



ÅRSREDOVISNING 2006
VALBOHEM AB

Omslag: Atelje Clas Vänersborg

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
Tilläggsupplysningar	sid	11 - 16
Fastighetsförteckning	sid	17
Underskrifter	sid	18
Revisionsberättelse	sid	19
Granskningsrapport	sid	20

VD har ordet...

Året som har passerat har varit bra för bolaget. Antalet tomma lägenheter och lokaler har ökat något men kostnaden har minskat. Vi hade ett genomsnitt på 22 st tomma lägenheter 2006 jämfört med 21st 2005. Det är ändå bra med hänsyn till befolkningsminskningen i Färgelanda kommun

Under 2006 har vi också hyrt ut våra lokaler som varit tomma, kvar finns bara några mindre förrådsutrymmen samt lokalen på 210 m² på Solgården i Högsäter. Vi har fortfarande brist på större lägenheter som 3or och 4or i Färgelanda. Detta kommer vi att åtgärda i vårt nyproduktionsprogram som kan komma ifråga om antalet tomma lägenheter minskar och utflyttningen vänder

Trots det ekonomiskt kärva i bolaget har underhåll utförts för 9 300 tkr det senaste året. Vi har i resultatet redovisat 3397 tkr, resterande har aktiverats. Vi har investerat c:a 6 000 tkr i nya bergvärmepumpar som ger en besparing på c:a 1 000 tkr mot vår oljeeldning. Detta är hela Högsäter och Stigen och vi kommer att fortsätta med Färgelanda och Ödeborg 2007. När hela investeringen är utförd kommer vi att ha sänkt våra uppvärmningskostnader kostnader med c:a 1 500 tkr per år i bolaget med nuvarande oljepris.

I vårt underhållsprogram försöker vi göra så mycket som möjligt i egen regi. Vi får på detta sett ”mera flyt i jobbet” än att vara beroende av andra när de har tid. Underhållet är även lättare att planera. Större arbeten släpps ut på anbudsräkning. Genom att köpa vårt material och andra tjänster på HBV-avtal får vi alltid material som är konkurrensupphandlat med låga kostnader.

Vi har ökat vår riskexponering genom att försöka ligga på 90 dagars ränta samt rörlig ränta. Detta har visat sig vara lyckat då bankernas prognoser alltid pekar på räntehöjningar.

Hysesförhandlingarna som hamnade hos HMK var bra för oss procentuellt när vi jämför oss med våra konkurrenter, fast det ger ju inte så mycket pengar då taxor och bränsle höjs kontinuerligt.

Resultatet för år 2006 slutar på en vinst på 516 177 kr, tack vare lägre uppvärmningskostnader samt lägre räntekostnader. Företaget har passerat botten och är på väg upp vilket medför att årets vinst minskar de ansamlade förlusterna. Framtiden ser mycket ljus ut med egen personal och ett oberoende från oljan samt lägre vakansgrad.

Färgelanda den 22 februari 2007



Bengt Sundholm
VD

VALBOHEM AB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för räkenskapsåret 2006-01-01 - 2006-12-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Färgelanda Kommun, org.nr. 212000-1421
Av årets försäljning avser 9,3 % företag inom koncernen.

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)
Arne Andersson, Färgelanda	(m)

SAMMANTRÄDEN

Under året har styrelsen haft sju sammanträden.

REVISORER

Auktoriserad revisor Lars Blomberg, Deloitte AB
Lekmannarevisor Ingemar Lindhe, Färgelanda

ORGANISATION

Valbohem AB är anslutet till SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag.
Företaget har fyra anställda inom administrationen, VD, ekonomiassistent, lägenhetsuthyrare samt fastighetsingenjör.
Bengt Sundholm är bolagets verkställande direktör.

FIRMATECKNARE

Bengt Sundholm
Håkan Ekman
Lars Karlsson

VALBOHEM AB

FASTIGHETSBESTÅND

Totalt finns 604 lägenheter inom Valbohems bestånd, fördelat på tätorterna Färgelanda, Högsäter, Ödeborg och Stigen. Största andelen finns i Färgelanda med 356 lägenheter. Merparten eller 70 %, ligger i markplan, typ radhus. Totala bostadsytan är 35 843 kvm. Antal lokaler är 25 st med en sammanlagd yta av 3 063 kvm. Därutöver finns 203 st garage.

BOSTADSMARKNAD

Uthyrningsläget har försämrats något då kommunen har en befolkningsminskning. Den 31.12.2006 var invånarantalet 6 779 personer en minskning under året med 47 personer. Antalet vakanta lägenheter har i genomsnitt uppgått till 22 st under året en mer än 2005. I den uppföljning som görs vid avflyttningar från våra lägenheter är trenden tydlig av att ungdomarna lämnar kommunen till förmån för städerna i närheten och till utbildningsorter och arbeten.

FLYTTNINGSFREKVENNS

Flyttningen följer jobben i andra kommuner. Ingen byter fastighetsägare i kommunen. Många flyttar till de få egna hem som blir lediga. Vi har brist på större lägenheter och detta är ofta ett hinder för barnfamiljer.

MARKNADSFÖRING

Vår presentation av företagets lägenheter finns att nå på vår 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 och har därför även lagt upp en egen hemsida på Bovisionen som är mer rikstäckande. Bolaget har genom marknadsföringen lyckats minska antalet lediga lägenheter och lokaler. Vi håller även på att bygga om lokaler till bostäder då vi tror på ett lokalöverskott i kommunen på längre sikt.

HYROR

Höjning av varmhyra för bostäder har skett per den 1.4.2006 med 1,5 % motsvarande 8,70 kr per kvm. Ökningen är främst föranledd av höjda löner, driftskostnader på olja, samt ökade kommunala taxor.

UNDERHÅLL

Planerat periodiskt underhåll har utförts för 9 300 tkr, varav 3 400 tkr belastar årets resultat. Resterande del har bokförts som värdehöjande åtgärder.

Bland större investeringar kan nämnas:

Nytt yttertak på fastigheten Ekorrevägen 6

Nytt yttertak på Spinnarevägen 2

Ommålning av Odens väg

Ommålning av Hedekasvägen 21

Ombyggnad av Renvägen till lägenheter.

Renovering av ett antal badrum

Invändig 12-årsrenovering av lägenheter.

Utbyte av oljepannor till värmepumpar i Högsäter.

Utbyte av oljepannor till värmepumpar i Stigen.

VALBOHEM AB

EKONOMI

Total omsättning uppgår till 31 357 tkr.

Årets hyreshöjning gav en ökad intäkt på 317 tkr.

Hyresbortfallet p g a ej uthyrda lägenheter och lokaler, avdrag för rabatter och plomberade rum uppgår till 1 530 tkr, en ökning mot föregående år med 134 tkr. Bortfallet för tomma lägenheter är lågt 2005 pga en engångspost för reglering av Solgården med 400 tkr. Kostnadsminskningen för tomma lägenheter korrigerad är 268 tkr lägre, än föregående år.

Kostnaden för fastighetsskötsel har minskat då arbetsgivaravgifter och uttagsskatt ligger i administrationen.

Räntekostnaderna har minskat kraftigt då vi har använt oss av kortare löptider på räntan, samt lagt om lån och fått kommunal borgen för dom.

Vi har skrivit bort hyresskulder på 448 tkr tom 2004 och i år har vi tagit bort hyresskulder tom 2005 med 151 000.

Räntor på fastighetslån uppgår till 3 498 tkr motsvarande en bruttoränta av 3,07 %.

Låneskulden uppgår till 113 909 580 tkr.

From 2006 har företaget haft 11 stycken anställda mot 3 stycken föregående år.

Detta påverkar kostnaden för administration mm med arbetsgivaravgifter och löneskatt.

Direktavkastning på bolagets fastigheter är 6,1 % för år 2006.

Resultatet för år 2006 ger ett överskott på 516 tkr.

FRAMTIDEN

Bolagets huvuduppgift att förmedla och hyra ut lägenheter påverkas av befolkningsutvecklingen i kommunen. Trots en minskning i invånarantalet under året med 47 personer har antalet vakanta lägenheter varit ganska konstant. Antal tomma lägenheter varierar mellan 17 och 28, med ett genomsnitt av 22 lägenheter.

Solgården är slutreglerad med kommunen och ett nytt avtal om hyra är upprättat på affärmässiga grunder.

År 2006 samt 2007 är prioriteten på att ta bort vårt oljeberonde både för ekonomin och för miljön. Yttre upprustningar kommer att göras för att öka kvaliteten i boendet.

Vi kommer att utföra mera arbeten i egen regi, och höjer därmed effektiviteten och kvaliteten. Detta gäller snickeri och målning.

Vi har begärt hos kommunen att få köpa mark vid centrum för produktion av 2 st punkthus med totalt 24 lägenheter. Vi vill där bygga större lägenheter då vi bara har kvar smålägenheter i Färgelanda. På marken nedanför Renvägen vill vi bygga 24 st småhus i parhus eller radhusform. Dessa skall säljas som egna hem och en del skall vi ha för egen förvaltning.

Vi väntar på svar från kommunen och deras planläggning av marken.

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

2006	2005	2004	2003	2002
------	------	------	------	------

Jämförelsetal

Antal lägenheter	604	601	601	601	601
Medelhyra kr/kvm	806	786	721	700	684
Antal vakanser (31.12)	22	21	29	29	28
Bokfört värde fastigheter, mkr	117	115	115	117	118
Låneskuld, mkr	114	106	106	107	108
Avskrivning, %	2,6	2,3	2,1	2,2	2,5

Finans

Hyresintäkter, brutto	31 357	31 976	30 360	27 922	27 487
Hyresbortfall	1 530	1 397	2 017	1 744	1 789
Driftkostnader	20 861	20 021	19 241	15 523	14 522
Underhåll	3 397	2 659	3 637	2 598	2 475
Likviditet, tkr	4161	1904	142	2 205	985
Soliditet, %	4,6	4,4	3,7	5,4	5,6
Nettoränta, %	3,1	3,8	4,7	5,1	5,4

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat visar ett överskott av 516 177 kronor.

Ansamlad förlust uppgår till -1 822 497 kronor

RESULTATDISPOSITION

FÖRSLAG TILL ÅRSSTÄMMAN

Styrelse och VD föreslår att

Ansamlad förlust	-2338674
Årets vinst	<u>516177</u>
Överföres i ny räkning	-1822497

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 2006

	Not	2006.12.31	2005.12.31
Nettoomsättning			
<i>Hysesintäkter</i>	1	29 825 953	30 340 378
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>	2	<u>294 022</u>	<u>239 335</u>
Summa nettoomsättning		30 119 975	30 579 713
Fastighetskostnader			
<i>Driftskostnader</i>	3	-15 183 931	-16 665 637
<i>Underhåll</i>	4	-3 396 671	-2 658 827
<i>Fastighetsskatt</i>		-477 275	-527 547
<i>Avskrivningar</i>	5	<u>-3 094 038</u>	<u>-2 585 266</u>
Summa fastighetskostnader		-22 151 915	-22 437 277
Bruttoresultat		7 968 060	8 142 436
Centrala administrationskostnader	6,7	-3 956 847	-3 355 027
Rörelseresultat		4 011 213	4 787 409
Finansiella kostnader			
<i>Ränteintäkter</i>		54 963	7 619
<i>Statliga räntebidrag</i>		4 897	6 436
<i>Räntekostnader</i>		<u>-3 554 896</u>	<u>-3 993 094</u>
Summa finansiella kostnader		-3 495 036	-3 979 039
Resultat efter finansiella poster		516 177	808 370
ÅRETS RESULTAT		516 177	808 370

VALBOHEM AB

BALANSRÄKNING 31 DECEMBER 2006

TILLGÅNGAR	Not	2006.12.31	2005.12.31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
<i>Byggnader</i>	8	97 844 405	94 561 534
<i>Mark</i>	8	19 157 582	19 157 582
<i>Inventarier</i>	9	<u>792 487</u>	<u>342 918</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		117 794 474	114 062 034
Finnansiella anläggningstillgångar			
<i>Andelar i intresseföretag</i>	10	40 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 000	10 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m m			
<i>Oljelager</i>		227 329	532 220
<i>Hysesfordringar</i>		438 035	426 382
<i>Kundfordringar</i>		20 598	0
<i>Fordringar hos kommunen</i>		263 190	400 268
<i>Övriga kortfristiga fordringar</i>	11	608 226	301 587
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	12	<u>368 393</u>	<u>1 569 177</u>
Summa kortfristiga fordringar		1 698 442	2 697 414
Kassa och bank		<u>4 160 881</u>	<u>1 903 699</u>
(Beviljad koncernkontokredit 1,5 milj kr)			
Summa omsättningstillgångar		6 086 652	5 133 333
SUMMA TILLGÅNGAR		123 921 126	119 205 367

VALBOHEM AB

BALANSRÄKNING 31 DECEMBER 2006

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2006.12.31	2005.12.31
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
<i>Aktiekapital (7500 aktier)</i>		7 500 000	7 500 000
<i>Reservfond</i>		379	379
		7 500 379	7 500 379
Fritt eget kapital			
<i>Anslamlad förlust</i>		-2 338 674	-3 147 044
<i>Årets resultat</i>		516 177	808 370
Summa eget kapital		5 677 882	5 161 705
Avsättningar			
<i>Avsättning för pensioner</i>		279 449	287 453
<i>Långfristiga skulder</i>			
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	14	113 909 580	105 998 273
Kortfristiga skulder			
<i>Skulder till kreditinstitut</i>		0	328 420
<i>Leverantörsskulder</i>		1 153 198	3 198 039
<i>Skuld till kommunen</i>		387 369	785 073
<i>Övriga kortfristiga skulder</i>	15	156 833	56 430
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	16	2 356 815	3 389 974
Summa kortfristiga skulder		4 054 215	7 757 936
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 921 126	119 205 367
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar som ställts som säkerhet för egna skulder till kreditinstitut</i>		4,0 milj kr	4,0 milj kr

VALBOHEM AB

KASSAFLÖDESANALYS 2005

	2006.12.31	2005.12.31
Löpande verksamhet		
<i>Rörelseresultat</i>	516 177	808 370
<i>Avskrivningar som belastat resultatet</i>	3 094 038	2 585 266
<i>Övriga poster som ej ingår i kassaflödet</i>	<u>-8 004</u>	<u>-1 163</u>
Rörelseresultat före avskrivningar	3 602 211	3 392 473
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
<i>Ökning (-)/minskning (+) av bränslelager</i>	304 891	-166 740
<i>Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar</i>	882 752	-1 162 547
<i>Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder</i>	<u>-3 587 500</u>	<u>603 468</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 202 354	2 666 654
Investeringsverksamheten		
<i>Investering i fastigheter</i>	-6 022 446	-618 904
<i>Förvärv av inventarier</i>	-804 033	-301 510
<i>Andel i intresseföretag</i>	<u>-30 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 856 479	-920 414
Finansieringsverksamheten		
<i>Upptagande av långfristiga lån</i>	7 911 307	15 198
<i>Utbetalt för amortering av långfristiga lån</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 911 307	15 198
Årets kassaflöde	2 257 182	1 761 438
Likvida medel vid årets början	1 903 699	142 261
SUMMA LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 160 881	1 903 699

VALBOHEM AB

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om avvikelser förekommer framgår det av notanteckning nedan. Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper

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

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

Varulagret har värderats enligt lägsta värdets princip.

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 213 000 kronor, på grund av osäkerheten om bolagets framtida resultatutveckling har vi ej beaktat denna.

Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Färgelanda Kommun, org.nr. 212000-1421.

Övergripande koncernredovisning upprättas av Färgelanda Kommun med säte i Färgelanda.

Belopp anges i kronor, om ej annat anges.

Not 1 - Hyresintäkter (tkr)

Bostäder

Lokaler

Garage, p-platser

Turistlägenhet

Plomberg o hyresrabatt

Övriga intäkter

	Grundhyra		Hyresbortfall		Netto	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
<i>Bostäder</i>	26487	26806	-990	-976	25497	25830
<i>Lokaler</i>	2607	2933	-297	-78	2310	2855
<i>Garage, p-platser</i>	752	741	-18	-23	734	718
<i>Turistlägenhet</i>	28	7			28	7
<i>Plomberg o hyresrabatt</i>			-225	-319	-225	-319
<i>Övriga intäkter</i>	1483	1249			1483	1249
	31357	31736	-1530	-1396	29827	30340

VALBOHEM AB

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2 - Övriga intäkter	2006	2005
<i>Tvättstugeavgifter</i>	33 149	27 980
<i>Ers. från hyresgäster</i>	140 113	135 101
<i>Kraversättningar</i>	44 316	51 307
<i>Återvunna fordringar</i>	76 444	24 946
<i>Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Summa övriga intäkter</i>	294 022	239 334

Not 3 - Driftskostnader

<i>Fastighetsskötsel</i>	2 127 915	2 642 989
<i>Städning</i>	142 291	283 796
<i>Reparation</i>	886 303	1 083 603
<i>Vatten</i>	2 464 696	2 427 555
<i>Fastighetsel</i>	1 882 709	2 536 206
<i>Renhållning</i>	699 709	658 117
<i>Vägavgifter</i>	157 785	141 505
<i>Snöröjning</i>	171 186	113 038
<i>Service värmeanläggning</i>	26 618	69 416
<i>Uppvärmning</i>	5 350 111	5 218 040
<i>Kabel-TV</i>	644 402	595 283
<i>Avgifter till Hyresgästföreningen</i>	128 859	128 799
<i>Försäkringar</i>	350 758	319 157
<i>Avskrivna fordringar</i>	<u>150 589</u>	<u>448 133</u>
	15 183 931	16 665 637

Not 4 - Underhåll

Bostäder	3 396 671	2 658 827
Lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	3 396 671	2 658 827

VALBOHEM AB

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 - Planenliga avskrivningar

2006

2005

Byggnader 2 %

2 084 131

2 086 037

Förbättringar 3,3 %

655 444

454 696

Inventarier 20%

354 463

44 533

3 094 038

2 585 266

Not 6 - Personal

Löner och andra ersättningar har utgått med:

Styrelse och VD

650 245

622 084

Övrig personal

695 600

837 908

1 345 845

1 459 992

Sociala kostnader

Pensionskostnader styrelse och VD

172 643

253 252

Pensionskostnader övrig personal

89 231

204 526

Övriga sociala kostnader

1 005 922

567 859

1 267 796

1 025 637

Medeltalet anställda har varit följande

Kvinnor

2

1

Män

9

2

Könsfördelning i företagsledning

Antalet styrelseledamöter

7

7

varav kvinnor

1

1

Antal övriga befattningshavare

1

1

varav kvinnor

0

0

Centrala administrationskostnader

Övriga centrala kostnader

1 342 831

1 008 262

Centrala löner och andra ersättningar

2 614 016

2 346 765

3 956 847

3 355 027

VALBOHEM AB

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

2006

2005

Not 7 - Arvode till revisor

Revisionsuppdrag

25 712

28 750

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

Not 8 - Byggnader och mark

Byggnader

Ingående anskaffningsvärden

118 019 295

117 400 391

Nyanskaffning under året

6 022 446

618 904

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

124 041 741

118 019 295

Värdeminskning

Ingående avskrivningar

-23 457 761

-20 917 028

Årets avskrivning

-2 739 575

-2 540 733

Utgående ackumulerade avskrivningar

-26 197 336

-23 457 761

Utgående redovisat värde

97 844 405

94 561 534

Mark

Ingående anskaffningsvärden

19 157 582

19 157 582

Utgående redovisat värde

19 157 582

19 157 582

Taxeringsvärde

Byggnader

69 632 000

68 680 000

Mark

16 045 000

16 299 000

85 677 000

84 979 000

VALBOHEM AB

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9 - Inventarier

2006

2005

<i>Ingående anskaffningsvärden</i>	968 282	666 772
<i>Inköp</i>	<u>804 032</u>	<u>301 510</u>
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 772 314	968 282
<i>Ingående avskrivningar</i>	-625 364	-580 831
<i>Årets avskrivning</i>	<u>-354 463</u>	<u>-44 533</u>
<i>Utgående ackumulerad avskrivningar</i>	<u>-979 827</u>	<u>-625 364</u>
Utgående redovisat värde	792 487	342 918

Not 10 - Finansiella anläggningstillgångar

*Andelar i intresseföretag HBV
är 0,08% av föreningens kapital
Org nr 702000-9226*

40 000

10 000

Not 11 - Övriga kortfristiga fordringar

<i>Moms</i>	24 148	128 635
<i>Skattefordran</i>	0	172 952
<i>Fordringar HBV</i>	<u>584 078</u>	<u>0</u>
	608 226	301 587

Not 12 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<i>Förutbetalda fakturor</i>	<u>368 393</u>	<u>1 569 177</u>
	368 393	1 569 177

Not 13 - Eget kapital

*Belopp vid årets ingång
Resultatdisposition enligt beslut av
årsstämman
Årets resultat
Eget kapital vid årets utgång*

Aktiekap	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
7 500 000	379	-3 147 044	808 370
		808 370	-808 370
			516 177
7 500 000	379	-2 338 674	516 177

VALBOHEM AB

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 14 - Fastighetslån

Skuld per kreditgivare	2006	2005
<i>SBAB</i>	5 322 000	12 833 168
<i>Kommuninvest</i>	80 987 580	80 987 580
<i>Spintab</i>	0	4 505 945
<i>Swedbank</i>	27 600 000	8 000 000
<i>Avgår kortfristig del av lån</i>	<u>0</u>	<u>-328 420</u>
	113 909 580	105 998 273

Räntebindning och medelränta

Ändringsår	Belopp MKR	Belopp MKR
2006	22	22
2007	60	39
2008	15	15
2009	17	30

Not 15 - Övriga kortfristiga skulder

<i>Skatteskuld</i>	66901	0
<i>Personalens källskatt</i>	<u>89 932</u>	<u>56 430</u>
	156 833	56 430

Not 16 - Upplupna kostnader och

förutbetalda intäkter

<i>Upplupna utgiftsräntor</i>	315 511	399 834
<i>Förutbetalda hyror</i>	1 712 059	2 523 303
<i>Upplupna semesterlöner o övertidslöner</i>	145 883	140 335
<i>Upplupna sociala avgifter</i>	135 441	92 378
<i>Övriga upplupna kostnader</i>	<u>47 921</u>	<u>234 124</u>
	2 356 815	3 389 974

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	Allhemsv 9-11, Skolv 1-3	29	1 877			1967
404/09	Stiftelsevägen 5-7-9	15	775			1958/60
405	Allhemsvägen 1	6	346	5	314	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	1	48	1961/64
414	Aspvägen 2	5	315			1991
415	Hästhage/Ekorrevägen	78	4 433			1971/72
416	Renvägen 1-4	71	3 955	1	12	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	6	528	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	1	10	1986/89
425	Gjutarevägen 5	5	338			1975
426	Hermedlinvägen	51	3 258			1976/77
427	Kommungatan 2	12	796	3	115	1976
428	Ellenö radhus	4	297			1977
429	Stigevivägen 15			1	580	1977
430	Gjutarevägen 1					
431	Månvägen 2-7	23	1 633			1981
432	Konvalj/Vallmovägen	42	3 011	1	19	1981
433	Lillåvägen 3	4	269			1981
434	Tenggrens väg 2-4	4	300			1992
435	Hedekasvägen 2	6	339	3	366	1993
436	Sågverkswägen 3			1	121	1996

604

35 843

25

3 063

VALBOHEM AB

Färgelanda den 26 april 2007



Håkan Ekman

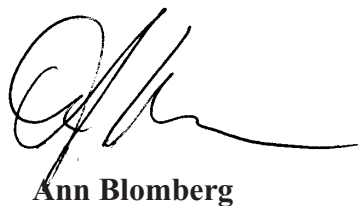
ordf.



Lars Karlsson



Göran Larsson



Ann Blomberg



Ove Magnusson



Arne Andersson



Bo Johansson



Bengt Sundholm

VD

**Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning
har avlämnats den 2 april 2007**



Lars Blomberg

Auktoriserad revisor

Deloitte AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Valbohem AB

Organisationsnummer 556527-9485

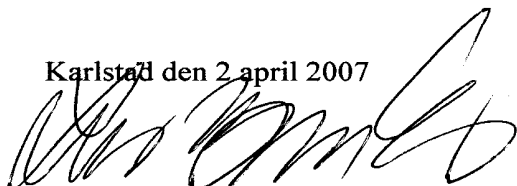
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Valbohem AB för räkenskapsåret 2006. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Karlstad den 2 april 2007



Lars Blomberg
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Lekmannarevisors granskningsrapport enligt 11 kap 14 § aktiebolagslagen

Till bolagsstämman i Valbohem AB (org.nr. 556527-9485)

Jag har granskat bolagets verksamhet under räkenskapsåret 2006-01-01 till 2006-12-31.

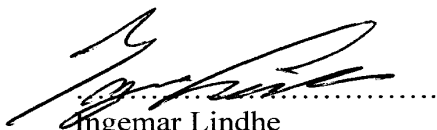
Granskningen har utförts enligt god sed.

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 2007-04-11



Ingemar Lindhe

Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i Färgelanda kommun