 060
<i>Årets resultat</i>		<u>-2 137 769</u>	<u>-293 215</u>
Summa eget kapital		4 353 335	6 491 104
Avsättningar			
<i>Avsättning för pensioner</i>		288 616	280 251
Långfristiga skulder			
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	14	105 983 075	106 337 044
Kortfristiga skulder			
<i>Skulder till kreditinstitut</i>		464 820	1 000 000
<i>Leverantörsskulder</i>		2 616 800	1 675 058
<i>Skuld till kommunen</i>		979 329	1 600 747
<i>Övriga kortfristiga skulder</i>	15	38 126	36 172
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	16	<u>3 055 393</u>	<u>3 264 790</u>
Summa kortfristiga skulder		7 154 468	7 576 767
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 779 494	120 685 166
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar som ställts som säkerhet för egna skulder till kreditinstitut</i>		27,7 milj kr	46,3 milj kr
<i>Kommunen har borgat för Valbohem AB med</i>		78,2 milj kr	89,1 milj kr

VALBOHEM AB

KASSAFLÖDESANALYS 2004

	2004.12.31	2003.12.31
Löpande verksamhet		
<i>Rörelseresultat</i>	-2 137 769	-293 215
<i>Avskrivningar som belastat resultatet</i>	2 576 231	2 602 827
<i>Övriga poster som ej ingår i kassaflödet</i>	-238 187	-150 138
Rörelseresultat före avskrivningar	200 275	2 159 474
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
<i>Ökning (-)/minskning (+) av bränslelager</i>	-125 480	107 000
<i>Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar</i>	-201 568	-169 918
<i>Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder</i>	-422 299	851 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-749 347	788 905
Investeringsverksamheten		
<i>Investering i fastigheter</i>	-1 085 000	-1 370 000
<i>Förvärv av inventarier</i>	-65 195	0
<i>Andel i intresseföretag</i>	-10 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 160 195	-1 370 000
Finansieringsverksamheten		
<i>Upptagande av långfristiga lån</i>	0	534 914
<i>Utbetalt för amortering av långfristiga lån</i>	-353 969	-893 626
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-353 969	-358 712
Årets kassaflöde	-2 063 236	1 219 667
Likvida medel vid årets början	2 205 497	985 830
SUMMA LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	142 261	2 205 497

VALBOHEM AB

Nothänvisning till bokslut 2004.12.31

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt god redovisningssed. Under löpande år har redovisningsprinciperna förändrats avseende att bolaget tidigare år nettoredovisat vissa intäkter och kostnader. Dessa har under senare delen av räkenskapsåret bruttoredovisats vilket gör att omsättningen har ökat. Redovisningsprinciperna har ändrats, i enlighet med årsredovisningslagen, vilket medfört att även föregående års jämförelsetal justerats.

Fordringar

Kortfristiga fordringar upptas till det belopp, som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Varulager m m

Oljelagret har värderats enligt lägsta värdets princip.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning. Värdeminskningen baseras på ekonomisk livslängd enligt följande avskrivningstid:

maskiner och inventarier	5 år
byggnader	50 år
förbättringar	30 år

Skatt

Bolaget tillämpar redovisningsrådet rekommendation nr 9.

Total skatt utgöres av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden. Bolagets uppskjutna skattefordran är på 207 000 kronor, på grund av osäkerheten om bolagets framtida resultatutveckling har vi ej beaktat denna.

Belopp anges i kronor, om ej annat anges.

Not 1 - Hyresintäkter

(tkr)

Bostäder

Lokaler

Garage, p-platser

Turistlägenhet

- Plombering

- Hyresrabatt

Bränsleavgifter

Grundhyra		Hyresbortfall		Netto	
2004	2003	2004	2003	2004	2003
24434	21366	-1200	-1035	23234	20331
2579	2505	-509	-395	2070	2110
716	676	-16	-21	700	655
4	1			4	1
		-175	-173	-175	-173
		-117	-120	-117	-120
27733	24548	-2017	-1744	25716	22804
2627	3374			2627	3373
30360	27922			28343	26177

VALBOHEM AB

Nothänvisning till bokslut 31.12.2004

<u>Not 2 - Övriga intäkter</u>	2004	2003
<i>Tvättstugeavgifter</i>	35 969	30 403
<i>Ers. från hyresgäster</i>	40 006	107 009
<i>Kraversättningar</i>	54 197	52 920
<i>Statliga bidrag</i>	75 225	53 975
<i>Återvunna fordringar</i>	34 151	49 706
<i>Vinst vid avyttring av anläggningstillgång</i>	246 552	0
Summa övriga intäkter	486 100	294 013

Not 3 - Driftskostnader

<i>Fastighetsskötsel</i>	3 058 136	2 699 598
<i>Städning</i>	182 754	205 603
<i>Reparation</i>	906 550	1 188 819
<i>Vatten</i>	2 429 482	2 205 233
<i>Fastighetsel</i>	2 457 208	876 757
<i>Renhållning</i>	660 791	581 535
<i>Vägavgifter</i>	202 775	140 389
<i>Snöröjning</i>	120 134	58 830
<i>Service värmeanläggning</i>	133 881	131 839
<i>Uppvärmning</i>	4 533 418	4 666 880
<i>Kabel-TV</i>	517 118	71 619
<i>Avgifter till Hyresgästföreningen</i>	174 912	175 056
<i>Försäkringar</i>	279 874	310 472
<i>Avskrivna fordringar</i>	235 583	163 227
	15 892 616	13 475 857

Not 4 - Underhåll

<i>Bostäder</i>	3 637 854	2 175 324
<i>Lokaler</i>	0	422 389
	3 637 854	2 597 713

VALBOHEM AB

Nothänvisning till bokslut 31.12.2004

Not 5 - Planenliga avskrivningar

2004

2003

<i>Byggnader 2 %</i>	2 023 900	2 023 900
<i>Förbättringar 3,3 %</i>	487 112	478 760
<i>Inventarier 20%</i>	65 219	100 167
	<u>2 576 231</u>	<u>2 602 827</u>

Not 6 - Personal

Löner och andra ersättningar har utgått med:

<i>Styrelse och VD</i>	611 650	455 305
<i>Övrig personal</i>	618 488	734 718
	<u>1 230 138</u>	<u>1 190 023</u>

Sociala kostnader

<i>Pensionskostnader styrelse och VD</i>	573 176	317 652
<i>Pensionskostnader övrig personal</i>	75 291	53 568
<i>Övriga sociala kostnader</i>	526 933	367 949
	<u>1 175 400</u>	<u>739 169</u>

Medeltalet anställda har varit följande

<i>Kvinnor</i>	1	2
<i>Män</i>	2	1

Könsfördelning i företagsledning

<i>Antalet styrelseledamöter</i>	7	7
<i>varav kvinnor</i>	1	1
<i>Antal övriga befattningshavare</i>	1	1
<i>varav kvinnor</i>	0	0

VALBOHEM AB

Nothänvisning till bokslut 31.12.2004

2004

2003

Not 7- Arvode till revisor

Revisionsuppdrag

25 000

31 250

25 000

31 250

Not 8- Byggnader och mark

Byggnader

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden

116 315 391

114 945 391

Nyanskaffning under året

1 085 000

1 370 000

Ingående bokfört värde

117 400 391

116 315 391

Värdeminskning

Ingående ack avskrivningar enl plan

-18 652 568

-16 149 908

Återläggning av avskrivning

246 552

Årets avskrivning

-2 511 012

-2 502 660

Utgående ack avskrivningar enl plan

-20 917 028

-18 652 568

Utgående bokfört värde

96 483 363

97 662 823

Mark

Ingående ack anskaffningsvärden

19 157 582

19 157 582

Utgående bokfört värde

19 157 582

19 157 582

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde: Byggnader

68 823 000

63 931 000

Mark

15 510 000

14 448 000

84 333 000

78 379 000

VALBOHEM AB

Nothänvisning till bokslut 31.12.2004

Not 9 - Inventarier

	2004	2003
<i>Ingående ack anskaffningsvärden</i>	601 577	601 577
<i>Inköp under året</i>	65 195	0
<i>Utgående ack anskaffningsvärden</i>	666 772	601 577
<i>Årets avskrivning</i>	-65 219	-100 167
<i>Utgående ack avskrivningar enl plan</i>	-65 219	-100 167
Utgående bokfört värde	601 553	501 410

Not 10- Finansiella anläggningstillgångar

*Andelar i intresseföretag HBV
är 0,08% av föreningens kapital
Org nr 702 000-9226*

10 000

Not 11- Övriga kortfristiga fordringar

<i>Moms</i>	31 591	21 494
<i>Skattefordran</i>	87 943	189 570
<i>Diverse fordringar</i>	16 552	0
	136 086	211 064

Not 12 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<i>Div förutbetalda fakturor</i>	396 478	126 418
	396 478	126 418

Not 13 - Eget kapital

	Aktiekap	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Belopp vid årets ingång</i>	7 500 000	379	-716060	-293 215
<i>Vinstdisposition enligt beslut vid bolagsstämma</i>			-293 215	293 215
<i>Årets resultat</i>				-2 137 769
Eget kapital vid årets utgång	7 500 000	379	-1 009 275	-2 137 769

VALBOHEM AB

Nothänvisning till bokslut 31.12.2004

Not 14 - Fastighetslån

Skuld per kreditgivare	2004	2003
<i>SBAB</i>	33 179 370	33 657 398
<i>Västgöta-Dals Stadshypotek</i>	9 775 000	16 037 575
<i>Kommuninvest</i>	50 987 580	38 400 000
<i>Spintab</i>	4 505 945	9 533 171
<i>Föreningssparbanken</i>	8 000 000	9 708 900
	106 447 895	107 337 044

Räntebindning och medelränta

Ändringsår	Belopp MKR	Medelränta %
2005	29	2,20
2006	30	5.89
2007	29	4.75
2008	18	4.76

Not 15- Övriga kortfristiga skulder

<i>Personalens källskatt</i>	38 126	36 172
	38 126	36 172

Not 16 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Upplupna utgiftsräntor</i>	399 579	734 373
<i>Förutbetalda hyror</i>	2 286 541	2 256 321
<i>Upplupna semesterlöner</i>	72 560	55 068
<i>Upplupna sociala avgifter</i>	57 489	30 028
<i>Övriga upplupna kostnader</i>	239 224	189 000
	3 055 393	3 264 790

VALBOHEM AB

Förteckning över fastigheter

OMRÅDE	FASTIGHET	ANT LGH	YTA	ANT LOK	YTA	BYGGÅR
401	Centrumvägen 36-38	16	837			1948/53/88
	Centrumvägen 40	8	381			1953/90
402	Centrumvägen 34	10	576			1965
403	Allhemsväg 9-11, Skolv 1-3	29	1 877			1967
404/09	Stiftelsevägen 5-7-9	15	775			1958/60
405	Allhemsvägen 1	5	302	6	414	1961
406	Allhemsvägen 7	10	505			1963
407	Stiftelsevägen 1-3	16	856			1965
408	Spinnarevägen 2	8	432			1972
410	Mjölnerudsvägen 4	6	358			1967
411	Solgården	25	1 339	2	950	1988
412	Hedekasvägen 21	16	1 140			1989
413	Dalvägen/Husmansvägen	8	353	2	68	1961/64
414	Aspvägen 2	5	315			1991
415	Hästhage/Ekorrevägen	78	4 433			1971/72
416	Renvägen 1-4	69	3 826	2	141	1972/73
417	Spinnarevägen 4	6	350			1974
418	Spinnarevägen 1-3-5	20	1 139			1945/47
419	Mjölnerudsvägen 2	6	334			1973
420	Genvägen 29	9	512	5	475	1962
421	Kommungatan 4	7	305			1964
422	Kommung/Solbergsväg	18	804			1969
423	Odens väg 6-8-10-12	32	1 836			1971/72
424	Sågvägen 2-16	28	1 844			1986/89
425	Gjutarevägen 5	5	338			1975
426	Hermedlinvägen	50	3 244			1976/77
427	Kommungatan 2	12	796	4	126	1976
428	Ellenö radhus	5	297			1977
429	Stigevivägen 15			2	595	1977
430	Gjutarevägen 1			garage		1977/99
431	Månvägen 2-7	23	1 635			1981
432	Konvalj/Vallmovägen	42	3 030			1981
433	Lillåvägen 3	4	269			1981
434	Tenggrens väg 2-4	4	300			1992
435	Hedekasvägen 2	6	339	3	366	1993
436	Sågverksvägen 3			1	121	1996

601

35 677

27

3 256

VALBOHEM AB

Färgelanda den 20 april 2005



Håkan Ekman
ordf.



Lars Karlsson



Göran Larsson



Ann Blomberg



Ove Magnusson



Arne Andersson

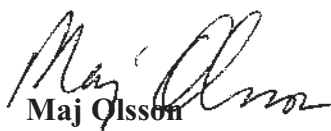


Bo Johansson



Bengt Sundholm
VD

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats
den 25 april 2005.



Maj Olsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i

Valbohem AB

Org.nr. 556527-9485

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Valbohem AB för år 2004-01-01 till 2004-12-31.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande 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 redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uddevalla den 25 april 2005.



Maj Olsson

Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Lekmannarevisors granskningsrapport enligt 11 kap 14 § aktiebolagslagen

Till bolagsstämman i Valbohem AB (org.nr. 5565279485)

Jag har granskat bolagets verksamhet under räkenskapsåret 2004-01-01 till 2004-12-31.

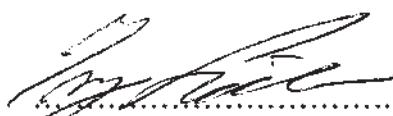
Granskningen har utförts enligt god sed.

Vid min granskning har jag funnit att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt, samt att den interna kontrollen varit tillräcklig.

Granskningen omfattar ej särskilda förhållanden på uppdrag av bolagsstämman.

Jag har ej funnit anledning till anmärkning mot styrelseledamot eller verkställande direktören, och anser ej heller att några särskilda upplysningar rörande bolagets verksamhet och förhållanden måste uppmärksammas av aktieägarna.

Färgelanda 2005-04-30



.....
Ingemar Lindhe

Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i Färgelanda kommun