

# **Delårsrapport**

**2005-01-01 – 2005-06-30**

**VALBOHEM AB**

**DRIFT**

*Kostnaderna för drift har ökat sedan föregående år. Ökningen ligger huvudsakligen på pellets och olja, Exempelvis har kostnaden för olja ökat kraftigt under våren, mängden förbrukad olja har ökat pga den långa vintern. Vi har ett fast kWh-pris på fastighetsmätare och eluppvärmda Lägenheter detta året.*

**LIKVIDITET**

<i>Likvida medel vid årets början</i>	<i>142 000 kr</i>
<i>per den 050630</i>	<i>221 340 kr</i>

**FINANSIERING**

*Låneskulden uppgår vid halvårsskiftet till 106,5 milj kr  
Ca 55 % av lånen är placerade med 90-dgrs löptid.  
Brutoräntan på fastighetslånen per den 30.6 är 3.18 %.*

*Lånen amorteras årligen med ca 125.000 kr.*

**RESULTATUTVECKLING** *Utvecklingen på bostadsräntorna är den mest gynnsamma på många år, vilket ger en minskad räntekostnad om ca 800.000 kr, på årsbasis, i jämförelse med år 2004.*

*Den kraftiga hyreshöjningen på 3,62% och sjunkande vakansgrad med sänkta låneräntor och motverkande oljeprishöjningar gör ändå att nettot blir positivt.*

*Årets fortsatta utveckling är som tidigare år beroende på hur uthyrningsläget kan förbättras, samt den skenande oljeprisutvecklingen.*

*Hyresbortfallet på lokalsidan är ett bekymmer – Solgården och f d Puben – samt ytterligare lokalen vid Hedekasvägen är till uthyrning.*

*Annonsering sker både i egen regi och på vår hemsida.*

*Vår gamla tvist om Solgården bör enligt SABO-rapporten regleras som ägaretilskott.*

*Ett krav har framställts till kommunen i form av faktura och ett förslag till avtal för att lösa tvisten är överskickat till kommunen. Solgårdens huvudavtal följer nu den övriga hyresutvecklingen av bostäderna och kvar är endast 210 m2 som är oreglerat.*

*Det finns stora förutsättningar att vara i balans from detta år. De orosmoln som finns för oss är oljeprisutvecklingen.*

*Färgelanda den 30 augusti 2005*

**Bengt Sundholm**  
**VD**

## VALBOHEM AB DELÅRSRAPPORT 2005.01.01 – 2005.06.30

*Styrelse och VD för Valbohem AB får härmed avge delårsrapport för perioden 2005.01.01 – 2005.06.30*

### VERKSAMHETEN

Totala antalet **lägenheter** uppgår till 601 st. En lokal har byggts om till en tvårumslägenhet vid vårt kontor, och vid Ellenö har två tvårumslägenheter slagits ihop till en fyrrumslägenhet. Antalet lägenheter är fortfarande 601st.

**Hyresintäkterna** för bostäderna ökade från 2005-02-01 med 1 005 468 kr, och lokalerna ökade med 20000:- gäller ej indexreglerade lokaler, och för Solgården 80 000:-

**Hyresbortfallet** på grund av outhyrda objekt utgör för första halvåret 927.267 kr, en minskning på helårsbasis. Uthyrningen av lägenheter har ökat sedan motsvarande period år 2004, och bortfallet på lokalsidan har ökat något pga. Fd "Bogarts lokal" som nu är uthyrd enligt siffror nedan:

år	lägenheter	lokaler	garage	totalt
2004	646.761	234.515	7.040	888.316
2005	660.000	256.267	11.000	927.267

Det är främst den tomma fd distriktssköterskelokalen på 210 m<sup>2</sup> i Solgården i Högsäter som förorsakar hyresbortfallet samt en lokal på 43 m<sup>2</sup> vid Sågverksvägen 2.

### UNDERHÅLL

Som tidigare år lägger vi stora delar av de planerade underhållskostnaderna på byte av yttertak och tilläggsisolering och byte av fasadbeklädnad på våra träfasader samt målning.

Vi har i år byggt om i Solgården med brandlarm och byggt om en del gemensamma utrymmen. På Odens väg har vi renoverat utvändigt. På Hedekasvägen 21 målar vi utvändigt samt byter panel.

Vi genomför ventilationsrengöring med OVK samt div mindre förbättringsarbeten i värmesystem med isolering av rör o dyl..

Därutöver pågår arbetet med den årliga invändiga 12-årsreningen av årets upptagna ca 50 lgh.

# RESULTATRÄKNING

<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>	<b>2005.06.30</b>	<b>2004.06.30</b>	<b>2004.12.31</b>
<i>Hysesintäkter brutto</i>	15 146 653	14 147 763	28 342 529
<i>Övriga intäkter</i>	<u>48 717</u>	<u>79 923</u>	<u>486 100</u>
	<b>15 195 370</b>	<b>14 227 686</b>	<b>28 828 629</b>
 <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<i>Driftskostnader</i>	-7 721 104	-8 533 317	-15 892 616
<i>Underhåll</i>	-1 933 589	-1 179 281	-3 637 854
<i>Fastighetsskatt</i>	-283 767	-299 010	-517 069
<i>Avskrivningar</i>	-1 284 649	<u>-1 307 556</u>	<u>-2 576 231</u>
	<b>-11 223 109</b>	<b>-11 319 164</b>	<b>-22 623 770</b>
 <b>BRUTTORESULTAT</b>			
	<b>3 972 261</b>	<b>2 908 522</b>	<b>6 204 859</b>
Centrala administrationskostnader	-1 722 607	-1 829 742	-3 348 363
 <b>RÖRELSERESULTAT</b>			
	<b>2 249 654</b>	<b>1 078 780</b>	<b>2 856 496</b>
 <b>FINANSIELLA INTÄKTER O KOSTNADER</b>			
<i>Ränteintäkter</i>	1 280	3 244	14 549
<i>Räntebidrag</i>	0	0	6 436
<i>Räntekostnader</i>	-2 185 674	<u>-2 576 546</u>	<u>-5 015 250</u>
	<b>-2 184 394</b>	<b>-2 573 302</b>	<b>-4 994 265</b>
 <b>Resultat efter finansiella poster</b>			
	<b>65 260</b>	<b>-1 494 522</b>	<b>-2 137 769</b>
 <b>Delårsresultat</b>			
	<b>65 260</b>	<b>-1 494 522</b>	<b>-2 137 769</b>

# BALANSRÄKNING

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2005.06.30</b>	<b>2004.06.30</b>	<b>2004.12.31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
<i>Byggnader</i>	95 214 130	96 614 049	96 483 363
<i>Mark</i>	19 157 582	19 157 582	19 157 582
<i>Inventarier</i>	<u>151 058</u>	<u>115 291</u>	<u>85 941</u>
	<u>114 522 770</u>	<u>115 886 922</u>	<u>115 726 886</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
<i>Andelar i intresseföretag</i>	<u>10 000</u>		<u>10 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>114 532 770</b>	<b>115 886 922</b>	<b>115 726 886</b>
 <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Varulager mm</b>			
<i>Bränslelager</i>	<b>365 480</b>	<b>240 000</b>	<b>365 480</b>
<i>Hysesfordringar</i>	875 941	586 316	471 861
<i>Övriga kundfordringar</i>	23 296	12 475	9 881
<i>Fordringar hos kommunen</i>		170 925	520 561
<i>Övr kortfristiga fordringar</i>	211 542	718 854	136 086
<i>Förutbetalda kostnader och     upplupna intäkter</i>	256 884	256 242	396 478
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 367 663</b>	<b>1 744 812</b>	<b>1 534 867</b>
<i>Postgiro-Bank</i>	<u>221 340</u>	<u>935 032</u>	<u>142 261</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 954 483</b>	<b>2 919 844</b>	<b>2 042 608</b>
 <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	 <b>116 487 253</b>	 <b>118 806 766</b>	 <b>117 779 494</b>

# BALANSRÄKNING

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2005.06.30</b>	<b>2004.06.30</b>	<b>2004.12.31</b>
<i><u>Bundet eget kapital</u></i>			
<i>Aktiekapital 7 500 aktier å 1 000 kr</i>	7 500 000	7 500 000	7 500 000
<i>Reservfond</i>	<u>379</u>	<u>379</u>	<u>379</u>
	7 500 379	7 500 379	7 500 379
<i><u>Fritt eget kapital</u></i>			
<i>Balanserad förlust</i>	-3 147 044	-1 009 275	-1 009 275
<i>Delårsresultat</i>	<u>65 260</u>	<u>-1 494 521</u>	<u>-2 137 769</u>
<b>SUMMA eget kapital</b>	<b>4 418 595</b>	<b>4 996 583</b>	<b>4 353 335</b>
 <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
<i>Fastighetslån</i>	106 367 394	105 872 292	105 983 075
<i>Avsättning till pensioner</i>	<u>298 616</u>	<u>280 251</u>	<u>288 616</u>
<b>SUMMA långfristiga skulder</b>	<b>106 666 010</b>	<b>106 152 543</b>	<b>106 271 691</b>
 <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
<i>Skulder till kreditinstitut</i>		1 000 000	464 820
<i>Leverantörsskulder</i>	1 087 726	626 404	2 616 800
<i>Skuld till kommunen</i>	300 793	1 287 515	979 329
<i>Övriga kortfristiga skulder</i>	45 310	162 342	38 126
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 968 819	<u>4 581 379</u>	<u>3 055 393</u>
<b>SUMMA kortfristiga skulder</b>	<b>5 402 648</b>	<b>7 657 640</b>	<b>7 154 468</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>116 487 253</b>	<b>118 806 766</b>	<b>110 625 026</b>