

Statens Bostadsomvandling AB SBO
Org nr 556329-2977

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2009

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernresultaträkning	7
- koncernbalansräkning	8
- koncernens förändringar i eget kapital	10
- kassaflödesanalys för koncernen	11
- moderbolagets resultaträkning	12
- moderbolagets balansräkning	13
- moderbolagets förändringar i eget kapital	15
- kassaflödesanalys för moderbolaget	16
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	17

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Statens Bostadsomvandling AB, SBO, fick under 2009 ett utvidgat uppdrag genom att bolaget kan verka i kommuner med vikande befolkningsunderlag, även om kommunen inte har ett avtal med Statens bostadskreditnämnd, BKN. Detta innebär att minst 107 kommuner kan ta del av Sbo's tjänster. Sbo's verksamhet är fokuserad på att

- förvärva, utveckla och avveckla fastigheter genom försäljning eller i sista hand rivning
- omvandla tomma bostäder i det kommunala bostadsbeståndet
- vara en del av statens insatser för att bistå kommuner i detta arbete
- åstadkomma balans på bostadsmarknaden

Sbo's uppdrag är att praktiskt medverka till att bostadshyresmarknaden kommer i balans på orter med minskande befolkning genom att förvärva, äga, förvalta, och utveckla eller avveckla fastigheter genom försäljning, rivning eller återanvändning som övertas från kommunala bostadsföretag eller kommuner.

Sbo's vision är att vara kommunernas bästa partner vid övertalighet i bostadsbeståndet.

Sbo agerar tillsammans med andra aktörer, för att pröva nya vägar, i samverkan med befintliga och nya näringsidkare. Upplevelseindustrin och andra behöver lokaler som är anpassade till lokala förutsättningar. Det unika, det speciella i varje område lyfts fram. Genom att arbeta lokalt och engagera ortens eldsjälar, kan goda resultat uppnås. Med en nationell och internationell marknadsföring kan nya målgrupper nås. För att detta ska lyckas ska Sbo finnas på plats med rätt språk, rätt valuta och med säkerhet och ansvar som ger attraktiva produkter. Fysiska platser ska skapas och utvecklas i befintliga och nya miljöer.

Fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel, från planering, projektering och byggskede via förvaltning och ombyggnad till rivning. Detta är grunden för Sbo's miljöarbete som styrs genom att fokusera på hållbarhetsmål i varje projekt och i varje fastighet. Sbo har till uppgift att verka för en balanserad hyresmarknad på orter där befolkningen minskar och detta uppdrag innebär också ett åtagande att verka för en hållbar utveckling på den svenska landsbygden.

Sbo's verksamhet innebär att vara fastighetsägare på mindre orter runt om i landet. Fastigheter finns i Bispgården, Bräcke, Filipstad, Grythyttan, Hammarstrand, Hällefors, Kopparberg, Laxå, Hassela, Porjus, Sorsele, Söråker, Timrå, Åsarna och Överkalix. Totalt har Sbo 556 lägenheter på dessa orter.

Ekonomisk utveckling

Hysesintäkterna under 2009 uppgick till 15 946 tkr (15 120 tkr). Resultatet efter skatt uppgick till 4 549 tkr (444 tkr). Resultatet per aktie uppgick till 227 tkr (22,2 tkr). Årets förvärv av nya fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 30 612 tkr (26 758 tkr). Uthyrningsgraden var vid utgången av året 85 % (87 %). Den totala lägenhetsarean uppgick vid årsskiftet till 33 849 m² (23 092 m²) Antalet lägenheter vid årsskiftet uppgick till 556 st (425 st). Balansomslutningen vid årsskiftet uppgick till 590 435 tkr (577 433 tkr).

Sbo har under året förvärvat 150 lägenheter med en total area på 10 302 m². De förvärvade fastigheterna ligger i Bräcke, Filipstad, Hassela, Laxå, Sorsele, Söråker och Timrå. Fastigheten i Åsarne har sålts med en mindre bokföringsmässig vinst.

Resultatet före skatt blev 8 217 tkr (3 412 tkr). En ökning med 4 805 tkr inklusive nedskrivningar på fastigheterna med 4 300 tkr (0 kr).

Vid årsskiftet var tre kvinnor och fyra män anställda.

Verksamheten 2009

I april 2009 förvärvades en fastighet i Bräcke kommun i kv Lokatten. Fastigheten är två byggnader med trevåningshus och innehåller idag 37 lägenheter. SBO kommer att investera 25 Mnkr och göra en omfattande ombyggnad med bland annat två nya hissar och loftgångar. Efter ombyggnad blir det 33 lägenheter. Ett tioårsavtal tecknades med Bräcke kommun som kommer att hyra lägenheterna. Sbo's ambition är, att tillsammans med Bräcke kommun, anpassa de tomma byggnaderna till trygghetsboenden för äldre och rörelsehindrade. Ombyggnad och modernisering av lägenheterna kommer att ske. Byggnaden uppvärms med fjärrvärme. Hiss kommer att installeras vilket innebär att den ökar tillgängligheten för rörelsehindrade. Åldersfördelningen i Bräcke kommun ger en efterfrågan på centralt belägna lägenheter med hiss. Inom kommunen kan stora pensionsavgångar ge ett behov av ersättningsanställningar som efterfrågar villor och gårdar. En större rörlighet på bostadsmarknaden kan komma att underlätta inflyttning av nyanställda.

I maj 2009 fick Sbo ett utvidgat uppdrag genom att bolaget kan verka i svaga kommuner med vikande befolkningsunderlag, även om kommunen inte har ett avtal med Statens bostadskreditnämnd, BKN. Detta innebär att 107 kommuner kan ta del av Sbo's tjänster. Sbo kan nu också verka i Arboga, Arjeplog, Arvidsjaur, Arvika, Avesta, Bengtsfors, Berg, Bjurholm, Boden, Bollnäs, Bräcke, Dals-Ed, Degerfors, Dorotea, Eda, Emmaboda, Fagersta, Filipstad, Finspång, Flen, Forshaga, Färgelanda, Grums, Gullspång, Gällivare, Hagfors, Hallsberg, Hallstahammar, Haparanda, Hedemora, Hofors, Hudiksvall, Hultsfred, Hylte, Hällefors, Härjedalen, Härnösand, Högsby, Jokkmokk, Kalix, Karlsborg, Karlskoga, Katrineholm, Kil, Kiruna, Kramfors, Kristinehamn, Laxå, Lessebo, Lindesberg, Ljusdal, Ljusnarsberg, Ludvika, Lycksele, Malung-Sälen, Malå, Markaryd, Mellerud, Munkfors, Norberg, Nordanstig, Nordmaling, Norsjö, Nybro, Olofström, Orsa, Osby, Ovanåker, Pajala, Perstorp, Ragunda, Simrishamn, Skellefteå, Skinnskatteberg, Smedjebacken, Sollefteå, Sorsele, Storfors, Storuman, Strömsund, Sunne, Surahammar, Säffle, Söderhamn, Tibro, Tidaholm, Timrå, Tingsryd, Torsby, Töreboda, Uppvidinge, Vansbro, Vilhelmina, Vindeln, Vingåker, Västervik, Ydre, Åmål, Ånge, Årjäng, Åsele, Åtvidaberg, Älvdalen, Älvsbyn, Örnsköldsvik, Östra Göinge, Överkalix och Övertorneå.

I juni 2009 förvärvade Sbo en tom byggnad i Laxå på Linnéagatan 2 av AB Laxåhem. Fastigheten kommer att hyras ut till Laxå kommunfastigheter och Tiwäga Vandrarhem kommer att driva vandrarhemmet.

I juni 2009 tog Sbo över en fastighet i Laxå och kommer att investera cirka 17 Mnr i fastigheten. Fastigheten kommer att hyras ut till Laxå Kommunfastigheter och kommer att innehålla 28 lägenheter. Fastigheten kommer att utrustas med bland annat hiss och användas för seniorboende. Sbo's ambition är, att tillsammans med Laxå Kommunfastigheter att renovera fastigheten och erbjuda seniorboende. Hiss kommer att installeras vilket innebär att den ökar tillgängligheten för rörelsehindrade.

I juli 2009 invigdes ett nytt vandrarhem i Kopparberg. Det är fastigheten i Åparken som i huvudsak använts för boende till Opera på Skäret. Nu har hela fastigheten byggts om till både ett vandrarhem och fortsatt boende för opera på Skäret. Åparkens Vandrarhem drivs av Christer Pålman och har 15 rum för uthyrning. För drygt ett år sedan började planeringen inför det nya vandrarhemmet, som ligger på nedervåningen. Renoveringen har inneburit bland annat att det finns bra ventilation, brandsäkra dörrar, förstärkta väggar och nödutgångar, som är krav för uthyrning av rum på vandrarhem.

I juli 2009 skänkte Sbo en defibrillator s.k. hjärtstartmaskin, till Räddningstjänsten i Porjus. Målet är att kunna rädda personer med hjärtproblem i Porjus med omnejd. Sbo har många äldre hyresgäster inom SBO och det har förekommit incidenter.

I november 2009 beslutade Sbo att investera 15 Mnr i seniorboende i Timrå. Fastigheten ligger mellan Indalsälven och havet, inte långt från en badsjö. Området ligger på gångavstånd från den centrala idrottsplatsen med tillgång till motionsspår. Byggnaderna är i två våningar med källare och innehåller 24 lägenheter. Fastigheten kommer att byggas om och hissar kommer att installeras för att anpassas till seniorboende. Energibesparande åtgärder kommer att genomföras som fönster med isolerglas. AB Timråbo kommer att förvalta fastigheten och hyra ut lägenheterna.

I november 2009 beslutade Sbo att investera 5,5 Mnr i ett äldreboende i del av Söråker 30:16 i Timrå. Fastigheten ligger nära centrum i Söråker med utsikt över Klingerfjärden. Byggnaderna är i två våningar utan källare med 8 lägenheter på totalt 624 m². Husen uppfördes år 1971. Byggnaderna är anslutna till fjärrvärme och energisparande åtgärder kommer att utföras.

I december 2009 tog Sbo över fastighet i Hassela för 3 Mnr. Fastigheten ligger centralt i Hassela med affärer och bensinstation inom räckhåll. Byggnaderna är i två våningar med källare och innehåller 28 lägenheter på totalt 1 504 m² och 3 lokaler om 300 m². Byggnaderna uppfördes på 60-talet. Taket är klätt med takpapp och fasaden är av tegel. Fönstren är av tvåglas typ. Byggnaderna är anslutna till fjärrvärme. Bostadsstandarden är relativt låg, då bostäderna varit tomma under en tid. Hissar installeras, kök och bad, fönster, dörrar och el-installationer byts ut eller renoveras för att anpassas till äldreboende. Energisparande åtgärder som renoverade fönster med isolerglas ingår. Kostnad för ombyggnaden beräknas till max 8 Mnr. Sbo's ambition är, att tillsammans med Nordanstigs bostäder AB, (ett helägt bolag till Nordanstigs kommun) renovera fastigheten och erbjuda äldreboende i Hassela.

Vid årskiftet sålde Sbo en fastighet i Åsarna till ett nybildat fastighetsbolag, Åsarna Fastighets AB. Bolaget har förvärvat elevbostäderna i Åsarna som i dag används för skidgymnasiets elever. Sbo har ägt bostäderna och renoverat de 19 tidigare pensionärlägenheterna.

Vid utgången av år 2009 fanns åtaganden i ej slutförda projekt till en kostnad av 127 miljoner kronor.

Utsikter för 2010

Sbo har ett nära och förtroendefullt samarbete med kunderna på de orter där verksamhet bedrivs. Ytterligare fördjupat samarbete kommer att ske med de existerande kunderna som bedöms kunna ge fler affärsmöjligheter under 2010. Med de potentiella kunderna diskuteras ett flertal nya affärsmöjligheter och några av dessa kan komma att leda till nya etableringar. Förhandlingar pågår med Hylte-, Dorotea-, Grums- och Degerfors kommuner.

Den kärva ekonomiska utvecklingen kommer att leda till att det finns behov av Sbos tjänster på många orter.

Med en oförändrad investeringstakt är bedömningen att nya avtal kommer att tecknas för ca 100 miljoner kronor under 2010.

Miljö- och hållbarhetsredovisning

Energiförbrukningen i fastigheterna är den enskilt största miljöbelastningen i SBO. Åtgärder som minskar energiförbrukningen har prioriterats och kommer också fortsättningsvis att vara en grundpelare i Sbos verksamhet.

Styrelsearbetet

Sedan bolagsstämman har styrelsen har bestått av följande personer: Ordf. Rolf Åbjörnsson, Christina Rogestam, Ann Eriksson, Andreas Giaever och Björn Sundström. VD Sten Ekström har deltagit i samtliga styrelsemöten. Under året har sex protokollförda styrelsemöten hållits. Under 2010 kommer bolagets vd sedan starten 2004 Sten Ekström att avgå med pension. Den första augusti 2010 tillträder Ann Eriksson som ny VD för Sbo. Ann är utbildad lantmätare och kommer närmast från tjänsten som förvaltningschef för samhällsbyggnadsförvaltningen i Karlskoga kommun. Där har Ann varit förvaltningschef i 4 år. Ann har tidigare arbetat på Vasallen AB som affärsutvecklingschef och är sedan 2004 ledamot i styrelsen för Sbo.

Ägarförhållande

SBO ägs till 100 % av svenska staten och förvaltas av Finansdepartementets bostadsenhet.

Flerårsjämförelse koncernen

Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag.

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Eget kapital	554 980	550 382	550 090	547 329	555 734
Balansomslutning	590 435	577 433	565 400	565 604	579 388
Nettoomsättning	15 946	15 120	11 813	9 973	3 509
Resultat efter finansiella poster	8 217	3 412	1 335	-9 398	9 049
Total uthyrningsbar yta, kvadratmeter	33 849	23 092	22 589	16 658	14 683

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	548 210 515
Årets resultat	1 889 782
	<hr/>
kronor	<u>550 100 297</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	550 100 297
	<hr/>
kronor	<u>550 100 297</u>

Koncernresultaträkning	Not	2009	2008
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning	2	15 946	15 120
Övriga rörelseintäkter	3	171	1 099
		<hr/>	<hr/>
		16 117	16 219
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4, 5	-14 181	-17 336
Personalkostnader	6	-5 105	-5 131
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-5 882	-748
Övriga rörelsekostnader		-	-98
		<hr/>	<hr/>
Summa rörelsens kostnader		-25 168	-23 313
Rörelseresultat		-9 051	-7 094
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	17 269	10 507
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1	-1
		<hr/>	<hr/>
Summa resultat från finansiella investeringar		17 268	10 506
Resultat efter finansiella poster		8 217	3 412
Övriga resultatposter			
Skatt på årets resultat	9, 10	-3 668	-2 968
		<hr/>	<hr/>
Årets resultat		<u>4 549</u>	<u>444</u>

Koncernbalansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	11	61 721	63 241
Inventarier, verktyg och installationer	12	354	382
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	32 500	6 852
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		94 575	70 475
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager m m</u>			
Råvaror och förnödenheter		52	82
		<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		1 707	3 528
Aktuella skattefordringar		1 948	2 208
Övriga kortfristiga fordringar		357	437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	7 032	6 508
		<hr/>	<hr/>
		11 044	12 681
		<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	477 572	480 030
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och Bank		7 192	14 164
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		495 860	506 957
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		590 435	577 432
		<hr/>	<hr/>

Koncernbalansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Skulder och eget kapital			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
Bundna reserver		4 728	2 377
		<u>4 828</u>	<u>2 477</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		545 603	547 460
Årets resultat		4 549	444
		<u>550 152</u>	<u>547 904</u>
Summa eget kapital		<u>554 980</u>	<u>550 381</u>
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	10	1 535	760
		<u>1 535</u>	<u>760</u>
Summa avsättningar		<u>1 535</u>	<u>760</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		14 539	12 525
Övriga kortfristiga skulder		15 230	8 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	4 151	5 475
		<u>33 920</u>	<u>26 291</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>33 920</u>	<u>26 291</u>
Summa skulder och eget kapital		<u>590 435</u>	<u>577 432</u>

Koncernens förändringar i eget kapital

	<u>Not</u>	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Bundna reserver</u>	Fria reserver och årets <u>resultateget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2007-12-31		100	496	549 494	550 090
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital			1 881	-1 881	
Effekt av ändrad redovisningsprincip		—	—	-152	-152
Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen		0	1 881	-2 033	-152
Årets resultat		—	—	444	444
Eget kapital 2008-12-31		100	2 377	547 905	550 382
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital			2 351	-2 351	
Effekt av ändrad skattesats				49	49
Årets resultat		—	—	4 549	4 549
Eget kapital 2009-12-31		100	4 728	550 152	554 980

Kassaflödesanalys för koncernen	Not	2009	2008
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		-9 051	-7 094
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	17	5 882	696
Erhållen ränta		17 442	17 286
Erlagd ränta		-1	-1
Betald inkomstskatt		-2 586	-26
		<hr/>	<hr/>
		11 686	10 861
Ökning/minskning varulager		30	-65
Ökning/minskning kundfordringar		1 821	-3 013
Ökning/minskning rörelsefordringar		-616	-6
Ökning/minskning leverantörsskulder		-289	-1 883
Ökning/minskning rörelseskulder		2 617	2 111
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		15 249	8 005
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-25 383	-16 291
Sålda materiella anläggningstillgångar		704	130
Ökning/minskning av kortfristiga placeringar		2 458	17 357
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-22 221	1 196
Årets kassaflöde		-6 972	9 201
Likvida medel vid årets början		14 165	4 964
		<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut		7 193	14 165

Moderbolagets resultaträkning	Not	2009	2008
Nettoomsättning		2 504	2 485
Övriga rörelseintäkter	3	-	1 025
		<u>2 504</u>	<u>3 510</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4, 5	-2 652	-3 112
Personalkostnader	6	-5 105	-5 131
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-72	-68
		<u>-7 829</u>	<u>-8 311</u>
Summa rörelsens kostnader			
		-7 829	-8 311
Rörelseresultat		-5 325	-4 801
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	18	-4 200	-300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	17 258	10 489
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-
		<u>13 058</u>	<u>10 189</u>
Summa resultat från finansiella poster			
		13 058	10 189
Resultat efter finansiella poster		7 733	5 388
Bokslutsdispositioner	19	-3 125	-2 613
Skatt på årets resultat	9, 10	-2 718	-2 822
		<u>1 890</u>	<u>-47</u>
Årets resultat			

Moderbolagets balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Inventarier, verktyg och installationer	12	145	117
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	20	861	861
Summa anläggningstillgångar		1 006	978
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		66 354	50 371
Aktuella skattefordringar		1 266	1 526
Övriga kortfristiga fordringar		168	142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	6 049	6 305
		<u>73 837</u>	<u>58 344</u>
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar	15	477 572	480 030
<u>Kassa och bank</u>			
		7 193	14 166
Summa omsättningstillgångar		558 602	552 540
Summa tillgångar		559 608	553 518

Moderbolagets balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		<hr/>	<hr/>
		120	120
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		548 210	547 900
Årets resultat		1 890	-47
		<hr/>	<hr/>
		550 100	547 853
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		550 220	547 973
		<hr/>	<hr/>
Obeskattade reserver	21	5 772	2 647
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		217	219
Övriga kortfristiga skulder		1 816	1 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 583	873
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		3 616	2 898
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		559 608	553 518
		<hr/>	<hr/>
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Moderbolagets förändringar i eget kapital

	<u>Not</u>	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Övrigt fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2007-12-31		100	20	549 476	549 596
Erhållet koncernbidrag				332	332
Lämnat koncernbidrag				-2 522	-2 522
Skatteeffekt av koncernbidrag		—	—	613	613
Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen		0	0	-1 577	-1 577
Årets resultat		—	—	-47	-47
Eget kapital 2008-12-31		100	20	547 852	547 972
Erhållet koncernbidrag				1 248	1 248
Lämnat koncernbidrag				-762	-762
Skatteeffekt av koncernbidrag				-128	-128
Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen		0	0	311	311
Årets resultat		—	—	1 890	1 890
Eget kapital 2009-12-31		100	20	550 100	550 220

Kassaflödesanalys för moderbolaget	Not	2009	2008
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		-5 325	-4 800
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	17	72	68
Erhållen ränta		18 140	17 268
Erlagd ränta		-	-124
Betald inkomstskatt		-2 586	-
		<u>10 301</u>	<u>12 412</u>
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-12 619	-12 234
Ökning/minskning leverantörsskulder		-2	-1
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-289	-3 206
		<u>-2 609</u>	<u>-3 029</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-100	-22
Investeringar i dotterbolag		-4 200	-300
Ökning/minskning av kortfristiga placeringar		2 458	17 357
		<u>-1 842</u>	<u>17 035</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Lämnat koncernbidrag		-2 523	-4 805
		<u>-2 523</u>	<u>-4 805</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		-6 974	9 201
Likvida medel vid årets början		14 165	4 964
		<u>7 191</u>	<u>14 165</u>
Likvida medel vid årets slut			

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Statens Bostadsomvandling AB SBOs årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Koncernredovisning

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Under året förvärvade bolag inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende tiden efter förvärvet. Resultat från under året sålda bolag har inkluderats i koncernens resultaträkning för tiden fram till tidpunkten för avyttringen.

Internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet.

I moderbolagets bokslut redovisas andelar i dotterföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Som utdelning från dotterföretag redovisas endast erhållen utdelning av vinstmedel som intjänats efter förvärvet.

Intäkter

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt och förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Fastigheter som inte används av koncernföretag och som innehas för långsiktig uthyrning, klassificeras i koncernens redovisning som förvaltningsfastigheter.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Förvaltningsfastigheter	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nedskrivningar

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet omedelbart ner till detta återvinningsvärde. I de fall goodwill hänför sig till en grupp av tillgångar, för vilken ett nedskrivningsbehov konstaterats föreligga, fördelas nedskrivningsbeloppet först till goodwill samt därefter till övriga tillgångar i proportion till deras redovisade värden.

En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens återvinningsvärde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper och fordringar. Bolagets likvida medel kan, från tid till annan, placeras i aktier och räntebärande värdepapper vilka redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och marknadsvärdet.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Ersättning till anställda

Kortfristiga ersättningar till anställda omfattar bland annat, löner, sociala kostnader och semesterersättning.

Övergång till IFRS

Av regeringens riktlinjer om ekonomisk rapportering för bolag med statligt ägande framgår att bolagets ekonomiska rapportering bör ske med utgångspunkt från de krav som ställs på de noterade bolagen. Statens Bostadsomvandling AB, SBO har dock, mot bakgrund av verksamhetens omfattning och bolagets specifika karaktär, beslutat att inte införa redovisning enligt IFRS.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Not 2 Intäkternas fördelning

	Koncernen	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Bruttoomsättning	20 186	18 658
Avgår vakanser	-3 906	-3 108
Avgår rabatter	-334	-430
Summa	<u>15 946</u>	<u>15 120</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Erhållna bidrag	-	1 049	-	1 025
Övrigt	171	50	-	-
Summa	<u>171</u>	<u>1 099</u>	<u>0</u>	<u>1 025</u>

Not 4 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Revision</u>				
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	162	157	150	140
<u>Andra uppdrag än revisionsuppdraget</u>				
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	252	226	252	197
Summa	<u>414</u>	<u>383</u>	<u>402</u>	<u>337</u>

Not 5 Externa kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fastighetsskötsel	-1 535	-1 196	-	-
El och fjärrvärme	-3 836	-3 964	-	-
Vatten	-739	-836	-	-
Underhållskostnader	-1 756	-4 647	-	-
Reparationskostnader	-661	-1 035	-	-
Fastighetsskatt	-225	-149	-	-
Övriga fastighetskostnader	-1 697	-1 634	-	-
Övriga externa kostnader	-3 732	-3 875	-2 652	-3 112
Summa	<u>-14 181</u>	<u>-17 336</u>	<u>-2 652</u>	<u>-3 112</u>

Not 6 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Medelantalet anställda				
Kvinnor	2	2	2	2
Män	4	4	4	4
	—	—	—	—
Totalt	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>6</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 285	1 206	1 285	1 206
Löner och ersättningar till övriga anställda	1 886	2 104	1 886	2 104
	<u>3 171</u>	<u>3 310</u>	<u>3 171</u>	<u>3 310</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 071	1 166	1 071	1 166
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	311	307	311	307
Pensionskostnader för övriga anställda	227	162	227	162
	<u>4 780</u>	<u>4 945</u>	<u>4 780</u>	<u>4 945</u>
Totalt	<u>4 780</u>	<u>4 945</u>	<u>4 780</u>	<u>4 945</u>
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare				
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Kvinnor	2	5	2	3
Män	9	6	3	2
	—	—	—	—
Totalt	<u>11</u>	<u>11</u>	<u>5</u>	<u>5</u>
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare				
Män	1	1	1	1
	—	—	—	—
Totalt	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ersättningar till ordförande och verkställande direktören				
Ordförande Rolf Åbjörnsson	68	68	68	68
Ledamot Ann Eriksson	34	34	34	34
Ledamot Christina Rogestam	54	54	54	54
Ledamot Ebba Vallgård	16	34	16	34
Ledamot Björn Sundström	34	34	34	34
Ledamot Andreas Giaever	18	-	18	-
VD Sten Ekström	1 061	982	1 061	982
Pensionskostnad för VD	311	307	311	307

För VD gäller pensionsåldern 65 år. Parterna har en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från företagets sida utgår utöver ovannämnda sex månaders ersättning ett avgångsvederlag i 18 månader.

För pension utgår 30 % av den fasta lönen, 85 tkr per månad i 2009 års löneläge. Härutöver äger VD rätt till kostnadsersättning för resor i tjänsten enligt statens resereglemente. VD äger rätt till fri sjukvård upp till 18 tkr per år. Principen för ersättning till den verkställande direktören är att den skall vara marknadsmässig. Beslut om ersättning till den verkställande direktören fattas årligen av styrelsen.

Sjukfrånvaro

Uppgift om sjukfrånvaro lämnas inte då medelantalet anställda i koncernen understiger 10.

Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Byggnader och mark, avskrivning enligt plan	-1 421	-596	-	-
Byggnader och mark, nedskrivningar	-4 300	-	-	-
Inventarier, avskrivning enligt plan	-161	-152	-72	-68
Summa	<u>-5 882</u>	<u>-748</u>	<u>-72</u>	<u>-68</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ränteintäkter	37	19 628	26	19 610
Realisationsresultat vid försäljningar	17 232	-10 393	17 232	-10 393
Återföringar av nedskrivningar	-	1 272	-	1 272
Summa	<u>17 269</u>	<u>10 507</u>	<u>17 258</u>	<u>10 489</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Aktuell skatt för året	-2 469	-2 235	-2 469	-2 209
Aktuell skatt avseende tidigare år	-377	-	-377	-
Uppskjuten skatt	-822	-733	128	-613
Summa	<u>-3 668</u>	<u>-2 968</u>	<u>-2 718</u>	<u>-2 822</u>

Not 10 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av				
uppskjuten skatt på obeskattade reserver	-822	-733	-	-
uppskjuten skatt på koncernbidrag	-	-	128	-613
Summa	<u>-822</u>	<u>-733</u>	<u>128</u>	<u>-613</u>

Not 11 Byggnader och mark

	Koncernen	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ingående anskaffningsvärden	71 350	23 702
Nyanskaffningar	4 904	47 648
Försäljningar och utrangeringar	-1 872	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>74 382</u>	<u>71 350</u>
Ingående avskrivningar	-1 191	-595
Försäljningar och utrangeringar	134	-
Årets avskrivningar	-1 421	-596
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 478</u>	<u>-1 191</u>
Ingående nedskrivningar	-6 917	-6 917
Återförda nedskrivning	1 034	-
Årets nedskrivningar	-4 300	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-10 183</u>	<u>-6 917</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>61 721</u>	<u>63 242</u>
Bokfört värde byggnader i Sverige	60 114	62 068
Bokfört värde mark i Sverige	1 607	1 174
Taxeringsvärden byggnader i Sverige	51 507	25 205
Taxeringsvärden mark i Sverige	7 270	3 927

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ingående anskaffningsvärden	772	724	344	322
Inköp	134	48	101	22
	—	—	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	906	772	445	344
Ingående avskrivningar	-390	-239	-227	-159
Årets avskrivningar	-162	-151	-72	-68
	—	—	—	—
Utgående ackumulerade avskrivningar	-552	-390	-299	-227
Utgående restvärde enligt plan	<u>354</u>	<u>382</u>	<u>146</u>	<u>117</u>

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ingående nedlagda kostnader	6 852	27 707
Under året nedlagda kostnader	27 377	27 926
Under året genomförda omfördelningar	-1 729	-48 781
	—	—
Utgående nedlagda kostnader	<u>32 500</u>	<u>6 852</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Försäkring	59	65	-	17
Övriga poster	1 038	335	114	180
Upplupna ränteintäkter	5 935	6 108	5 935	6 108
	—	—	—	—
Summa	<u>7 032</u>	<u>6 508</u>	<u>6 049</u>	<u>6 305</u>

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
<i>Redovisat värde</i>				
Räntepappersportfölj	217 759	228 638	217 759	228 638
Räntefond Länsförsäkringar	47 058	47 987	47 058	47 987
Aktiefond Länsförsäkringar	3 447	2 049	3 447	2 049
Räntekonsortie Kammarkollegiet	209 308	201 356	209 308	201 356
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Summa redovisat värde	477 572	480 030	477 572	480 030
<i>Börsvärde eller motsvarande</i>				
Räntepappersportfölj	232 260	231 748	232 260	231 748
Räntefond Länsförsäkringar	50 365	50 473	50 365	50 473
Aktiefond Länsförsäkringar	3 556	1 542	3 556	1 542
Räntekonsortie Kammarkollegiet	219 457	207 208	219 457	207 208
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Summa börsvärde	505 638	490 971	505 638	490 971

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Upplupna personalkostnader	819	711	819	711
Fastighetskostnader	343	690	-	-
Förskottsbetalda hyror	2 121	3 910	-	-
Upplupna räntekostnader	710	-	710	-
Övriga poster	158	164	54	162
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Summa	4 151	5 475	1 583	873

Not 17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Avskrivningar	1 582	748	72	68
Nedskrivningar	4 300	-	-	-
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-	98	-	-
Övrigt	-	-150	-	-
Summa	<u>5 882</u>	<u>696</u>	<u>72</u>	<u>68</u>

Not 18 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Nedskrivningar	-4 200	-300
Summa	<u>-4 200</u>	<u>-300</u>

Not 19 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	4	17
Förändring av periodiseringsfond	-3 129	-2 630
Summa	<u>-3 125</u>	<u>-2 613</u>

Not 20 Andelar i dotterföretag

<u>Koncernen</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel (%)</u>		
Norecic AB	556646-5117	Sundsvall	100		
Studentbostäder i Grythyttan-Hällefors AB	556687-8921	Sundsvall	100		
				<u>Bokfört värde</u>	<u>Bokfört värde</u>
<u>Moderbolaget</u>	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>09-12-31</u>	<u>08-12-31</u>
Norecic AB	100	100	10 000	761	761
Studentbostäder i Grythyttan-Hällefors AB	100	100	1 000	<u>100</u>	<u>100</u>
Summa				<u>861</u>	<u>861</u>
				<u>Moderbolaget</u>	<u>2008</u>
				<u>2009</u>	
Ingående anskaffningsvärden				506 867	506 567
Kapitaltillskott				4 200	300
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde				<u>511 067</u>	<u>506 867</u>
Ingående nedskrivningar				-506 006	-505 706
Årets förändringar					
-Nedskrivningar				-4 200	-300
Utgående ackumulerade nedskrivningar				<u>-510 206</u>	<u>-506 006</u>
Utgående redovisat värde				<u>861</u>	<u>861</u>

Not 21 Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Akkumulerade avskrivningar över plan:		
Maskiner och inventarier	12	17
Periodiseringsfonder		
Avsatt vid taxering 2009	2 630	2 630
Avsatt vid taxering 2010	3 130	-
	<u> </u>	<u> </u>
Summa	<u>5 772</u>	<u>2 647</u>

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2010-04-12 för fastställelse.

Sundsvall 2010-03-_____

Sten Ekström
Verkställande direktör

Rolf Åbjörnsson
Ordförande

Ann Eriksson

Christina Rogestam

Björn Sundström

Andreas Giaever

Vår revisionsberättelse har lämnats 2010-03-_____.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Nordenö
Auktoriserad revisor

This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.