

**BOKSLUTSKOMMUNIKÉ FÖR PERIODEN
2010-01-01 - 2010-12-31**

- Hyresintäkterna under perioden uppgick till 17 088 tkr (15 946 tkr)
- Resultatet efter skatt uppgick till -2 771 tkr (4 549 tkr)
- Resultatet per aktie uppgick till -139 tkr (227 tkr)
- Årets förvärv av nya fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 67 991 tkr (30 612 tkr)
- Uthyrningsgraden var vid utgången av året 89 % (85 %)
- Den totala arean uppgick vid årsskiftet till ca 43 000 m² (36 056 m²)
- Antalet lägenheter vid årsskiftet uppgick till ca 640 st (541 st)
- Balansomslutningen vid årsskiftet uppgick till 585 392 tkr (590 435 tkr)
- Vid utgången av år 2010 fanns åtaganden i projekt till en bedömd kostnad av ca 141 miljoner kronor.

Verksamheten

Statens Bostadsomvandling AB, Sbo:s uppgift är att medverka till att bostadshyresmarknaden kommer i balans på orter med minskande befolkning genom att förvärva, utveckla eller avveckla bostadsfastigheter. Fastigheterna övertas från kommun eller kommunalt bostadsföretag. Omställningsarbetet sker i samverkan med aktuella kommuner och kommunala bostadsföretag. Det kan ske genom att bolaget:

- tar över fastigheter med tomma lägenheter för att på kommersiella villkor utveckla dem för annat ändamål,
- förvalta övertagna fastigheter med målet att avyttra dessa när balans har uppnåtts på bostadsmarknaden,
- i sista hand ta över fastigheter med tomma lägenheter för avveckling genom rivning eller nedmontering/återanvändning.

Sbo's uppdrag kan genomföras inom ramen för de avtal som träffats mellan Bostadskreditnämnden (BKN) och respektive kommun eller om kommunen anses svag till följd av vikande befolkningsunderlag och en mycket svag bostadsmarknad

I koncernen ingår de helägda dotterbolagen Norecic AB (556646-5117) och Studentbostäder i Grythyttan-Hällefors AB (556687-8921).

Vid årsskiftet 2009/2010 omfattade Sbo-koncernen ett fastighetsbestånd om ca 540 lägenheter spritt på 13 orter i 9 kommuner. Under året 2010 förvärvade Norecic AB ytterligare fastigheter på åtta orter i sju olika kommuner, tillsammans ca 102 lägenheter med en total area på ca 7 481 m². De förvärvade fastigheterna ligger i Dorotea, Nordanstig, Hylte, Åsele, Degerfors och Filipstad. Samarbetet med respektive kommun/bostadsbolag visar att flertalet lägenheter, ca 90%, avses byggas om och anpassas för olika typer av trygghetsboende. Under året färdigställdes fyra utvecklingsprojekt avseende trygghetsboende i Bräcke och Laxå samt boende för ensamkommande flyktingbarn i Filipstad och Sorsele

Bolag	Lägenheter	Återanvänds till
Studentbostäder i Grythyttan Hällefors	ca 214	elev/studentboende
Norecic AB, exkl. Porjus	ca 338	trygghetsboende
Norecic AB i Porjus Jokkmokks kommun	ca 88	bostadslägenheter
Statens Bostadsomvandling AB 2010/2011	ca 640	

Koncernen bedriver för närvarande verksamhet på 21 orter i 17 kommuner. Beståndet uppgick vid årsskiftet 2010/2011 till ca 640 lägenheter. Fastigheterna i Norecic AB, exkl lägenheterna i Porjus, är till största delen bostadshyreshus som har byggts om till trygghetsbostäder för äldre och personer med funktionsnedsättningar, tomma lägenheter som anpassas för att uppfylla krav på bland annat tillgänglighet och trygghet och som inte annars kan erhållas på orten. Andra bostadshyreshus har återanvänts som elevhem, studentbostäder, förskolor eller för ensamkommande flyktingbarns behov.

Utvecklingsprocessen

Sbo arbetar sedan hösten 2010 med en strukturerad utvecklingsprocess som syftar till att bolaget ska kunna medverka till att bostadsmarknaden kommer i balans på orter med vikande befolkningsunderlag. Bolaget ska bidra till en fungerande bostadsmarknad genom att anpassa utbudet till invånarnas efterfrågan och följa upp flyttkedjor. Ett inledande utredningsarbete bildar underlag för en gemensam avsiktsförklaring med berörd kommun/kommunalt bostadsföretag om ett samarbete och ett programunderlag. Fastigheterna återförhyrs efter ombyggnad i regel av kommunen. Kommunen eller det kommunala bostadsbolaget fördelar då lägenheterna efter behovsprövning.

Avsiktsförklaringen utgör grunden för formella beslut av såväl Sbo som kommunen/det kommunala företaget om förvärv respektive försäljning av de fastigheter som berörs samt investeringar och hyresavtal. Ombyggnader och andra åtgärder genomförs i praktiken av kommunen/det kommunala bolaget men på uppdrag av Sbo, som även som formell ägare efter förvärven av berörda fastigheter finansierar beslutade investeringar i fastigheterna. I det här skedet tas också beslut om eventuell rivning av byggnader.

Utgångspunkten är att Sbo ska vara ett omställande bolag och inte en långsiktig förvaltare av spridda fastighetsbestånd. Sbo avyttrar förvärvade och utvecklade fastigheter på marknadsmässiga villkor på den öppna marknaden.

Andra händelser

Ny verkställande direktör tillträdde 1 augusti 2010.

Framtid

Behovet av utvecklingsinsatser bedöms kvarstå den närmaste tiden, då flera kommuner som har överskott på lägenheter kontaktat bolaget med önskemål om samarbete. Ett av behoven är att utveckla miljöer och finna hållbara lösningar för anpassning och återanvändning av bostadsfastigheter för att klara boendet för en ökande andel äldre bland kommunens invånare. Sbo:s strukturerade utvecklingsprocess ska stödja en inledning på en positiv utveckling på orten och förutsätter att utvecklingsarbetet sker samstämmigt i etapper under viss tid och i nära samarbete med kommunens och det kommunala bostadsbolagets olika instanser.

Koncernens intäkter, kostnader och resultat

Resultatet före skatt blev 1 463 tkr (8 217 tkr)

En minskning från föregående år med 6 754 tkr, i resultatet ingår en nedskrivning på fastigheterna med 15 107 tkr (4 300 tkr)

I övriga intäkter ingår ett utvecklingsbidrag med 1 140 tkr.

Redovisningsprinciper

I bokslutskommunikén har samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder använts som i den senaste årsredovisningen (Bokföringsnämndens allmänna råd).

Resultaträkning

Moderföretag

tkr	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009	Okt-dec 2010	Okt-dec 2009
Nettoomsättning	3 917	2 504	1 213	732
Övriga rörelseintäkter				
Rörelsens kostnader	-9 399	-7 829	-2 896	-2 614
Rörelseresultat	-5 482	-5 325	-1 683	-1 882
Resultat från finansiella poster	5 989	13 058	-2 924	5 780
Resultat efter finansiella poster	507	7 733	-4 607	3 898
Bokslutsdispositioner	-4 024	-3 125	-4 024	-3 125
Resultat före skatt	-3 518	4 608	-8 632	773
Skatt på årets resultat	-2 922	-2 718	-2 922	-2 718
Periodens resultat	-6 440	1 890	-11 554	-1 945

Koncern

tkr	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009	Okt-dec 2010	Okt-dec 2009
Nettoomsättning	17 088	15 946	5 750	4 445
Övriga rörelseintäkter	1 343	172	1 140	124
Rörelsens kostnader	-38 057	-25 168	-22 042	-10 453
Rörelseresultat	-19 625	-9 051	-15 152	-5 884
Resultat från finansiella poster	21 089	17 268	12 176	9 984
Resultat efter finansiella poster	1 464	8 217	-2 976	4 100
Skatt på årets resultat	-4 235	-3 667	-4 235	-3 667
Periodens resultat	-2 771	4 549	-7 211	433

Balansräkning**Koncern**

tkr	31 dec 2010	31 dec 2009
Anläggningstillgångar	139 537	94 575
Omsättningstillgångar	445 855	495 860
Summa tillgångar	585 392	590 435
Eget kapital	552 210	554 980
Avsättningar	2 592	1 535
Skulder	30 590	33 920
Summa eget kapital och skulder	585 392	590 435

Kassaflödesanalys**Koncern**

tkr	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändringar av rörelsekapital	22 169	11 686
Förändring i rörelsekapital	-4 387	3 560
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 198	-22 221
Periodens kassaflöde	8 584	-6 975
Likvida medel vid periodens början	7 192	14 165
Likvida medel vid periodens slut	15 776	7 190

Specifikation av Eget kapital

Koncern

tkr	31 dec 2010	31dec 2009
Ingående eget kapital	554 980	550 382
Effekt av ändra skattesats		48
Periodens resultat	-2 770	4 549
<u>Utgående eget kapital</u>	<u>552 210</u>	<u>554 980</u>

Årsredovisning

Årsredovisning för 2010 kommer att finnas tillgänglig på bolagets huvudkontor i Sundsvall och på Sbos hemsida från och med den 18 mars 2011.

Årsstämma

Årsstämma för Statens Bostadsomvandling AB Sbo kommer att äga rum den 13 april 2011 i Stockholm.

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Sundsvall 2011-02-09

Ann Eriksson
Verkställande direktör

Statens Bostadsomvandling AB Sbo Sjögatan 23
Org.nr. 556329-2977 852 34 Sundsvall

Tel: 060-16 21 20
[Hemsida: www.sbo.se](http://www.sbo.se)