

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Styrelsen och verkställande direktören för Statens Bostadsomvandling AB SBO (Sbo) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2006.

### Allmänt om verksamheten

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 fastigheter som övertas från kommunala bostadsföretag eller kommuner. Ett villkor är att kommunen har avtal med Avtalsdelegationen i Statens Bostadskreditnämnd, tidigare Statens Bostadsnämnd (SBN) och dessförinnan Statens Bostadsdelegation.

### Fastighetsbeståndet

Koncernen har fastigheter i Porjus, Åsarna, Överkalix, Ljusnarsberg, Åsele och Grythyttan-Hällefors. Fastigheterna ägs av dotterbolagen Norecic AB och Studentbostäder i Grythyttan-Hällefors AB.

Lägenhetsarean i koncernen uppgår till 16 658 m<sup>2</sup> vid utgången av året.

Uthyrningsgraden ökade till 89 % ( 73 % ). Uthyrningsgraden i Porjus har ökat till 87 % ( 80 % ).

Uthyrningsgraden i Grythyttan-Hällefors uppgick till 90 % vid årets utgång.

I Åsarna var uthyrningsgraden 74 % ( 79 % ) vid årsskiftet. Nuvarande skidutbildning genererar inte full uthyrning varför en ny skidskytteutbildning planeras av kommunen.

Fastigheterna i Överkalix är fullt uthyrda och kan avyttras när bostadshyresmarknaden är i balans.

### Händelser under året

Norecic AB har under året förvärvat 2 lägenheter om 209 m<sup>2</sup> i Åsele och 12 lägenheter om 997,5 m<sup>2</sup> i Kopparberg Ljusnarsbergs kommun för totalt 2 kr. Studentbostäder i Grythyttan-Hällefors har förvärvat en fastighet för 1 kr. Koncernen har totalt investerat 1,1 Mkr i fastigheterna och 6,4 Mkr i pågående anläggningsprojekt, samt 0,5 Mkr i inventarier. Av de pågående anläggningsprojekten utgör ca 4 Mkr en pelletsanläggning. För att halvera energikostnaden för fastigheterna i Porjus har direktel ersatts med fjärrvärme från pelletsanläggningen. Ett stort antal avloppsstammar har renoverats under året i Grythyttan-Hällefors.

Norecic har sålt en barack till Arkivkommittén i Porjus för 1 kr och SBO har till köparen ställt 500 Tkr till förfogande för avstycknings-, flytt-, renoverings- eller rivningskostnader under 2006-2008.

Ett av husen i Porjus innehållande en lägenhet på 147 m<sup>2</sup> brann ned till grunden i slutet av november. Skadan var ej reglerad vid årsskiftet och ingår inte i årets resultat.

Driftnetto i Porjus och Grythyttan-Hällefors är negativa och i Åsarna är det lågt, därför har dotterbolagen skrivit ner fastigheterna med totalt 4,5 Mkr.

Moderbolaget har lämnat aktieägartillskott till dotterbolagen på totalt 4,1 Mkr.

En marknadsföringskampanj för Porjus i Holland har givit ett nytt hyreskontrakt i Porjus samt två nyinflyttade familjer till Jokkmokks kommun. Kampanjen kostade 414 Tkr. Vårt deltagande i verksamheter som gynnar våra fastigheter har också inneburit medverkan i ett EU- projekt som leds av Hydro Power University och innebär fullskaleexperiment i Porjus för vattenkraft, bolaget har lämnat ett bidrag på 500 Tkr. SBO har också lämnat ett bidrag på 50 Tkr för medverkande i en turistsatsning på norrsken samt medverkat i marknadsföring av Åsarna och skidgymnasiet.

**Statens Bostadsomvandling AB SBO**

Org nr 556329-2977

**Utsikter för 2007**

För att nå målet att halvera energikostnaden inom två år kommer alla våra fastigheter i Porjus att förses med fjärrvärme.

Vid ingången av året pågår förhandlingar med fyra kommuner om övertagande av tomma bostäder.

I Grythyttan - Hällefors planerar vi att tillsammans med kommunen och Örebro universitet stärka Campus för mat och design, vilket kan leda till fler förvärv i Grythyttan-Hällefors.

Så länge som den nuvarande högkonjunkturen inte ökar efterfrågan på arbetskraft i storstäderna och därmed bidrar till utflyttning från glesbygden kommer vakanserna i bostadsbeståndet vara oförändrad.

**Miljö**

Energiförbrukningen är den enskilt största miljöbelastningen för koncernen. Åtgärder som minskar energiförbrukningen kommer därför att prioriteras.

**Ekonomisk översikt**

| <b>Nyckeltal</b>                        | <b>2006</b> | <b>2005</b> | <b>2004</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|
| <i>Koncernen</i>                        |             |             |             |
| Eget kapital                            | 547 328     | 555 734     | 551 720     |
| Balansomslutning                        | 565 604     | 579 388     | 564 903     |
| Nettoomsättning                         | 9 973       | 3 509       | 1 159       |
| Resultat efter finansiella poster       | -9 398      | 9 049       | 16 383      |
| Total uthyrningsbar yta, m <sup>2</sup> | 16 658      | 14 683      | 7 480       |

**Styrelsearbetet**

Sedan bolagsstämman har styrelsen bestått av följande personer: Ordf. Karl Petersén, Christina Rogestam, Ebba Vallgård, Björn Sundström och Ann Eriksson. Christina Rogestam var styrelseordförande från 1 jan 2006 till bolagsstämman. VD Sten Ekström har också deltagit i samtliga möten. Under året har 7 protokollförda styrelsemöten hållits.

**Ägarförhållande**

Sbo ägs till 100 % av Svenska staten och förvaltas numera av Finansdepartementets bostadsenhet. Bolaget har sitt säte i Sundsvall.

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 543 234 383, disponeras enligt följande

|                         |       |                    |
|-------------------------|-------|--------------------|
| Balanseras i ny räkning |       | <u>543 234 383</u> |
|                         | Summa | <u>543 234 383</u> |

**Ekonomiskt resultat och ställning**

Resultatet av bolagets verksamhet under året och ställning vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar.

**Resultaträkning - koncernen**

| Belopp i tkr  | Not | 2006-01-01     | 2005-01-01    |
|---|-----|----------------|---------------|
|   |     | 2006-12-31     | 2005-12-31    |
| Nettoomsättning   | 1   | 9 973          | 3 509         |
| Övriga rörelseintäkter  | 2   | 555            | 557           |
|   |     | <u>10 528</u>  | <u>4 066</u>  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |     |                |               |
| Övriga externa kostnader  | 3   | -19 217        | -9 960        |
| Personalkostnader   | 4   | -4 284         | -2 864        |
| Avskrivningar- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5   | -4 821         | -84           |
| Övriga rörelsekostnader   |     | -43            | -             |
| <b>Rörelseresultat</b>  |     | <u>-17 837</u> | <u>-8 842</u> |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                               |     |                |               |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                             | 7   | 8 453          | 17 894        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                            | 8   | -14            | -3            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                              |     | <u>-9 398</u>  | <u>9 049</u>  |
| <b>Resultat före skatt</b>  |     | <u>-9 398</u>  | <u>9 049</u>  |
| Skatt på årets resultat   | 10  | 994            | -5 035        |
| <b>Årets resultat</b>   |     | <u>-8 405</u>  | <u>4 014</u>  |

**Balansräkning - koncernen**

| <i>Belopp i tkr</i>                            | <i>Not</i> | <i>2006-12-31</i> | <i>2005-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 11         | 8 421             | 12 139            |
| Inventarier                                    | 12         | 475               | 97                |
| Pågående nyanläggningar                        | 13         | 7 600             | 1 200             |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>16 496</b>     | <b>13 436</b>     |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Varulager m m</i></b>                    |            |                   |                   |
| Råvaror och förnödenheter                      |            | 129               | 5                 |
|  |            | 129               | 5                 |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 62                | 14                |
| Övriga fordringar                              |            | 4 196             | –                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 15         | 509               | 427               |
|  |            | 4 766             | 441               |
| <b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>         | 16         | <b>542 136</b>    | <b>564 352</b>    |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   |            | <b>2 076</b>      | <b>1 154</b>      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>549 108</b>    | <b>565 952</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>565 604</b>    | <b>579 388</b>    |

**Balansräkning - koncernen**

| <i>Belopp i tkr</i>                          | <i>Not</i> | <i>2006-12-31</i> | <i>2005-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   | 17         |                   |                   |
| Aktiekapital (20 aktier)                     |            | 100               | 100               |
| Bundna reserver                              |            | 3 785             | 6 376             |
| Fria reserver                                |            | 551 848           | 545 244           |
| Årets resultat                               |            | -8 405            | 4 014             |
|  |            | <u>547 328</u>    | <u>555 734</u>    |
| <br><b><i>Avsättningar</i></b>               |            |                   |                   |
| Avsättningar för uppskjuten skatt            | 19         | <u>1 452</u>      | <u>2 460</u>      |
|  |            | 1 452             | 2 460             |
| <br><b><i>Kortfristiga skulder</i></b>       |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 3 515             | 1 824             |
| Aktuella skatteskulder                       |            | –                 | 3 651             |
| Övriga skulder                               |            | 7 519             | 13 493            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20         | <u>5 790</u>      | <u>2 226</u>      |
|  |            | <u>16 823</u>     | <u>21 194</u>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <u>565 604</u>    | <u>579 388</u>    |

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - koncernen**

| <i>Belopp i tkr</i>        | <i>2006-12-31</i> | <i>2005-12-31</i> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>  | Inga              | Inga              |
| <b>Ansvarsförbindelser</b> | Inga              | Inga              |

**Kassaflödesanalys - koncernen**

| <i>Belopp i tkr</i>   | <i>2006-01-01<br/>2006-12-31</i> | <i>2005-01-01<br/>2005-12-31</i> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster   | -9 398                           | 9 048                            |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.                           | 4 864                            | 83                               |
|   | -4 534                           | 9 131                            |
| Betald skatt  | -7 806                           | -3 644                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | -12 340                          | 5 487                            |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                  |                                  |
| Ökning(-)/Minskning(+) av varulager   | -124                             | -5                               |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar   | -186                             | 991                              |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder  | -719                             | 9 081                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | -13 369                          | 15 554                           |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                                  |                                  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar   | -7 925                           | -11 138                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | -7 925                           | -11 138                          |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | -21 294                          | 4 416                            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | 565 506                          | 561 090                          |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | 544 212                          | 565 506                          |

**Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - koncernen**

| <i>Belopp i tkr</i>  | <i>2006-01-01<br/>2006-12-31</i> | <i>2005-01-01<br/>2005-12-31</i> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b> |                                  |                                  |
| Avskrivningar av tillgångar                                    | 4 821                            | 83                               |
| Rearesultat avyttring av anläggningstillgångar                 | 43                               | -                                |
|  | 4 864                            | 83                               |
| <b>Likvida medel</b>   |                                  |                                  |
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>          |                                  |                                  |
| Kassa och bank   | 2 076                            | 1 154                            |
| Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel         | 542 136                          | 564 352                          |
|  | 544 212                          | 565 506                          |

**Resultaträkning - moderföretaget**

| <i>Belopp i tkr</i>                                  | <i>Not</i> | <i>2006-01-01<br/>2006-12-31</i> | <i>2005-01-01<br/>2005-12-31</i> |
|--|------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Övriga rörelseintäkter                               | 2          | 517                              | 118                              |
|  |            | 517                              | 118                              |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                           |            |                                  |                                  |
| Övriga externa kostnader                             | 3          | -3 011                           | -2 897                           |
| Personalkostnader                                    | 4          | -4 284                           | -2 864                           |
| Avskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar | 5          | -58                              | -23                              |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |            | -6 835                           | -5 666                           |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>              |            |                                  |                                  |
| Resultat från andelar i koncernföretag               | 6          | -4 132                           | -                                |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar      |            |                                  |                                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     | 7          | 8 411                            | 17 888                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | 8          | -10                              | -1                               |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |            | -2 567                           | 12 221                           |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                         |            |                                  |                                  |
| Bokslutsdispositioner                                | 9          | 3 469                            | -4 499                           |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |            | 902                              | 7 722                            |
| Skatt på årets resultat                              | 10         | -1 779                           | -4 653                           |
| <b>Årets resultat</b>                                |            | -877                             | 3 069                            |

**Balansräkning - moderföretaget**

| <i>Belopp i tkr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2006-12-31</i> | <i>2005-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>  |            |                   |                   |
| Inventarier                                     | 12         | 216               | 97                |
|   |            | <u>216</u>        | <u>97</u>         |
| <b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Andelar i koncernföretag                        | 14         | 861               | 861               |
|   |            | <u>861</u>        | <u>861</u>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | <b>1 077</b>      | <b>958</b>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>           |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                  |            | –                 | 2                 |
| Fordringar hos koncernföretag                   |            | 6 103             | –                 |
| Övriga fordringar                               |            | 3 546             | –                 |
| Förutbetalda kostnader                          | 15         | 173               | 54                |
|   |            | <u>9 821</u>      | <u>56</u>         |
| <b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>          | 16         | <b>542 136</b>    | <b>564 352</b>    |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                    |            | <b>130</b>        | <b>418</b>        |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | <b>552 088</b>    | <b>564 826</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <b>553 165</b>    | <b>565 784</b>    |

**Balansräkning - moderföretaget**

| <i>Belopp i tkr</i>                          | <i>Not</i> | <i>2006-12-31</i> | <i>2005-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   | 17         |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital (20 aktier)                     |            | 100               | 100               |
| Reservfond                                   |            | 20                | 20                |
|  |            | <u>120</u>        | <u>120</u>        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 544 111           | 545 582           |
| Årets resultat                               |            | -877              | 3 069             |
|  |            | <u>543 234</u>    | <u>548 651</u>    |
|  |            | 543 354           | 548 771           |
| <br>   |            |                   |                   |
| <b><i>Obeskattade reserver</i></b>           | 18         |                   |                   |
| Akkumulerade avskrivningar utöver plan       |            | 42                | 25                |
| Periodiseringsfonder                         |            | 5 138             | 8 623             |
|  |            | <u>5 179</u>      | <u>8 648</u>      |
| <br>   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 420               | 173               |
| Skulder till koncernföretag                  |            | -                 | 77                |
| Skatteskulder                                |            | -                 | 3 828             |
| Övriga skulder                               |            | 3 488             | 3 893             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20         | 723               | 394               |
|  |            | <u>4 631</u>      | <u>8 365</u>      |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>553 165</b>    | <b>565 784</b>    |

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - moderföretaget**

| <i>Belopp i tkr</i>        | <i>2006-12-31</i> | <i>2005-12-31</i> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>  | Inga              | Inga              |
| <b>Ansvarsförbindelser</b> | Inga              | Inga              |

**Kassaflödesanalys - moderföretaget**

| <i>Belopp i tkr</i>   | <i>2006-01-01<br/>2006-12-31</i> | <i>2005-01-01<br/>2005-12-31</i> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster   | -2 567                           | 12 221                           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.                           | 4 190                            | 23                               |
|   | 1 623                            | 12 244                           |
| Betald skatt  | -7 367                           | -3 417                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | -5 744                           | 8 827                            |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                  |                                  |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar   | -16 677                          | -3 084                           |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder  | 94                               | -1 474                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | -22 327                          | 4 269                            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                                  |                                  |
| Förvärv av dotterföretag  | -                                | -100                             |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar   | -177                             | -28                              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | -177                             | -128                             |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | -22 504                          | 4 141                            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | 564 770                          | 560 629                          |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | 542 266                          | 564 770                          |

**Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - moderföretaget**

| <i>Belopp i tkr</i>  | <i>2006-01-01<br/>2006-12-31</i> | <i>2005-01-01<br/>2005-12-31</i> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b> |                                  |                                  |
| Av- och nedskrivningar av tillgångar                           | 4 190                            | 23                               |
|  | 4 190                            | 23                               |
| <b>Likvida medel</b>   |                                  |                                  |
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>          |                                  |                                  |
| Kassa och bank   | 130                              | 418                              |
| Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel         | 542 136                          | 564 352                          |
|  | 542 266                          | 564 770                          |

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

*Belopp i tkr om inget annat anges*

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Materiella tillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller koncernen/företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

|             |       |
|-------------|-------|
| Byggnader   | 50 år |
| Inventarier | 5 år  |

### Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Varulager

Varulager redovisas till anskaffningsvärdet.

### Redovisning av intäkter

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

### Skatt

Företaget och koncernen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd om redovisning av inkomstsskatter, BFNAR 2001:1. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. I juridisk person redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

**Statens Bostadsomvandling AB SBO**

Org nr 556329-2977

**Koncernredovisning**

Koncernredovisning har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden.

Förvärvsmetoden innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom moderföretaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och skulder.

Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade dotterföretagets resultat, tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill (eller negativ goodwill).

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen.

**Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med uttalandet från

Redovisningsrådets Akutgrupp.

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Koncernbidrag redovisas enligt ekonomisk innebörd. Det innebär att koncernbidrag som lämnats i syfte att minimera koncernens totala skatt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess aktuella skatteeffekt.

**Koncernuppgifter**

Inga köp och försäljningar har skett inom koncernen.

**Not 1 Intäkternas fördelning**

|                  | 2006-01-01<br>2006-12-31 | 2005-01-01<br>2005-12-31 |
|------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Koncernen</b> |                          |                          |
| Bruttoomsättning | 12 517                   | 4 986                    |
| Avgår vakanser   | -2 347                   | -1 363                   |
| Avgår rabatter   | -197                     | -114                     |
|                  | <u>9 973</u>             | <u>3 509</u>             |

**Not 2 Övriga rörelseintäkter**

|                       | 2006-01-01<br>2006-12-31 | 2005-01-01<br>2005-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Koncernen</i>      |                          |                          |
| Erhållna bidrag       | 544                      | 111                      |
| Riversättning         | -                        | 434                      |
| Övrigt                | 11                       | 12                       |
|                       | <u>555</u>               | <u>557</u>               |
| <i>Moderföretaget</i> |                          |                          |
| Erhållna bidrag       | 517                      | 111                      |
| Övrigt                | -                        | 7                        |
|                       | <u>517</u>               | <u>118</u>               |

## Statens Bostadsomvandling AB SBO

Org nr 556329-2977

**Not 3 Externa kostnader**

|                            | 2006-01-01<br>2006-12-31 | 2005-01-01<br>2005-12-31 |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Koncernen</i>           |                          |                          |
| Fastighetsskötsel          | 2 000                    | 505                      |
| El och fjärrvärme          | 3 580                    | 1 865                    |
| Vatten                     | 787                      | 385                      |
| Underhållskostnader        | 7 498                    | 3 011                    |
| Reprationskostnader        | 568                      | 205                      |
| Fastighetsskatt            | 135                      | 45                       |
| Övriga fastighetskostnader | 1 137                    | 353                      |
| Övriga externa kostnader   | <u>3 512</u>             | <u>3 591</u>             |
|                            | 19 217                   | 9 960                    |
| <i>Moderföretaget</i>      |                          |                          |
| Övriga externa kostnader   | <u>3 011</u>             | <u>2 897</u>             |
|                            | 3 011                    | 2 897                    |

**Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

|                  | Koncern | Moderföretag |
|------------------|---------|--------------|
| <i>KPMG</i>      |         |              |
| Revisionsuppdrag | 245     | 157          |
| Andra uppdrag    | 106     | 101          |

**Not 4 Anställda och personalkostnader**

| <i>Medelantalet anställda</i> | 2006-01-01<br>2006-12-31 | varav<br>män | 2005-01-01<br>2005-12-31 | varav<br>män |
|-------------------------------|--------------------------|--------------|--------------------------|--------------|
| <i>Moderföretaget</i>         |                          |              |                          |              |
| Sverige                       | <u>5</u>                 | 58%          | <u>2</u>                 | 58%          |
| Totalt i moderföretaget       | 5                        | 58%          | 2                        | 58%          |
| Koncernen totalt              | 5                        | 58%          | 2                        | 58%          |

**Könsfördelning i företagsledningen**

|                         | 2006-12-31<br>Andel kvinnor | 2005-12-31<br>Andel kvinnor |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <i>Moderföretaget</i>   |                             |                             |
| Styrelsen               | 60%                         | 60%                         |
| <i>Koncernen totalt</i> |                             |                             |
| Styrelsen               | 42%                         | 45%                         |

## Statens Bostadsomvandling AB SBO

Org nr 556329-2977

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

|   | <u>2006-01-01--2006-12-31</u> |                   | <u>2005-01-01--2005-12-31</u> |                   |
|---|-------------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|
|   | Löner och ersättningar        | Sociala kostnader | Löner och ersättningar        | Sociala kostnader |
| Moderföretaget<br>(varav pensionskostnad)   | 2 722                         | 1 470<br>(-488)   | 1 768                         | 1 030<br>(-396)   |
| Koncernen totalt<br>(varav pensionskostnad) | 2 722                         | 1 470<br>(-488)   | 1 768                         | 1 030<br>(-396)   |

**Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda**

|                       | <u>2006-01-01--2006-12-31</u> |                  | <u>2005-01-01--2005-12-31</u> |                  |
|-----------------------|-------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------|
|                       | Styrelse och VD               | Övriga anställda | Styrelse och VD               | Övriga anställda |
| <b>Moderföretaget</b> |                               |                  |                               |                  |
| Sverige               | 1 099                         | 1 623            | 1 074                         | 694              |
| Moderföretaget totalt | 1 099                         | 1 623            | 1 074                         | 694              |
| Koncernen totalt      | 1 099                         | 1 623            | 1 074                         | 694              |

**Ersättningar till ordförande och verkställande direktören**

|                               | Arvode/ersättningar | Pensionskostnad |
|-------------------------------|---------------------|-----------------|
| Ordförande Christina Rogestam | 13                  |                 |
| Ordförande Karl Petersen      | 48                  |                 |
| VD Sten Ekström               | 925                 | 260             |

För VD gäller pensionsåldern 65 år med ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida utgår utöver ovannämnda 6 månaders ersättning ytterligare 18 månader. För pension utgår 30% av den fasta lönen, 71 tkr per månad i 2006 års löneläge. Härutöver äger VD rätt till kostnadsersättning för resor i tjänsten enligt statens resereglemente. VD äger rätt till fri sjukvård upp till 8 tkr per år.

**Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|   | <u>2006-01-01</u> | <u>2005-01-01</u> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <u>2006-12-31</u> | <u>2005-12-31</u> |
| <b>Koncernen</b>                              |                   |                   |
| Byggnader och mark, avskrivningar enligt plan | -242              | -61               |
| Byggnader och mark, nedskrivningar            | -4 517            | -                 |
| Inventarier                                   | -62               | -23               |
|   | <u>-4 821</u>     | <u>-84</u>        |
| <b>Moderföretaget</b>                         |                   |                   |
| Inventarier                                   | -58               | -23               |
|   | <u>-58</u>        | <u>-23</u>        |

## Statens Bostadsomvandling AB SBO

Org nr 556329-2977

**Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag**

|  | 2006-01-01<br>2006-12-31 | 2005-01-01<br>2005-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Årets nedskrivningar av aktier i dotterbolag | -4 132                   | -                        |
|  | -4 132                   | -                        |

**Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                     | 2006-01-01<br>2006-12-31 | 2005-01-01<br>2005-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Koncernen</i>                    |                          |                          |
| Avkastning kortfristiga placeringar | 9 440                    | 26 631                   |
| Nedskrivning kortfristig placering  | -1 016                   | -8 769                   |
| Ränteintäkter, övriga               | 29                       | 31                       |
|                                     | 8 453                    | 17 893                   |
| <i>Moderföretaget</i>               |                          |                          |
| Avkastning kortfristiga placeringar | 9 415                    | 26 631                   |
| Nedskrivning kortfristig placering  | -1 016                   | -8 769                   |
| Ränteintäkter, övriga               | 12                       | 26                       |
|                                     | 8 411                    | 17 888                   |

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                        | 2006-01-01<br>2006-12-31 | 2005-01-01<br>2005-12-31 |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Koncernen</i>       |                          |                          |
| Räntekostnader, övriga | -14                      | -3                       |
|                        | -14                      | -3                       |
| <i>Moderföretaget</i>  |                          |                          |
| Räntekostnader, övriga | -10                      | -1                       |
|                        | -10                      | -1                       |

**Not 9 Bokslutsdispositioner**

|   | 2006-01-01<br>2006-12-31 | 2005-01-01<br>2005-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan |                          |                          |
| Inventarier   | -16                      | -8                       |
| Periodiseringsfond, årets avsättning                            | -                        | -4 491                   |
| Periodiseringsfond, årets återföring                            | 3 485                    | -                        |
|   | 3 469                    | -4 499                   |

**Not 10 Skatt på årets resultat**

|                       | 2006-01-01<br>2006-12-31 | 2005-01-01<br>2005-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Koncernen</i>      |                          |                          |
| Aktuell skatt         | -14                      | -3 775                   |
| Uppskjuten skatt      | 1 008                    | -1 260                   |
|                       | 994                      | -5 035                   |
| <i>Moderföretaget</i> |                          |                          |
| Aktuell skatt         | -1 779                   | -4 653                   |
|                       | -1 779                   | -4 653                   |

## Statens Bostadsomvandling AB SBO

Org nr 556329-2977

**Not 11 Byggnader och mark**

|   | 2006-12-31    | 2005-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| <i>Koncernen</i>                              |               |               |
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>        |               |               |
| Vid årets början                              | 12 219        | 2 308         |
| Nyanskaffningar                               | 1 074         | 9 911         |
| Avyttringar och utrangeringar                 | -45           | -             |
|   | <u>13 248</u> | <u>12 219</u> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i> |               |               |
| Vid årets början                              | -80           | -19           |
| Avyttringar och utrangeringar                 | 2             | -             |
| Årets avskrivning enligt plan                 | -232          | -61           |
|   | <u>-310</u>   | <u>-80</u>    |
| <i>Akkumulerade nedskrivningar</i>            |               |               |
| Årets nedskrivningar                          | -4 517        | -             |
|   | <u>-4 517</u> | <u>-</u>      |
| <b>Redovisat värde vid perioden slut</b>      | <u>8 421</u>  | <u>12 139</u> |

Fastigheterna är bokförda till anskaffningsvärdet. Framtida värden är beroende av de projekt som diskuteras.

|                            |               |               |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Taxeringsvärden, byggnader | 21 349        | 16 862        |
| Taxeringsvärden, mark      | 2 591         | 2 044         |
|                            | <u>23 940</u> | <u>18 906</u> |

**Not 12 Inventarier**

|   | 2006-12-31  | 2005-12-31 |
|---|-------------|------------|
| <i>Koncern och moderbolag</i>                       |             |            |
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>              |             |            |
| Vid årets början                                    | 135         | 107        |
| Nyanskaffningar                                     | 450         | 28         |
|   | <u>585</u>  | <u>135</u> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>       |             |            |
| Vid årets början                                    | -38         | -15        |
| Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden | -72         | -23        |
|   | <u>-110</u> | <u>-38</u> |
| <b>Redovisat värde vid periodens slut</b>           | 475         | 97         |

## Statens Bostadsomvandling AB SBO

Org nr 556329-2977

**Not 13 Pågående nyanläggningar**

|                                       | 2006-12-31   | 2005-12-31   |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| <i>Koncern</i>                        |              |              |
| Vid årets början                      | 1 200        | –            |
| Investeringar                         | 6 399        | 1 200        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>7 600</b> | <b>1 200</b> |

**Not 14 Andelar i koncernföretag**

|   | 2006-12-31      | 2005-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>    |                 |                 |
| Vid årets början                          | 500 100         | 500 000         |
| Inköp                                     | –               | 100             |
| Lämnat aktieägartillskott                 | 4 132           | –               |
|   | <b>504 232</b>  | <b>500 100</b>  |
| <i>Akkumulerade nedskrivningar</i>        |                 |                 |
| Vid årets början                          | -499 239        | -499 239        |
| Årets nedskrivningar                      | -4 132          | –               |
|   | <b>-503 371</b> | <b>-499 239</b> |
| <b>Redovisat värde vid periodens slut</b> | <b>861</b>      | <b>861</b>      |

**Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag**

| <i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>                              | <i>Antal andelar</i> | <i>Andel i % i)</i> | <i>Redovisat värde</i> |
|---|----------------------|---------------------|------------------------|
| Norecic AB 556646-5117, Sundsvall                                 | 10 000               | 100,0               | 761                    |
| Studentbostäder i Grythyttan-Hällefors AB, 556687-8921, Sundsvall | 1 000                | 100,0               | 100                    |
|   |                      |                     | <b>861</b>             |

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

**Not 15 Förutbetalda kostnader**

|               | <i>Koncern</i> | <i>Moderföretag</i> |
|---------------|----------------|---------------------|
| Försäkring    | 92             | 20                  |
| Övriga poster | 213            | 153                 |
| Upplupen hyra | 204            | –                   |
|               | <b>509</b>     | <b>173</b>          |

## Statens Bostadsomvandling AB SBO

Org nr 556329-2977

**Not 16 Kortfristiga placeringar***Koncern*

| <i>Specifikation av värdepapper</i> | <i>2006-12-31</i>            |                        | <i>2005-12-31</i>     |                        |
|-------------------------------------|------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                     | <i>Börsvärde eller motsv</i> | <i>Redovisat värde</i> | <i>Marknads värde</i> | <i>Redovisat värde</i> |
| Avkastningsfond                     | 325 832                      | 325 832                | 338 949               | 338 949                |
| Räntefond                           | 216 304                      | 216 304                | 225 403               | 225 403                |
|                                     | <u>542 136</u>               | <u>542 136</u>         | <u>564 352</u>        | <u>564 352</u>         |

*Moderföretag*

| <i>Specifikation av värdepapper</i> | <i>2006-12-31</i>            |                        | <i>2005-12-31</i>     |                        |
|-------------------------------------|------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                     | <i>Börsvärde eller motsv</i> | <i>Redovisat värde</i> | <i>Marknads värde</i> | <i>Redovisat värde</i> |
| Avkastningsfond                     | 325 832                      | 325 832                | 338 949               | 338 949                |
| Räntefond                           | 216 304                      | 216 304                | 225 403               | 225 403                |
|                                     | <u>542 136</u>               | <u>542 136</u>         | <u>564 352</u>        | <u>564 352</u>         |

**Not 17 Eget kapital**

|   | <i>Aktie-kapital</i> | <i>Bundna reserver</i> | <i>Fritt eget kapital</i> |
|---|----------------------|------------------------|---------------------------|
| <i>Koncernen</i>                                  |                      |                        |                           |
| Vid årets början                                  | 100                  | 6 376                  | 549 258                   |
| Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital | –                    | -2 590                 | 2 590                     |
| Årets resultat                                    |                      |                        | -8 405                    |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <u>100</u>           | <u>3 786</u>           | <u>543 443</u>            |
| <i>Moderföretaget</i>                             |                      |                        |                           |
| Vid årets början                                  | 100                  | 20                     | 548 651                   |
| Koncernbidrag                                     |                      |                        | -6 304                    |
| Skatteeffekt på koncernbidrag                     |                      |                        | 1 765                     |
| Årets resultat                                    |                      |                        | -877                      |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <u>100</u>           | <u>20</u>              | <u>543 235</u>            |

**Not 18 Obeskattade reserver**

|   | <i>2006-12-31</i> | <i>2005-12-31</i> |
|---|-------------------|-------------------|
| Accumulerade avskrivningar utöver plan: |                   |                   |
| • Maskiner och inventarier              | 42                | 25                |
| Periodiseringsfonder                    |                   |                   |
| • Avsatt vid taxering 2005              | 646               | 4 131             |
| • Avsatt vid taxering 2006              | 4 492             | 4 492             |
|   | <u>5 179</u>      | <u>8 648</u>      |

Av obeskattade reserver utgör 1450 (2421) tkr uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten redovisas ej i moderföretagets balansräkning men däremot i koncernens.

**Statens Bostadsomvandling AB SBO**

Org nr 556329-2977

**Not 19 Avsättningar för uppskjuten skatt***Koncernen*

|                   |              |              |
|-------------------|--------------|--------------|
| Obeskattad reserv | 1 452        | 2 460        |
|                   | <u>1 452</u> | <u>2 460</u> |

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                            | <i>Koncern</i> | <i>Moderföretag</i> |
|----------------------------|----------------|---------------------|
| Upplupna personalkostnader | 503            | 503                 |
| Pågående nyanläggningar    | 3 000          | –                   |
| Fastighetskostnader        | 1 285          | –                   |
| Förskottsbetalda hyror     | 645            | –                   |
| Övriga                     | 357            | 220                 |
|                            | <u>5 790</u>   | <u>723</u>          |

**Sundsvall den**Karl Petersen  
*Ordförande*

Ebba Vallgård

Ann Eriksson

Christina Rogestam

Björn Sundström

Sten Ekström  
*Verkställande direktör*Vår revisionsberättelse har lämnats den  
KPMGPer Bergman  
*Auktoriserad revisor*