



ÅRSREDOVISNING 2005
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 minskat. Vi hade ett årssnitt på 21 st lägenheter 2005 jämfört med 29 st de två föregående åren.

Under 2005 har vi också hyrt ut våra lokaler som varit tomma, kvar finns bara några mindre förrådsutrymmen samt lokalen om 210 m² på Solgården i Högsäter. Vi bygger även om lokaler till lägenheter då vi tror mer på hyreslägenheter än lokaler.

Vår gamla tvist om Solgården är löst och följer de nya avtalen som ger en neutralitet mellan bolag och ägare. Detta ger ett tillskott för detta räkenskapsåret på 400 000 kr.

Trots det ekonomiskt kärva i bolaget har underhåll utförts för 4 300 tkr 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, samt energisänkande åtgärder. Vi hade även en brand på Spinnarevägen 4 som tvingades oss att byta taket. Kostnaden för arbetet uppgick till 240 000 kr för bolaget. Resterande kostnader om 580 000 kr betalades av försäkringsbolaget.

Vi har haft stora kostnadsökningar på oljan och pellets på ca 800 000 kr för prishöjningar på olja samt pellets som är indexberoende av oljan. Detta har vi haft svårt att kompensera oss för i hyresförhandlingarna. Vi har nu en plan för att avveckla vårt oljeberoende under de närmaste två åren.

En positiv faktor är det fortsatt låga ränteläget som gör att vi ökar riskexponeringen och går ner på korta räntor. Snitträntan för året var 3,75 %, en minskning av räntekostnaden med 1 015 000 kr i förhållande till föregående år.

Resultatet för år 2005 slutar på en vinst på 808 370 kr, tack vare en bra hyreshöjning samt lägre räntekostnader. I resultatet ingår intäkter av engångskaraktär på 400 000 kr för Solgården. Vi har också tagit en del kostnader för pensioner som avser tidigare år om 138 000 kr.

Företaget har passerat botten och är på väg upp vilket medför att årets vinst minskar de ansamlade förlusterna. Framtiden ser mycket ljus ut med egna fastighetsskötare och ett oberoende från oljan samt lägre vakansgrad.

Färgelanda den 6 april 2006



Bengt Sundholm
VD

VALBOHEM AB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för räkenskapsåret 2005-01-01— 2005-12-31

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 inköp/försäljning avser 12,4 %/12,0 % 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 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 samt fastighetsingenjör.
Bengt Sundholm är bolagets verkställande direktör.

FIRMATECKNARE

Bengt Sundholm
Håkan Ekman
Lars Karlsson

VALBOHEM AB

FASTIGHETSBESTÅND

Totalt finns 601 lägenheter inom Valbohems bestånd, fördelat på tätorterna Färgelanda, Högsäter, Ödeborg och Stigen. Största andelen finns i Färgelanda med 354 lägenheter. 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.

BOSTADSMARKNAD

Uthyrningsläget har förbättrats ordentligt, trots befolkningsminskningen i kommunen. Den 31.12.2005 var invånarantalet 6 824 personer en minskning under året med 62 personer. Antalet vakanta lägenheter har i genomsnitt uppgått till 21 st under året. 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.

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 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 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 1.2.2005 med 3,65 % motsvarande 19,50 kr per kvm. Ökningen är främst föranledd av höjda löner, driftskostnader på olja, samt ökade kommunala taxor.

UNDERHÅLL

Planerat periodiskt underhåll har utförts för 4 300 tkr, varav 3 700 tkr belastar årets resultat. Resterande del har bokförts som värdehöjande åtgärder.

Bland större investeringar kan nämnas:

Nytt yttertak på fastigheten Ekorrevägen

Nytt yttertak på Genavägen 29

Nya portar samt fasadbeklädnad på garagebyggnad Månvägen 4

Takbyte på Spinnarevägen 4

Ombyggnad av Allhemsvägen 1 till lägenheter.

Ombyggnad av Solgården.

Invändig 12-årsrenovering på ca 40 lägenheter.

Målning på Hedekasvägen 21 samt Spinnarevägen.

VALBOHEM AB

EKONOMI

Total omsättning uppgår till 30 500 tkr.

Årets hyreshöjning gav en ökad intäkt på 1 005 tkr.

Hyresbortfallet p g a ej uthyrda lägenheter och lokaler, avdrag för rabatter och plomberade rum uppgår till 1 397 tkr, en minskning mot föregående år med 620 tkr.

Bortfallet för tomma lägenheter är lågt p g a en engångspost för reglering av Solgården med 400 tkr.

Kostnadsminskningen för tomma lägenheter är 220 tkr.

Kostnaden för fastighetskötsel har minskat med 431 tkr.

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 haft engångskostnader för eftersläpande pensioner och nyanställningar på ca 200 tkr. Vi har skrivit bort hyresskulder på 448 tkr.

Våra oljekostnader har ökat med 634 tkr. Bolaget har gjort motsvarande minskning avseende underhåll för att kunna lämna en vinst och minska den ansamlade förlusten.

Räntor på fastighetslån uppgår till 3 985 tkr motsvarande en bruttoränta av 3,75 %.

Låneskulden uppgår till 106 327 tkr.

Direktavkastning på bolagets fastigheter är 6,4 % för år 2005.

Resultatet för år 2005 ger ett överskott på 808 tkr.

FRAMTIDEN

Bolagets huvuduppgift att förmedla och hyra ut lägenheter påverkas av befolkningsutvecklingen i kommunen. Trots en minskning i invånarantalet under året med 62 personer har antalet vakanta lägenheter varit ganska konstant. Antal tomma lägenheter varierar mellan 17 och 25, med ett genomsnitt av 21 lägenheter.

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. En reglering har skett för åren 1998 tom 2005, som ger ett tillskott på 400 tkr.

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 2006. Det finns en liten efterfrågan på lägenheter i centrala Färgelanda, varför det känns angeläget att planlagd mark finns färdig så att det ej finns några hinder för nyproduktion.

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

| 2005 | 2004 | 2003 | 2002 | 2001 |
|------|------|------|------|------|
|------|------|------|------|------|

Jämförelsetal

| | | | | | |
|--------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|
| Antal lägenheter | 601 | 601 | 601 | 601 | 601 |
| Medelhyra kr/kvm | 786 | 721 | 700 | 684 | 676 |
| Antal vakanser (31.12) | 21 | 29 | 29 | 28 | 46 |
| Bokfört värde fastigheter, mkr | 115 | 115 | 117 | 118 | 118 |
| Låneskuld, mkr | 106 | 106 | 107 | 108 | 109 |
| Avskrivning, % | 2,3 | 2,1 | 2,2 | 2,5 | 2,2 |

Finans

| | | | | | |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Hyresintäkter, brutto | 31 976 | 30 360 | 27 922 | 27 487 | 27 127 |
| Hyresbortfall | 1 397 | 2 017 | 1 744 | 1 789 | 1 967 |
| Driftkostnader | 20 021 | 19 241 | 15 523 | 14 522 | 13 887 |
| Underhåll | 2 659 | 3 637 | 2 598 | 2 475 | 2 754 |
| Likviditet, tkr | 1904 | 142 | 2 205 | 985 | 1 330 |
| Soliditet, % | 4,4 | 3,7 | 5,4 | 5,6 | 5,7 |
| Nettoränta, % | 3,8 | 4,7 | 5,1 | 5,4 | 5,2 |

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat visar ett överskott av 808 370 kronor.

Anslamlad förlust uppgår till -2 338 674 kronor

RESULTATDISPOSITION

FÖRSLAG TILL ÅRSSTÄMMAN

Styrelse och VD föreslår att

| | |
|------------------------|----------|
| Ansamlad förlust | -3147044 |
| Årets vinst | 808370 |
| Överföres i ny räkning | -2338674 |

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 2005

| | Not | 2005.12.31 | 2004.12.31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| Nettoomsättning | | | |
| <i>Hysesintäkter</i> | 1 | 30 340 378 | 28 342 529 |
| <i>Övriga förvaltningsintäkter</i> | 2 | <u>239 335</u> | <u>486 100</u> |
| Summa nettoomsättning | | 30 579 713 | 28 828 629 |
| Fastighetskostnader | | | |
| <i>Driftskostnader</i> | 3 | -16 665 637 | -15 892 616 |
| <i>Underhåll</i> | 4 | -2 658 827 | -3 637 854 |
| <i>Fastighetsskatt</i> | | -527 547 | -517 069 |
| <i>Avskrivningar</i> | 5 | <u>-2 585 266</u> | <u>-2 576 231</u> |
| Summa fastighetskostnader | | -22 437 277 | -22 623 770 |
| Bruttoresultat | | 8 142 436 | 6 204 859 |
| Centrala administrationskostnader | 6,7 | -3 355 027 | -3 348 363 |
| Rörelseresultat | | 4 787 409 | 2 856 496 |
| Finansiella kostnader | | | |
| <i>Ränteintäkter</i> | | 7 619 | 14 549 |
| <i>Statliga räntebidrag</i> | | 6 436 | 6 436 |
| <i>Räntekostnader</i> | | <u>-3 993 094</u> | <u>-5 015 250</u> |
| Summa finansiella kostnader | | -3 979 039 | -4 994 265 |
| Resultat efter finansiella poster | | 808 370 | -2 137 769 |
| ÅRETS RESULTAT | | 808 370 | -2 137 769 |

VALBOHEM AB

BALANSRÄKNING 31 DECEMBER 2005

| TILLGÅNGAR | Not | 2005.12.31 | 2004.12.31 |
|---|-----|-------------------------|-----------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| <i>Byggnader</i> | 8 | 94 561 534 | 96 483 363 |
| <i>Mark</i> | 8 | 19 157 582 | 19 157 582 |
| <i>Inventarier</i> | 9 | <u>342 918</u> | <u>85 941</u> |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 114 062 034 | 115 726 886 |
| Finnansiella anläggningstillgångar | | | |
| <i>Andelar i intresseföretag</i> | 10 | 10 000 | 10 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 10 000 | 10 000 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Varulager m m | | | |
| <i>Oljelager</i> | | 532 220 | 365 480 |
| <i>Hysesfordringar</i> | | 426 382 | 471 861 |
| <i>Kundfordringar</i> | | 0 | 9 881 |
| <i>Fordringar hos kommunen</i> | | 400 268 | 520 561 |
| <i>Övriga kortfristiga fordringar</i> | 11 | 301 587 | 136 086 |
| <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | 12 | <u>1 569 177</u> | <u>396 478</u> |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 697 414 | 1 534 867 |
| Kassa och bank | | <u>1 903 699</u> | <u>142 261</u> |
| <i>(Beviljad koncernkontokredit 1,5 milj kr)</i> | | | |
| Summa omsättningstillgångar | | 5 133 333 | 2 042 608 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 119 205 367 | 117 779 494 |

VALBOHEM AB

BALANSRÄKNING 31 DECEMBER 2005

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | 2005.12.31 | 2004.12.31 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| 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> | | -3 147 044 | -1 009 275 |
| <i>Årets resultat</i> | | 808 370 | -2 137 769 |
| Summa eget kapital | | 5 161 705 | 4 353 335 |
| Avsättningar | | | |
| <i>Avsättning för pensioner</i> | | 287 453 | 288 616 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| <i>Skulder till kreditinstitut</i> | 14 | 105 998 273 | 105 983 075 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| <i>Skulder till kreditinstitut</i> | | 328 420 | 464 820 |
| <i>Leverantörsskulder</i> | | 3 198 039 | 2 616 800 |
| <i>Skuld till kommunen</i> | | 785 073 | 979 329 |
| <i>Övriga kortfristiga skulder</i> | 15 | 56 430 | 38 126 |
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 16 | 3 389 974 | 3 055 393 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 757 936 | 7 154 468 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 119 205 367 | 117 779 494 |
| Ställda säkerheter | | | |
| <i>Fastighetsinteckningar som ställts som säkerhet för egna skulder till kreditinstitut</i> | | 6,3 milj kr | 27,7 milj kr |
| <i>Kommunen har borgat för Valbohem AB med</i> | | 100 milj kr | 78,2 milj kr |

VALBOHEM AB

KASSAFLÖDESANALYS 2004

| | 2005.12.31 | 2004.12.31 |
|--|------------------|-------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| <i>Rörelseresultat</i> | 808 370 | -2 137 769 |
| <i>Avskrivningar som belastat resultatet</i> | 2 585 266 | 2 576 231 |
| <i>Övriga poster som ej ingår i kassaflödet</i> | -1 163 | -238 187 |
| Rörelseresultat före avskrivningar | 3 392 473 | 200 275 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| <i>Ökning (-)/minskning (+) av bränslelager</i> | -166 740 | -125 480 |
| <i>Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar</i> | -1 162 547 | -201 568 |
| <i>Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder</i> | 603 468 | -422 299 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -725 819 | -749 347 |
| Investeringsverksamheten | | |
| <i>Investering i fastigheter</i> | -618 904 | -1 085 000 |
| <i>Förvärv av inventarier</i> | -301 510 | -65 195 |
| <i>Andel i intresseföretag</i> | 0 | -10 000 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -920 414 | -1 160 195 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| <i>Upptagande av långfristiga lån</i> | 15 198 | 0 |
| <i>Utbetalt för amortering av långfristiga lån</i> | 0 | -353 969 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 15 198 | -353 969 |
| Årets kassaflöde | 1 761 438 | -2 063 236 |
| Likvida medel vid årets början | 142 261 | 2 205 497 |
| SUMMA LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 903 699 | 142 261 |

VALBOHEM AB

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om avvikelse 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 364 000 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

Plomborg o hyresrabatt

Övriga intäkter

| | Grundhyra | | Hyresbortfall | | Netto | |
|-------------------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2005 | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 | 2004 |
| | | | | | | |
| <i>Bostäder</i> | 26806 | 24434 | -976 | -1200 | 25830 | 23234 |
| <i>Lokaler</i> | 2933 | 2579 | -78 | -509 | 2855 | 2070 |
| <i>Garage, p-platser</i> | 741 | 716 | -23 | -16 | 718 | 700 |
| <i>Turistlägenhet</i> | 7 | 4 | | | 7 | 4 |
| <i>Plomborg o hyresrabatt</i> | | | -319 | -292 | -319 | -292 |
| <i>Övriga intäkter</i> | 1249 | 2627 | | | 1249 | 2627 |
| | 31736 | 30360 | -1396 | -2017 | 30340 | 28343 |

VALBOHEM AB

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 2 - Övriga intäkter | 2005 | 2004 |
|---|----------------|----------------|
| <i>Tvättstugeavgifter</i> | 27 980 | 35 969 |
| <i>Ers. från hyresgäster</i> | 135 101 | 40 006 |
| <i>Kraversättningar</i> | 51 307 | 54 197 |
| <i>Statliga bidrag</i> | 0 | 75 225 |
| <i>Återvunna fordringar</i> | 24 946 | 34 151 |
| <i>Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar</i> | <u>0</u> | <u>246 552</u> |
| <i>Summa övriga intäkter</i> | 239 334 | 486 100 |

Not 3 - Driftskostnader

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Fastighetsskötsel</i> | 2 642 989 | 3 058 136 |
| <i>Städning</i> | 283 796 | 182 754 |
| <i>Reparation</i> | 1 083 603 | 906 550 |
| <i>Vatten</i> | 2 427 555 | 2 429 482 |
| <i>Fastighetsel</i> | 2 536 206 | 2 457 208 |
| <i>Renhållning</i> | 658 117 | 660 791 |
| <i>Vägavgifter</i> | 141 505 | 202 775 |
| <i>Snöröjning</i> | 113 038 | 120 134 |
| <i>Service värmeanläggning</i> | 69 416 | 133 881 |
| <i>Uppvärmning</i> | 5 218 040 | 4 533 418 |
| <i>Kabel-TV</i> | 595 283 | 517 118 |
| <i>Avgifter till Hyresgästföreningen</i> | 128 799 | 174 912 |
| <i>Försäkringar</i> | 319 157 | 279 874 |
| <i>Avskrivna fordringar</i> | <u>448 133</u> | <u>235 583</u> |
| | 16 665 637 | 15 892 616 |

Not 4 - Underhåll

| | | |
|-----------------|------------------|------------------|
| <i>Bostäder</i> | 2 658 827 | 3 637 854 |
| <i>Lokaler</i> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | 2 658 827 | 3 637 854 |

VALBOHEM AB

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 - Planenliga avskrivningar

2005

2004

Byggnader 2 %

2 086 037

2 023 900

Förbättringar 3,3 %

454 696

487 112

Inventarier 20%

44 533

65 219

2 585 266

2 576 231

Not 6 - Personal

Löner och andra ersättningar har utgått med:

Styrelse och VD

622 084

611 650

Övrig personal

837 908

618 488

1 459 992

1 230 138

Sociala kostnader

Pensionskostnader styrelse och VD

253 252

573 176

Pensionskostnader övrig personal

204 526

75 291

Övriga sociala kostnader

567 859

526 933

1 025 637

1 175 400

Medeltalet anställda har varit följande

Kvinnor

1

1

Män

2

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

1 008 262

824 381

Centrala löner och andra ersättningar

2 346 765

2 523 981

3 355 027

3 348 362

VALBOHEM AB

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

2005

2004

Not 7 - Arvode till revisor

Revisionsuppdrag

28 750

25 000

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

117 400 391

116 315 391

Nyanskaffning under året

618 904

1 085 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

118 019 295

117 400 391

Värdeminskning

Ingående avskrivningar

-20 917 028

-18 652 568

Återläggning av avskrivning

0

246 552

Årets avskrivning

-2 540 733

-2 511 012

Utgående ackumulerade avskrivningar

-23 457 761

-20 917 028

Utgående redovisat värde

94 561 534

96 483 363

Mark

Ingående anskaffningsvärden

19 157 582

19 157 582

Utgående redovisat värde

19 157 582

19 157 582

Taxeringsvärde

Byggnader

68 680 000

68 823 000

Mark

16 299 000

15 510 000

84 979 000

84 333 000

VALBOHEM AB

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 9 - Inventarier | 2005 | 2004 |
|---|-----------------|-----------------|
| <i>Ingående anskaffningsvärden</i> | 666 772 | 601 577 |
| <i>Inköp</i> | <u>301 510</u> | <u>65 195</u> |
| <i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i> | 968 282 | 666 772 |
| <i>Ingående avskrivningar</i> | -580 831 | -515 612 |
| <i>Årets avskrivning</i> | <u>-44 533</u> | <u>-65 219</u> |
| <i>Utgående ackumulerad avskrivningar</i> | -625 364 | -580 831 |
| Utgående redovisat värde | 342 918 | 85 941 |

Not 10 - Finansiella anläggningstillgångar

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

10 000

10 000

Not 11 - Övriga kortfristiga fordringar

*Moms
Skattefordran
Övriga fordringar*

128 635

31 591

172 952

87 943

0

16 552

301 587

136 086

Not 12 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda fakturor

1 569 177

396 478

1 569 177

396 478

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 | -1 009 275 | -2 137 769 |
| | | | |
| | | -2 137 769 | 2 137 769 |
| | | | 808 370 |
| 7 500 000 | 379 | -3 147 044 | 808 370 |

VALBOHEM AB

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 14 - Fastighetslån

Skuld per kreditgivare

2005**2004**

| | | |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>SBAB</i> | 12 833 168 | 33 179 370 |
| <i>Västgöta-Dals Stadshypotek</i> | 0 | 9 775 000 |
| <i>Kommuninvest</i> | 80 987 580 | 50 987 580 |
| <i>Spintab</i> | 4 505 945 | 4 505 945 |
| <i>Föreningssparbanken</i> | 8 000 000 | 8 000 000 |
| <i>Avgår kortfristig del av lån</i> | <u>-328 420</u> | <u>-464 820</u> |
| | 105 998 273 | 105 983 075 |

Räntebindning och medelränta

Ändringsår

Belopp MKR**Belopp MKR**

| | | |
|-------------|----|----|
| <i>2005</i> | 30 | 29 |
| <i>2006</i> | 22 | 30 |
| <i>2007</i> | 39 | 29 |
| <i>2008</i> | 15 | 18 |

Not 15 - Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt

56 43038 126**56 430****38 126**

Not 16 - Upplupna kostnader och

Förutbetalda intäkter

| | | |
|---|------------------|------------------|
| <i>Upplupna utgiftsräntor</i> | 399 834 | 399 579 |
| <i>Förutbetalda hyror</i> | 2 523 303 | 2 286 541 |
| <i>Upplupna semesterlöner o övertidslöner</i> | 140 335 | 72 560 |
| <i>Upplupna sociala avgifter</i> | 92 378 | 57 489 |
| <i>Övriga upplupna kostnader</i> | <u>234 124</u> | <u>239 224</u> |
| | 3 389 974 | 3 055 393 |

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 | 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 | | | | | |
| 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 | Sågverkswägen 3 | | | 1 | 121 | 1996 |

601

35 677

27

3 256

VALBOHEM AB

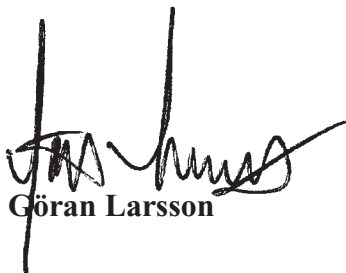
Färgelanda den 20 april 2006



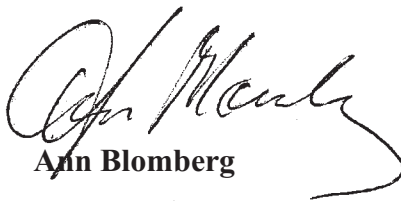
Håkan Ekman
ordf.



Lars Karlsson



Göran Larsson



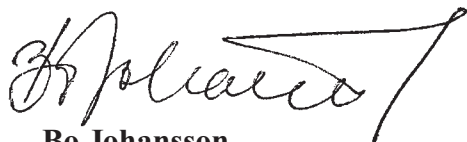
Ann Blomberg



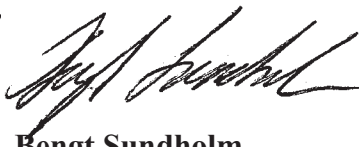
Ove Magnusson



Arne Andersson



Bo Johansson



Bengt Sundholm
VD

**Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning
har avlämnats den 27 april 2006**



Maj Olsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Valbohem AB

Org.nr. 556527-9485

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Valbohem AB för år 2005-01-01 -- 2005-12-31.

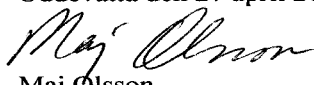
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred 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 i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Uddevalla den 27 april 2006



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 2005-01-01 till 2005-12-31.


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 2006-04-26



.....
Ingemar Lindhe

Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i Färgelanda kommun