



ÅRSREDOVISNING 2010
VALBOHEM AB

Omslag: Bengt Sundholm

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 ett mycket bra år för bolaget. Antalet tomma lägenheter minskar och kostnaden för detta har minskat med 344 tkr. Vi hade ett genomsnitt på 39 st. tomma lägenheter 2010 vilket är 6 st. mindre än föregående år. Det är ändå bra med hänsyn till befolkningsminskningen och finanskrisen.

Under 2010 har vi också hyrt ut våra lokaler som varit tomma, kvar finns bara lokaler på Furåsen som är planerad att hyras ut. Solgården har byggts om och byggts ut till ett demensboende på 10 lägenheter och våra tomma ytor har försvunnit. Vi har 5 st nya lägenheter under produktion i Ellenö som blir färdiga under våren 2011.

Vi har utfört underhåll för 6610 tkr det senaste året. I resultatet har vi redovisat 2776 tkr; resterande har aktiverats. Våra satsningar på korränta och vår goda uthyrning på lokaler har gjort att vi kan göra mycket underhåll. Detta utförs i huvudsak med egen personal.

Vi har flyttat vårt kontor och byggt om det för att vara mera kundnära och ligga centralt. Vi ökar våra hyresintäkter och håller samma personalstyrka vilket ger skalfördelar.

Våra placeringar i korta räntor, 90-dagarsränta samt rörlig ränta har sänkt kostnaden under året till 1223 tkr. Vi tror på korta räntor under 2011 och ligger därför kvar på korta räntor då riskpremien är liten. Vi har ändå beredskap att parera högre räntor.

Hyresförhandlingarna hamnade på 1,2 % höjning vilket ger oss 363 tkr.

Resultatet för år 2010 slutar på en vinst på 681 tkr, tack vare lägre räntekostnader. Vi har satt av 38 tkr i bokslutsdispositioner och betalt 261 tkr i skatt. Företaget har i och med detta bokslutet fullt aktiekapital och årets vinst täcker de tidigare ansamlade förlusterna så bolaget nu har en vinst att disponera. Vi når även upp i SABO:s nyckeltal när det gäller underhåll men ej soliditeten. 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 och ger oss mer tomma lägenheter lokalt i Stigen och Högsäter.

Färgelanda den 21 mars 2011



Bengt Sundholm

VD

VALBOHEM AB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för räkenskapsåret 2010-01-01-- 2010-12-31

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 11,6 % företag inom koncernen.

STYRELSE

Ordförande	Kent Carlsson,	Färgelanda	(s)
	Ingemar Lindhe,	Färgelanda	(c)
	Ann Blomberg,	Högsäter	(c)
	Christina Svedberg,	Stigen	(m)
	Eva Nör	Ödeborg	(s)
	Gerd Abrahamsson	Ödeborg	(s)
	Tommy Widekärr,	Färgelanda	(fp)

SAMMANTRÄDEN

Under året har styrelsen haft sex sammanträden.

REVISORER

Auktoriserad revisor Lars Blomberg, Deloitte AB

Lekmannarevisor Viola Blomberg, Färgelanda

ORGANISATION

Valbohem AB är anslutet till SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag.

Företaget har fyra anställda inom administrationen, VD, ekonomiassistent, lägenhetsuthyrare samt förvaltare.

Bengt Sundholm är bolagets verkställande direktör.

FIRMATECKNARE

Bengt Sundholm

Kent Carlsson

VALBOHEM AB

FASTIGHETSBESTÅND

Totalt finns 619 lägenheter inom Valbohems bestånd, fördelat på tätorterna Färgelanda, Högsäter, Ödeborg, Ellenö och Stigen. Största andelen finns i Färgelanda med 360 lägenheter. Merparten eller 70 %, ligger i markplan, typ radhus. Totala bostadsytan är 36 382 kvm. Antal lokaler är 46 st med en sammanlagd yta av 5116 kvm. Därutöver finns 208 st garage.

BOSTADSMARKNAD

Uthyrningsläget har förbättrats något trots att kommunen har en befolkningsminskning. Antalet vakanta lägenheter har i genomsnitt uppgått till 39 st under året. I den uppföljning som görs vid avflyttningar från våra lägenheter är trenden tydlig att ungdomarna lämnar kommunen till förmån för städerna i närheten och till utbildningsorter. 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 färdigställt 4 nya lägenheter i Färgelanda Centrum vid Aspekullevägen, samt har 5 nya lägenheter i produktion i Ellenö.

MARKNADSFÖRING

Vår presentation av företagets lägenheter finns 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.

HYROR

Höjning av varmhyra för bostäder har skett per den 1.3.2010 med 1,2 % vilket ger en utgående hyra på 840,39 kr/m². Ökningen är främst föranledd av höjda löner, samt ökade kommunala taxor.

UNDERHÅLL OCH NYPRODUKTION

Planerat periodiskt underhåll har utförts för 6610 tkr, varav 2776 tkr belastar årets resultat. Resterande del har bokförts som värdehöjande åtgärder.

Bland större investeringar kan nämnas:

Ombyggnad Allhemsvägen 7

Energiombyggnad Furåsen

Nytt yttertak på garage och förråd

Ombyggnad och nybyggnad Solgården

Ombyggnad för nytt kontor för bolaget på Hedekasvägen

Renovering av 22 st badrum

Invändig 12-årsrenovering av lägenheter.

Byte av nyckelsystem

Fasadrenoveringar

Byte av vitvaror

Tilläggsisolering samt lågenergibelysning.

Ståldörrar och nya tak på förråd.

Nyproduktion av 5 st lägenheter i Ellenö

VALBOHEM AB

EKONOMI

Total bruttohyra uppgår till 35 459 tkr.

Årets hyreshöjning gav en ökad intäkt på 363 tkr.

Hyresbortfallet p g a ej uthyrda lägenheter och lokaler, avdrag för rabatter och plomberade rum uppgår till 2207 tkr, en minskning mot föregående år med 344 tkr.

Företaget har anvarsförbindelser mot Fastigo (arbetsgivarorganisation) på 69 172 kr
Räntekostnaderna har sjunkit kraftigt då vi har placerat på korta räntor.

Vi har skrivit bort hyresskulder på 250 tkr tom 2009.

Räntor på fastighetslån uppgår till 1276 tkr motsvarande en bruttoränta av 0,99 %.

Låneskulden uppgår till 130 000 000 kr.

From 2010 har företaget haft 12 stycken anställda.

Detta påverkar kostnaden för administration mm med arbetsgivaravgifter och löneskatt.

Kostnaden på underhållet sjunker med egen personal.

Direktavkastning på bolagets fastigheter är 4,9 % för år 2010

Resultatet för år 2010 ger ett överskott på 680 857 kr

Efter bokslutsdispositioner och skatt

FRAMTIDEN

Bolagets huvuduppgift att förmedla och hyra ut lägenheter och påverkas av befolkningsutvecklingen i kommunen. Minskningen i invånarantal under året har gjort att antalet vakanta lägenheter varierat. Antal tomma lägenheter har varierat mellan 28 och 48, med ett genomsnitt på 39 lägenheter.

År 2010 har prioriteten varit att jobba med miljön, bra för ekonomin och för miljön.

Vi har satt in energibesparingsåtgärder i form av lampor och isolering.

Vi har även färdigställt vår energideklaration.

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 byggt ut Solgården med 10 lägenheter för demensboende vilket gör att vår yta på 210 m² som har varit tom tidigare blir uthyrd. Dessutom ökar vår ingående hyra.

Vi har projekterat för 5 nya lägenheter i passivhus i Ellenö som vi räknar med att flytta in våren 2011.

Vi kommer även att bygga om Furåsen för Färgelanda kommun som hyr en stor del.

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

2010	2009	2008	2007	2006
------	------	------	------	------

Jämförelsetal

Antal lägenheter	619	609	605	605	604
Medelhyra kr/kvm inkl lokaler	849	839	835	809	806
Antal vakanser (31.12)	31	42	39	27	22
Bokfört värde fastigheter, mkr	133	124	118	120	117
Låneskuld, mkr	130	115	112	115	114
Avskrivning, %	2,9	2,7	2,8	2,6	2,6

Finans

Hysesintäkter, brutto	35 459	34 395	33 018	32 099	31 357
Hysesbortfall	2 207	2 551	1 968	1 383	1 530
Driftskostnader	23 665	21 848	20 186	20 453	20 861
Underhåll	2 776	3 126	2 355	2 125	3 397
Likviditet, tkr	6 894	1897	1925	4910	4161
Soliditet, %	5,7	6,0	5,2	5	4,6
Nettoränta, %	1,0	1,2	4,7	3,9	3,1

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat visar ett överskott av 680 857 kronor.

RESULTATDISPOSITION

FÖRSLAG TILL ÅRSSTÄMMAN

Styrelse och VD föreslår att

Ansamlad förlust	-345833
Årets vinst	<u>680857</u>
Överföres i ny räkning	335024

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	2010	2009
Nettoomsättning			
<i>Hysesintäkter</i>	1	33 252 959	31 843 018
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>	2	<u>208 950</u>	<u>234 528</u>
Summa nettoomsättning		33 461 909	32 077 546
Fastighetskostnader			
<i>Driftskostnader</i>	3	-18 238 985	-17 083 854
<i>Underhåll</i>	4	-2 776 494	-3 126 217
<i>Fastighetsskatt</i>		-547 983	-705 574
<i>Avskrivningar</i>	5	<u>-4 271 931</u>	<u>-3 382 536</u>
Summa fastighetskostnader		-25 835 394	-24 298 181
Bruttoresultat		7 626 515	7 779 365
Centrala administrationskostnader	6,7	-5 423 515	-4 768 837
Rörelseresultat		2 203 000	3 010 528
Finansiella kostnader			
<i>Ränteintäkter</i>		62 488	38 832
<i>Räntekostnader</i>		<u>-1 285 420</u>	<u>-1 468 329</u>
Summa finansiella kostnader		-1 222 932	-1 429 497
Resultat efter finansiella poster		980 068	1 581 031
<i>Bokslutsdispositioner</i>		-38 410	-625 590
<i>Skatt på årets resultat</i>		-260 801	-263 571
ÅRETS RESULTAT		680 857	691 870

VALBOHEM AB

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2010.12.31	2009.12.31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
<i>Byggnader</i>	8	113 733 008	104 528 808
<i>Mark</i>	8	19 149 832	19 222 582
<i>Pågående nybyggnad</i>		5 548 554	2 041 680
<i>Inventarier</i>	9	<u>941 873</u>	<u>998 726</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		139 373 267	126 791 796
Finnansiella anläggningstillgångar			
<i>Andelar i intresseföretag</i>	10	213 551	195 108
Summa finansiella anläggningstillgångar		213 551	195 108
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m m			
<i>Oljelager</i>		97 288	83 149
<i>Hysesfordringar</i>		306 789	322 767
<i>Kundfordringar</i>		24 756	43 244
<i>Fordringar hos kommunen</i>		332 078	319 829
<i>Övriga kortfristiga fordringar</i>	11	9 970	646
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	12	<u>601 164</u>	<u>41 679</u>
Summa kortfristiga fordringar		1 274 757	728 165
Kassa och bank		<u>6 894 380</u>	<u>1 897 094</u>
<i>(Beviljad koncernkontokredit 1,0 milj kr)</i>			
Summa omsättningstillgångar		8 266 425	2 708 408
SUMMA TILLGÅNGAR		147 853 243	129 695 312

VALBOHEM AB

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2010.12.31	2009.12.31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
<i>Aktiekapital (7500 aktier)</i>	13	7 500 000	7 500 000
<i>Reservfond</i>		<u>379</u>	<u>379</u>
		7 500 379	7 500 379
Fritt eget kapital			
<i>Ansamlad förlust</i>		-345 833	-1 037 703
<i>Årets resultat</i>		<u>680 857</u>	<u>691 870</u>
Summa eget kapital		7 835 403	7 154 546
Obeskattade reserver		664 000	625 590
Avsättningar			
<i>Avsättning för pensioner</i>		314 798	323 010
Långfristiga skulder			
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	14	130 000 000	115 000 000
Kortfristiga skulder			
<i>Skulder till kreditinstitut</i>		0	0
<i>Leverantörsskulder</i>		4 101 896	3 022 399
<i>Skuld till kommunen</i>		514 364	607 099
<i>Skatteskuld</i>		234 077	148 166
<i>Ovriga kortfristiga skulder</i>	15	197 269	273 098
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	16	<u>3 991 436</u>	<u>2 541 404</u>
Summa kortfristiga skulder		9 039 042	6 592 166
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 853 243	129 695 312
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar som ställts som säkerhet för egna skulder till kreditinstitut</i>		0 milj kr	0 milj kr
Ansvarsförbindelser			
<i>Garantibelopp (Fastigo)</i>		69 172 kr	69 471 kr

VALBOHEM AB

KASSAFLÖDESANALYS

	2010.12.31	2009.12.31
Löpande verksamhet		
<i>Rörelseresultat</i>	980 068	1 581 031
<i>Avskrivningar som belastat resultatet</i>	4 271 931	3 382 536
<i>Övriga poster som ej ingår i kassaflödet</i>	-8 212	3 213
<i>Betald inkomstskatt</i>	-651 266	-258 205
Rörelseresultat före avskrivningar	4 592 521	4 708 575
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
<i>Ökning (-)/minskning (+) av lager</i>	-14 139	203 152
<i>Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar</i>	-546 592	425 381
<i>Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder</i>	2 837 341	1 294 724
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 869 131	6 631 832
Investeringsverksamheten		
<i>Investering i fastigheter</i>	-16 269 162	-10 356 107
<i>Förvärv av inventarier</i>	-584 240	-368 285
<i>Andel i intresseföretag</i>	-18 443	1 064 802
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 871 845	-9 659 590
Finansieringsverksamheten		
<i>Upptagande av långfristiga lån</i>	15 000 000	3 000 000
<i>Utbetalt för amortering av långfristiga lån</i>	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15 000 000	3 000 000
Årets kassaflöde	4 997 286	-27 758
Likvida medel vid årets början	1 897 094	1 924 852
SUMMA LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 894 380	1 897 094

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. Bolaget har ingen uppskjuten skattefordran längre.

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

Rabatter och plombering

Övriga intäkter

	Grundhyra		Hyresbortfall		Netto	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Bostäder	31602	30239	-1644	-1934	29958	28305
Lokaler	3043	3350	-251	-383	2792	2967
Garage, p-platser	814	806	-46	-43	768	763
Rabatter och plombering	0	0	-266	-191	-266	-191
Övriga intäkter	0	0			0	235
	35459	34630	-2207	-2551	33252	32079

VALBOHEM AB

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2 - Övriga intäkter	2010	2009
<i>Tvättstugeavgifter</i>	4 966	16 902
<i>Ers. från hyresgäster</i>	95 218	73 259
<i>Kraversättningar</i>	2 476	11 531
<i>Återvunna fordringar</i>	40 480	132 836
<i>Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar</i>	65 809	0
Summa övriga intäkter	208 950	234 528

Not 3 - Driftskostnader

<i>Fastighetsskötsel</i>	1 993 065	2 101 198
<i>Städning ingår i fastighetsskötsel 2010</i>	0	88 182
<i>Reparation</i>	1 006 638	874 823
<i>Vatten</i>	2 667 941	2 707 467
<i>Fastighetsel till nätägaren from 2010</i>	1 746 810	3 299 481
<i>Renhållning</i>	1 004 221	929 970
<i>Vägavgifter</i>	210 701	209 513
<i>Snöröjning</i>	382 597	193 250
<i>Service värmeanläggning ligger i underhåll 2010</i>	0	6 649
<i>Uppvärmning</i>	7 755 011	5 380 066
<i>Kabel-TV</i>	511 415	501 160
<i>Avgifter till Hyresgästföreningen</i>	142 765	136 006
<i>Försäkringar inkl skador</i>	568 120	399 485
<i>Avskrivna fordringar</i>	249 702	256 606
	18 238 985	17 083 854

Not 4 - Underhåll

<i>Bostäder och lokaler</i>	2 776 494	3 126 217
	2 776 494	3 126 217

VALBOHEM AB

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 - Planenliga avskrivningar	2010	2009
<i>Byggnader 2 %</i>	2 600 553	2 129 163
<i>Förbättringar 3,3 %</i>	1 030 285	902 465
<i>Inventarier 20%</i>	<u>641 093</u>	<u>350 908</u>
	4 271 931	3 382 536
Not 6 - Personal		
Löner och andra ersättningar har utgått med:		
<i>Styrelse och VD</i>	739 164	670 293
<i>Övrig personal</i>	<u>730 338</u>	<u>672 181</u>
	1 469 501	1 342 474
Sociala kostnader		
<i>Pensionskostnader styrelse och VD</i>	377 927	366 825
<i>Pensionskostnader övrig personal</i>	426 697	329 069
<i>Övriga sociala kostnader</i>	<u>1 419 632</u>	<u>1 244 159</u>
	2 224 256	1 940 053
Medeltalet anställda har varit följande		
<i>Kvinnor</i>	2	2
<i>Män</i>	10	9
Könsfördelning i företagsledning		
<i>Antalet styrelseledamöter</i>	7	7
<i>varav kvinnor</i>	4	3
<i>Antal övriga befattningshavare</i>	1	1
<i>varav kvinnor</i>	0	0
Centrala administrationskostnader		
<i>Övriga centrala kostnader</i>	1 157 324	909 291
<i>Centrala löner och andra ersättningar</i>	<u>4 266 191</u>	<u>3 859 546</u>
	5 423 515	4 768 837

VALBOHEM AB

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

2010

2009

Not 7 - Arvode till revisor

Revisionsuppdrag

28 750

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

139 678 560

131 366 439

Nyanskaffning under året

13 207 979

8 312 121

Årets försäljningar byggnader

-562 030

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

152 324 509

139 678 560

Värdeminskning

Ingående avskrivningar

-35 149 752

-32 118 124

Årets avskrivning

-3 630 838

-3 031 628

Årets försäljning

189 089

0

Utgående ackumulerade avskrivningar

-38 591 501

-35 149 752

Utgående redovisat värde

113 733 008

104 528 808

Mark

Ingående anskaffningsvärden

19 222 582

19 157 582

Markanskaffning

0

65 000

Försäljning

-72 750

0

Utgående redovisat värde

19 149 832

19 222 582

Taxeringsvärde

Byggnader

71 819 000

76 090 000

Mark

22 325 000

22 325 000

94 144 000

98 415 000

VALBOHEM AB

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9 - Inventarier	2010	2009
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>	2 832 092	2 463 807
<i>Inköp</i>	<u>584 240</u>	<u>368 285</u>
<i>Försäljningar</i>	<u>-45 750</u>	
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	3 370 582	2 832 092
<i>Ingående avskrivningar</i>	-1 833 366	-1 482 458
<i>Försäljningar</i>	45 750	0
<i>Årets avskrivning</i>	<u>-641 093</u>	<u>-350 908</u>
<i>Utgående ackumulerad avskrivningar</i>	<u>-2 428 709</u>	<u>-1 833 366</u>
Utgående redovisat värde	941 873	998 726
Not 10 - Finansiella anläggningstillgångar		
<i>Andelar i intresseföretag HBV samt deponier elhandel Org nr 702000-9226</i>	213 551	195 108
Not 11 - Övriga kortfristiga fordringar		
<i>Skattekonto</i>	0	646
<i>Övriga fordringar</i>	<u>9 970</u>	<u>0</u>
	9 970	646
Not 12 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
<i>Förutbetalda fakturor inkl försäkringsersättning</i>	<u>601 164</u>	<u>41 679</u>
	601 164	41 679
Not 13 - Eget kapital		
<i>Belopp vid årets ingång</i>	7 500 000	7 500 000
<i>Reservfond</i>	379	379
<i>Balnerad vinst/förlust</i>	-345 833	-1 037 703
<i>Belopp vid årets ingång</i>	7 154 546	6 462 676
<i>Resultatdisposition enligt beslut av årsstämman, årets resultat</i>	<u>680 857</u>	<u>691 870</u>
Eget kapital vid årets utgång	7 835 403	7 154 546

VALBOHEM AB

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 14 - Fastighetslån

2010

2009

Skuld per kreditgivare

Kommuninvest

130 000 000

63 000 000

Swedbank

0

52 000 000

130 000 000

115 000 000

Räntebindning och ändringsår

Samtliga lån är sedan 2010-11-01 bundna på 90 dagar, medelräntan har under 2010 varit 0,98%

Not 15 - Övriga kortfristiga skulder

Moms samt skatteskulder

0

100 043

Personalens källskatt samt sociala avgifter

197 269

173 055

197 269

273 098

Not 16 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor

388 788

129 790

Förutbetalda hyror

3 167 735

2 083 036

Upplupna semesterlöner o övertidslöner

181 802

156 995

Upplupna sociala avgifter

57 122

49 328

Övriga upplupna kostnader

195 989

122 255

3 991 436

2 541 404

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	1 139			1945/47
419	Mjölnerudsvägen 2	6	334			1973
420	Genavägen 29	9	512	5	461	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	3 243			1976/77
427	Kommungatan 2	12	796	3	115	1976
428	Ellenö radhus	4	297			1977
429	Stigevivägen 15	1	71	2	456	1977
430	Gjutarevägen 1	0	0			
431	Månvägen 2-7	23	1 633			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	0	0			Såld
438	Aspkullevägen	4	314			2009
439	Solgården tillbyggnad	10	150	1	175	2010
440	Furåsen	0	0	20	2 110	1960

619

36382

46

5116

VALBOHEM AB

Färgelanda den 2011-03-24



Kent Carlsson
ordf.



Louise Blom



Tommy Widekär



Ann Blomberg



Gerd Abrahamsson



Christina Svedberg



Eva Nör



Bengt Sundholm
VD

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2011. Den avviker från standardutformningen.



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 2010. 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.

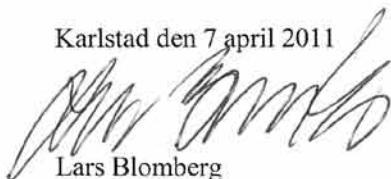
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vid några tillfällen under räkenskapsåret har skatter och avgifter inte betalats i rätt tid. Förseningarna har dock ej orsakat bolaget någon skada utöver dröjsmålsräntor.

Karlstad den 7 april 2011



Lars Blomberg
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Lekmannarevisors granskningsrapport enligt 11 kap 14§ i Aktiebolagslagen.

Till bolagsstämman i Valbohem AB, org.nr. 556527-9485.

Undertecknad har granskat bolagets verksamhet under
räkenskapsåret från och med 2010-01-01 till och med 2010-12-31.

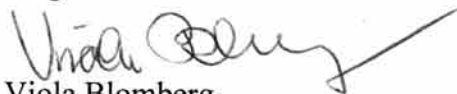
Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Vid granskningen har jag funnit att bolagets verksamhet, har skötts på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Noterar att den interna kontrollen varit tillräcklig.

Granskningen omfattar ej särskilda förhållanden på uppdrag av bolagsstämman.

Har ej funnit anledning till någon anmärkning mot styrelseledamot eller verkställande direktören. Anser ej håller att några särskilda upplysningar rörande bolagets verksamhet och förhållanden måste uppmärksammas av aktieägarna.

Färgelanda 2011-04-11



Viola Blomberg

Av kommunfullmäktige i Färgelanda kommun utsedd lekmannarevisor.