



ÅRSREDOVISNING 2007  
VALBOHEM AB

Omslag: Atelje Clas Vänersborg

## VALBOHEM AB

458 80 FÄRGELANDA • Tel. 0528-56 78 00

Hemsida: [www.valbohem.se](http://www.valbohem.se) • E-post: [info@valbohem.se](mailto:info@valbohem.se)

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>VD har ordet</b>	<b>sid</b>	<b>2</b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>sid</b>	<b>3-6</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>sid</b>	<b>7</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>sid</b>	<b>8 - 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>sid</b>	<b>10</b>
<b>Tilläggsupplysningar</b>	<b>sid</b>	<b>11 - 16</b>
<b>Fastighetsförteckning</b>	<b>sid</b>	<b>17</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>sid</b>	<b>18</b>
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>sid</b>	<b>19</b>
<b>Granskningsrapport</b>	<b>sid</b>	<b>20</b>

## VD har ordet...

*Året som har passerat har varit ett rekordår för bolaget. Antalet tomma lägenheter och lokaler har varit oförändrat men kostnaden har minskat med 147 tkr. Vi hade ett genomsnitt på 22 st tomma lägenheter 2007 lika med föregående år. Det är ändå bra med hänsyn till befolkningsminskningen i Färgelanda kommun*

*Under 2007 har vi också hyrt ut våra lokaler som varit tomma, kvar finns bara några mindre förrådsutrymmen samt lokalen på 210 m<sup>2</sup> 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 omfattar nya lägenheter i Färgelanda centrum.*

*Vi har utfört underhåll för 8 050 tkr det senaste året. Vi har i resultatet redovisat 2125 tkr, resterande har aktiverats. Vi har investerat i nya bergvärmepumpar som ger en besparing på c:a 280 tkr mot vår oljeeldning. Detta gäller hela Ödeborg och i Färgelanda kommer vi att fortsätta när kommunen är klar med sin fjärrvärmeutredning. Vi har bytt vår egen fjärrvärme på Höjden och byggt om pannrummen pga. läckage och utsliten utrustning. Detta kommer även att sänka våra vatten och värmekostnader.*

*I vårt underhållsprogram försöker vi göra så mycket som möjligt i egen regi. Vi har idag två snickare och en målare som håller på med vårt underhåll. 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 fortfarande 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 kommer även att utbilda våra fastighets-skötare att kunna ”fixa” mera själv. Det blir billigare samt ökar servicegraden.*

*Våra korta räntor, 90-dagarsränta samt rörlig ränta har åkt upp under året med c:a 800 tkr. Vi tror att toppen passeras under 2008 och ligger därför kvar på korta räntor.*

*Hyresförhandlingarna hamnade på 1,9 % höjning vilket ger oss 615 tkr. Dessa låga höjningar täcker ej kostnadshöjningarna utan resterande måste mötas med effektiviseringar.*

*Resultatet för år 2007 slutar på en vinst på 675 811 kr, tack vare lägre uppvärmningskostnader. 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, det som känns oroande är att befolkning flyttar från Dalsland mot storstäderna.*

*Färgelanda den 21 februari 2007*



Bengt Sundholm

VD

# VALBOHEM AB

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för räkenskapsåret 2007-01-01— 2007-12-31

## 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	Ingemar Lindhe,	Färgelanda ( c )
Vice ordförande	Kent Carlsson,	Färgelanda ( s )
	Ann Blomberg,	Högsäter ( c )
	Christina Svedberg,	Stigen ( m )
	Lennart Gustafsson,	Färgelanda ( s )
	Tomas Bertilson,	Färgelanda ( s )
	Tommy Widekär,	Färgelanda ( m )

## SAMMANTRÄDEN

Under året har styrelsen haft sju sammanträden.

## REVISORER

Auktoriserad revisor Lars Blomberg, Deloitte AB  
Lekmannarevisor Lars Alexandersson, 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  
Ingemar Lindhe  
Kent Karlsson

## **VALBOHEM AB**

### **FASTIGHETSBESTÅND**

Totalt finns 605 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 36 442 kvm.

Antal lokaler är 29 st med en sammanlagd yta av 3 109 kvm. Därutöver finns 206 st garage.

### **BOSTADSMARKNAD**

Uthyrningsläget har försämrats något då kommunen har en befolkningsminskning.

Den 31.12.2007 var invånarantalet 6 770 personer en minskning under året med 9 personer.

Antalet vakanta lägenheter har i genomsnitt uppgått till 22 st under året lika 2006.

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.

Den åldrande befolkningen märks i våra lägenheter och statistiken.

Invandringen genom Integrationsverket gör att siffrorna ser något positivare ut.

### **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.

Därför har vi startat projekteringen av lägenheter i Färgelanda.

### **MARKNADSFÖRING**

Vår presentation av företagets lägenheter finns på vår hemsida, [www.valbohem.se](http://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 1.1.2007 med 1,9 % motsvarande 15 kr per kvm. Ökningen är främst föranledd av höjda löner, driftskostnader på olja, samt ökade kommunala taxor.

### **UNDERHÅLL**

Planerat periodiskt underhåll har utförts för 8050 tkr, varav 2125 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 Mjölnerudsvägen 2**

**Ommålning av Odens väg**

**Nya kulvertar och ombyggnad pannrum för bättre varmvattenhantering, samt byte av läckande kulvertar på Höjdenområdet.**

**Renovering av ett antal badrum.**

**Invändig 12-årsrenovering av lägenheter.**

**Utbyte av oljepannor till värmepumpar i Ödeborg.**

**Utbyte av oljepanna till värmepumpar i Hedekasvägen 2**

## **VALBOHEM AB**

### **EKONOMI**

Total omsättning uppgår till 32 099 tkr.

Årets hyreshöjning gav en ökad intäkt på 615 tkr.

Hyresbortfallet p g a ej uthyrda lägenheter och lokaler, avdrag för rabatter och plomberade rum uppgår till 1 383 tkr, en minskning mot föregående år med 147 tkr. Räntekostnaderna har ökat kraftigt då vi har använt oss av kortare löptider på räntan, samt ökat våra lån för investeringar.

Vi har skrivit bort hyresskulder på 216 tkr tom 2006.

Räntor på fastighetslån uppgår till 4473 tkr motsvarande en bruttoränta av 3,9 %.

Låneskulden uppgår till 115 000 000 tkr.

From 2007 har företaget haft 11 stycken anställda mot 9 stycken 2006.

Detta påverkar kostnaden för administration mm med arbetsgivaravgifter och löneskatt.

Kostnaden på underhållet sjunker med egen personal.

Direktavkastning på bolagets fastigheter är 6,8 % för år 2007.

Resultatet för år 2007 ger ett överskott på 676 tkr.

### **FRAMTIDEN**

Bolagets huvuduppgift att förmedla och hyra ut lägenheter påverkas av befolkningsutvecklingen i kommunen. Trots en minskning i invånarantalet under året med 9 personer har antalet vakanta lägenheter varit ganska konstant. Antal tomma lägenheter varierar mellan 18 och 27, med ett genomsnitt av 22 lägenheter.

År 2007 samt 2008 är prioriteten på att ta bort vårt oljeberoende både för ekonomin och för miljön. I både Stigen, Högsäter och Ödeborg har vi ersatt vårt oljeberoende med bergvärmepumpar. Kvar är Färgelanda centrum där vi väntar på fjärrvärmen.

Vi utför mera arbeten i egen regi, och höjer därmed effektiviteten och sänker kostnaden.

Detta gäller främst snickeri och målning. Våra fastighetsskötare utför mera arbeten själva och vi har därför kunnat höja servicegraden mot våra hyresgäster.

Vi har begärt hos kommunen att få köpa mark vid Aspkullevägen för produktion av

4 lägenheter. Vi vill där bygga 2 st 3or och 2st 4or då vi bara har kvar smålägenheter i Färgelanda.

På marken nedanför Renvägen vill vi bygga 24 st småhus i villa eller radhusform.

Dessa skall säljas som egna hem och endel skall vi ha för egen förvaltning.

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

2007	2006	2005	2004	2003
------	------	------	------	------

### Jämförelsetal

Antal lägenheter	605	604	601	601	601
Medelhyra kr/kvm inkl lokaler	809	806	786	721	700
Antal vakanser (31.12)	27	22	21	29	29
Bokfört värde fastigheter, mkr	120	117	115	115	117
Låneskuld, mkr	115	114	106	106	107
Avskrivning, %	2,6	2,6	2,3	2,1	2,2

### Finans

Hysesintäkter, brutto	32 099	31 357	31 976	30 360	27 922
Hysesbortfall	1 383	1 530	1 397	2 017	1 744
Driftkostnader	20 453	20 861	20 021	19 241	15 523
Underhåll	2 125	3 397	2 659	3 637	2 598
Likviditet, tkr	4910	4161	1904	142	2 205
Soliditet, %	5,0	4,6	4,4	3,7	5,4
Nettoränta, %	3,9	3,1	3,8	4,7	5,1

### ÅRETS RESULTAT

Årets resultat visar ett överskott av 675 811 kronor.

Anslamlad förlust uppgår till -1 822 497 kronor

### RESULTATDISPOSITION

#### FÖRSLAG TILL ÅRSSTÄMMAN

Styrelse och VD föreslår att

Ansamlad förlust	-1 822 497
Årets vinst	<u>675 811</u>
Överföres i ny räkning	-1 146 686

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

	Not	2007.12.31	2006.12.31
<b>Nettoomsättning</b>			
<i>Hysesintäkter</i>	1	30 598 803	29 825 953
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>	2	<u>115 547</u>	<u>294 022</u>
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>30 714 350</b>	<b>30 119 975</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
<i>Driftskostnader</i>	3	-15 342 056	-15 183 931
<i>Underhåll</i>	4	-2 124 997	-3 396 671
<i>Fastighetsskatt</i>		-639 664	-477 275
<i>Avskrivningar</i>	5	<u>-3 162 439</u>	<u>-3 094 038</u>
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-21 269 156</b>	<b>-22 151 915</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>9 445 194</b>	<b>7 968 060</b>
<b>Centrala administrationskostnader</b>	6,7	-4 472 391	-3 956 847
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 972 803</b>	<b>4 011 213</b>
<b>Finansiella kostnader</b>			
<i>Ränteintäkter</i>		173 518	54 963
<i>Statliga räntebidrag</i>		2 509	4 897
<i>Räntekostnader</i>		<u>-4 473 019</u>	<u>-3 554 896</u>
<b>Summa finansiella kostnader</b>		<b>-4 296 992</b>	<b>-3 495 036</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>675 811</b>	<b>516 177</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>675 811</b>	<b>516 177</b>

# VALBOHEM AB

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2007.12.31	2006.12.31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
<i>Byggnader</i>	8	100 832 197	97 844 405
<i>Mark</i>	8	19 157 582	19 157 582
<i>Inventarier</i>	9	<u>901 470</u>	<u>792 487</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>120 891 249</b>	<b>117 794 474</b>
<b>Finnansiella anläggningstillgångar</b>			
<i>Andelar i intresseföretag</i>	10	40 000	40 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Varulager m m</b>			
<i>Oljelager</i>		254 908	227 329
<i>Hysesfordringar</i>		369 018	438 035
<i>Kundfordringar</i>		16 494	20 598
<i>Fordringar hos kommunen</i>		164 865	263 190
<i>Övriga kortfristiga fordringar</i>	11	628 080	608 226
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	12	<u>775 145</u>	<u>368 393</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 953 602</b>	<b>1 698 442</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b><u>4 909 508</u></b>	<b><u>4 160 881</u></b>
(Beviljad koncernkontokredit 1,5 milj kr )			
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 118 018</b>	<b>6 086 652</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>128 049 267</b>	<b>123 921 126</b>

# VALBOHEM AB

## BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2007.12.31	2006.12.31
<b>Eget kapital</b>	13		
<b>Bundet eget kapital</b>			
<i>Aktiekapital (7500 aktier)</i>		7 500 000	7 500 000
<i>Reservfond</i>		<u>379</u>	<u>379</u>
		7 500 379	7 500 379
<b>Fritt eget kapital</b>			
<i>Ansamlad förlust</i>		-1 822 497	-2 338 674
<i>Årets resultat</i>		<u>675 811</u>	<u>516 177</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 353 693</b>	<b>5 677 882</b>
<b>Avsättningar</b>			
<i>Avsättning för pensioner</i>		<b>278 505</b>	<b>279 449</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	14	<b>115 000 000</b>	<b>113 909 580</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
<i>Skulder till kreditinstitut</i>		0	0
<i>Leverantörsskulder</i>		2 180 525	1 153 198
<i>Skuld till kommunen</i>		293 641	387 369
<i>Övriga kortfristiga skulder</i>	15	742 574	156 833
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	16	<u>3 200 329</u>	<u>2 356 815</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 417 069</b>	<b>4 054 215</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>128 049 267</b>	<b>123 921 126</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Fastighetsinteckningar som ställts som säkerhet för egna skulder till kreditinstitut</i>		0 milj kr	4,0 milj kr

# VALBOHEM AB

## KASSAFLÖDESANALYS

	2007.12.31	2006.12.31
<b>Löpande verksamhet</b>		
<i>Rörelseresultat</i>	675 811	516 177
<i>Avskrivningar som belastat resultatet</i>	3 162 439	3 094 038
<i>Övriga poster som ej ingår i kassaflödet</i>	-944	-8 004
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>	<b>3 837 306</b>	<b>3 602 211</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
<i>Ökning (-)/minskning (+) av bränslelager</i>	-27 579	304 891
<i>Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar</i>	-255 160	882 752
<i>Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder</i>	2 362 854	-3 587 500
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 917 421</b>	<b>1 202 354</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<i>Investering i fastigheter</i>	-5 924 863	-6 022 446
<i>Förvärv av inventarier</i>	-334 351	-804 033
<i>Andel i intresseföretag</i>	0	-30 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-6 259 214</b>	<b>-6 856 479</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<i>Upptagande av långfristiga lån</i>	1 090 420	7 911 307
<i>Utbetalt för amortering av långfristiga lån</i>	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 090 420</b>	<b>7 911 307</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>748 627</b>	<b>2 257 182</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 160 881</b>	<b>1 903 699</b>
<b>SUMMA LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 909 508</b>	<b>4 160 881</b>

# 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:

<b>maskiner och inventarier</b>	<b>5 år</b>
<b>byggnader</b>	<b>50 år</b>
<b>förbättringar</b>	<b>30 år</b>

### 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 16 000 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

Plomberg o hyresrabatt

Övriga intäkter

Grundhyra		Hyresbortfall		Netto	
2007	2006	2007	2006	2007	2006
27009	26487	-873	-990	26136	25497
2603	2607	-270	-297	2333	2310
765	752	-30	-18	735	734
0		-210	-225	-210	-225
1722	1483			1722	1483
<b>32099</b>	<b>31329</b>	<b>-1383</b>	<b>-1530</b>	<b>30716</b>	<b>29799</b>

# VALBOHEM AB

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 2 - Övriga intäkter</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<i>Tvättstugeavgifter</i>	25 074	33 149
<i>Ers. från hyresgäster</i>	33 707	140 113
<i>Kraversättningar</i>	9 243	44 316
<i>Återvunna fordringar</i>	47 523	76 444
<i>Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Summa övriga intäkter</i>	<b>115 547</b>	<b>294 022</b>

### Not 3 - Driftskostnader

<i>Fastighetsskötsel</i>	2 044 176	2 127 915
<i>Städning</i>	166 609	142 291
<i>Reparation</i>	1 242 888	886 303
<i>Vatten</i>	2 916 129	2 464 696
<i>Fastighetsel</i>	1 739 252	1 882 709
<i>Renhållning</i>	763 104	699 709
<i>Vägavgifter</i>	320 070	157 785
<i>Snöröjning</i>	37 372	171 186
<i>Service värmeanläggning</i>	15 769	26 618
<i>Uppvärmning</i>	4 746 493	5 350 111
<i>Kabel-TV</i>	526 329	644 402
<i>Avgifter till Hyresgästföreningen</i>	131 130	128 859
<i>Försäkringar</i>	476 658	350 758
<i>Avskrivna fordringar</i>	<u>216 077</u>	<u>150 589</u>
	<b>15 342 056</b>	<b>15 183 931</b>

### Not 4 - Underhåll

<i>Bostäder och lokaler</i>	<u>2 124 997</u>	<u>3 396 671</u>
	<b>2 124 997</b>	<b>3 396 671</b>

# VALBOHEM AB

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 5 - Planenliga avskrivningar

2007

2006

*Byggnader 2 %*

2 154 788

2 084 131

*Förbättringar 3,3 %*

782 283

655 444

*Inventarier 20%*

225 368

354 463

**3 162 439**

**3 094 038**

### Not 6 - Personal

#### Löner och andra ersättningar har utgått med:

*Styrelse och VD*

652 205

650 245

*Övrig personal*

603 467

695 600

**1 255 672**

**1 345 845**

#### Sociala kostnader

*Pensionskostnader styrelse och VD*

172 643

172 643

*Pensionskostnader övrig personal*

82 971

89 231

*Övriga sociala kostnader*

1 005 922

1 005 922

**1 261 536**

**1 267 796**

#### Medeltalet anställda har varit följande

*Kvinnor*

2

2

*Män*

9

9

#### Könsfördelning i företagsledning

*Antalet styrelseledamöter*

7

7

*varav kvinnor*

2

1

*Antal övriga befattningshavare*

1

1

*varav kvinnor*

0

0

#### Centrala administrationskostnader

*Övriga centrala kostnader*

1 026 848

1 342 831

*Centrala löner och andra ersättningar*

3 445 544

2 614 016

**4 472 391**

**3 956 847**

# VALBOHEM AB

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 7 - Arvode till revisor

2007

2006

*Revisionsuppdrag*

25 000

25 712

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*

124 041 741

118 019 295

*Nyanskaffning under året*

5 924 863

6 022 446

*Utgående ackumulerade anskaffningsvärden*

129 966 604

124 041 741

#### Värdeminskning

*Ingående avskrivningar*

-26 197 336

-23 457 761

*Årets avskrivning*

-2 937 071

-2 739 575

*Utgående ackumulerade avskrivningar*

-29 134 407

-26 197 336

**Utgående redovisat värde**

100 832 197

97 844 405

#### Mark

*Ingående anskaffningsvärden*

19 157 582

19 157 582

**Utgående redovisat värde**

19 157 582

19 157 582

#### Taxeringsvärde

*Byggnader*

72 486 000

69 632 000

*Mark*

16 857 000

16 045 000

89 343 000

85 677 000

# VALBOHEM AB

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 9 - Inventarier</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>	1 772 314	968 282
<i>Inköp</i>	<u>334 351</u>	<u>804 032</u>
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>2 106 665</b>	<b>1 772 314</b>
<i>Ingående avskrivningar</i>	-979 827	-625 364
<i>Årets avskrivning</i>	<u>-225 368</u>	<u>-354 463</u>
<i>Utgående ackumulerad avskrivningar</i>	<b>-1 205 195</b>	<b>-979 827</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>901 470</b>	<b>792 487</b>
 <b>Not 10 - Finansiella anläggningstillgångar</b>		
<i>Andelar i intresseföretag HBV är 0,08% av föreningens kapital Org nr 702000-9226</i>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
 <b>Not 11 - Övriga kortfristiga fordringar</b>		
<i>Moms kattefordran</i>	12 389 0	24 148 0
<i>Fordringar HBV</i>	<u>615 691</u>	<u>584 078</u>
	<b>628 080</b>	<b>608 226</b>
 <b>Not 12 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
<i>Förutbetalda fakturor</i>	<u>775 145</u> <b>775 145</b>	<u>368 393</u> <b>368 393</b>
 <b>Not 13 - Eget kapital</b>		
<i>Belopp vid årets ingång</i>	7 500 000	7 500 000
<i>Reservfond</i>	379	379
<i>Balnerad vinst/förlust</i>	-1 822 497	-2 338 674
<i>Belopp vid årets ingång</i>	5677 882	5 161 705
<i>Resultatdisposition enligt beslut av årsstämman, årets resultat</i>	<u>675 811</u>	<u>516 177</u>
<b>Eget kapital vid årets utgång</b>	<b>6 353 693</b>	<b>5 677 882</b>

# VALBOHEM AB

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 14 - Fastighetslån

#### Skuld per kreditgivare

2007

2006

*SBAB*

0

5 322 000

*Kommuninvest*

68 000 000

80 987 580

*Swedbank*

47 000 000

27 600 000

**115 000 000**

**113 909 580**

### Räntebindning och medelränta

#### Ändringsår

Belopp MKR

Belopp MKR

2008

98

15

2009

17

17

### Not 15 - Övriga kortfristiga skulder

*Skatteskuld*

665 094

66 901

*Personalens källskatt*

77 480

89 932

**742 574**

**156 833**

### Not 16 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

*Upplupna utgiftsräntor*

432 565

315 511

*Förutbetalda hyror*

2 424 151

1 712 059

*Upplupna semesterlöner o övertidslöner*

158 613

145 883

*Upplupna sociala avgifter*

136 908

135 441

*Övriga upplupna kostnader*

48 092

47 921

**3 200 329**

**2 356 815**

# 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	2	27	1972/73
417	Spinnarevägen 4	6	350	1	84	1974
418	Spinnarevägen 1-3-5	20	1 187			1945/47
419	Mjölnerudsvägen 2	6	334			1973
420	Genavägen 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	Hermelinvägen	51	3 529			1976/77
427	Kommungatan 2	12	796	3	115	1976
428	Ellenö radhus	4	297			1977
429	Stigevivägen 29	1	70	3	527	1977
430	Gjutarevägen 1	0	0	0		
431	Månvägen 2-7	23	1 633			1981
432	Konvalj/Vallmovägen	42	3 221	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	Sågverksvägen 3	0	0	1	121	1996

605	36 442	29	3 109
-----	--------	----	-------

# VALBOHEM AB

Färgelanda den 2008-03-26



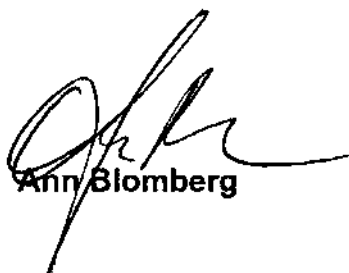
**Ingemar Lindhe**  
ordf.



**Kent Carlsson**



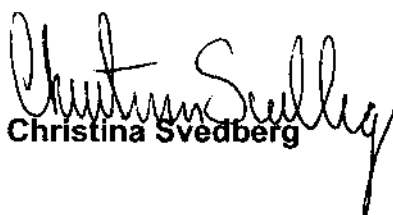
**Tommy Wäckär**



**Ann Blomberg**



**Thomas Bertilsson**



**Christina Svedberg**



**Lennart Gustafsson**



**Bengt Sundholm**

VD

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2008



**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 2007. 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 revisionssed 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 15 april 2008



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 2007-01-01 till 2007-12-31.

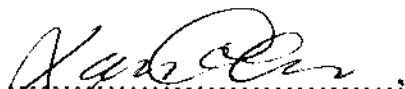
Granskningen har utförts enligt god revisions sed.

Vid min granskning har jag funnit att bolagets verksamhet har 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 2008-04-13



Lars Alexandersson

Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i Färgelanda kommun