20230524165955

Årsredovisning

för

Vasallen Holding VIII AB

556913-6194

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vasallen Holding VIII AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-04-26. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Örebro 2023-05-02

Ann Eriksson

20230524165956

Årsredovisning

för

Vasallen Holding VIII AB

556913-6194

Räkenskapsåret

2022

20230524165937

Styrelsen för Vasallen Holding VIII AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bolaget har till uppgift att äga och förvalta fast och lös egendom. Bolaget äger och kommer i framtiden att äga nogot eller några av Vasallenkoncernends bolag med utvecklingsfastigheter.

Bolaget ägs till 100% av Vasallen AB, orgnr 556475-4793, med säte i Örebro. Moderbolag i koncernen är Statens Bostadsomvandling AB, orgnr 556329-2977, med säte i Örebro. Bolaget har per 31 december inga anställda och dess ekonomifunktion sköts från Vasallen AB.

Företaget har sitt säte i Örebro.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-782	295	6 427	-1 012
Soliditet (%)	86	100	96	4

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	**Överkurs-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	100	6 500	401	300	**7 301**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Balanseras i ny räkning			300	-300	**0**
Årets resultat				-780	**-780**
Belopp vid årets utgång	**100**	**6 500**	**701**	**-780**	**6 521**

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1 150 tkr (1 150 tkr).

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 200 878
årets förlust	-779 951
	6 420 927
disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 420 927
	6 420 927

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

20230524165938

Resultaträkning
Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1	-1
Summa rörelsekostnader		**-1**	**-1**
Rörelseresultat		**-1**	**-1**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	300
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-780	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-1	-5
Summa finansiella poster		**-781**	**295**
Resultat efter finansiella poster		**-782**	**295**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		2	5
Summa bokslutsdispositioner		**2**	**5**
Resultat före skatt		**-780**	**300**
Årets resultat		**-780**	**300**

20230524165909

Balansräkning
Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3	7 520	7 300
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	4	25	25
Summa finansiella anläggningstillgångar		**7 545**	**7 325**
Summa anläggningstillgångar		**7 545**	**7 325**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 545**	**7 325**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		**100**	**100**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 201	6 901
Årets resultat		-780	300
Summa fritt eget kapital		**6 421**	**7 201**
Summa eget kapital		**6 521**	**7 301**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		1 024	24
Summa kortfristiga skulder		**1 024**	**24**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 545**	**7 325**

20230524164400

Noter
Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	**2021**
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder		
till koncernföretag	1	5
	1	**5**

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	12 550	12 550
Aktieägartillskott	1 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**13 550**	**12 550**
Ingående nedskrivningar	-5 250	-5 250
Årets nedskrivningar	-730	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-5 980**	**-5 250**
Utgående redovisat värde	**7 570**	**7 300**

Not 4 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	25	25
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**25**	**25**
Utgående redovisat värde	**25**	**25**

20230524164011

Not 5 Uppgifter om moderföretag

Koncernredovsning har inte upprättats med hänvisning till ÅRL 7:2.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Stadens Bostadsomvandling AB med organisationsnummer 556329-2977 med säte i Örebro.

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Örebro 2023-03-15

Ann Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-15

Ernst & Young AB

Jonas Bergström
Auktoriserad revisor

20230524164402

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vasallen Holding VIII AB, org.nr 556913-6194

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vasallen Holding VIII AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vasallen Holding VIII ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Vasallen Holding VIII AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

20230524164405

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Vasallen Holding VIII AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Vasallen Holding VIII AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örebro den 15 mars 2023

Ernst & Young AB

Jonas Bergström
Auktoriserad revisor

TeamEngine E-Signing

Ärendenr: 9254612/2023

20230704166668

Års- och hållbarhetsredovisning

2022

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Anne-Brith Andersson



Statens
Bostadsomvandling AB

Document ID: 446A5089-8C42-4BDB-85C8-EF4F01CBF7A0. Page 1

Innehållsförteckning



Inledning 2
2022 sammanfattat 4
VD-ord 5



Om bolaget 7
Samhällsuppdraget 7
Marknad 8
Kunder och intressenter 10
Aktuellt fastighetsbestånd och försäljning 11
Värdeskapande samverkan mellan stat och kommun 12
Risker och möjligheter 14
Dotterbolag Vasallen AB 15



Att skapa samhällsnytta 17
Det sociala sammanhanget lockar äldre 22
Måluppfyllelse 24



Finansiella rapporter 27
Förvaltningsberättelse 27
Resultat och ställning 28
Ägare och organisationsstruktur 30
Styrelsen i Statens Bostadsomvandling AB 31
Bolagsstyrningsrapport 32
Finansiella rapporter 34
Noter 37
Intygandemening samt styrelsens och VD:s underskrifter 41
Revisionsberättelse 42



GRI-upplysningar 45
GRI-index 46
Väsentliga GRI-upplysningar 47
Bestyrkanderapport 49

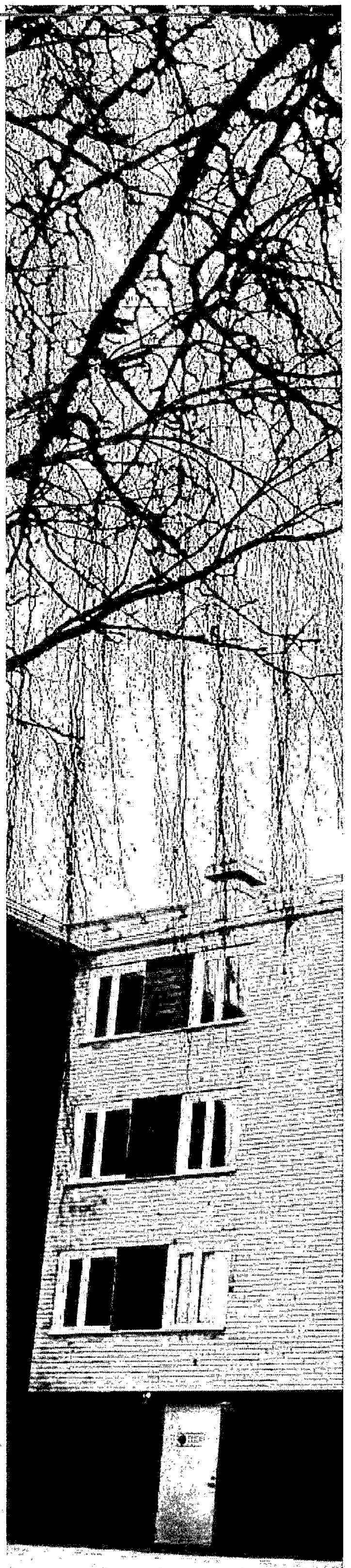
Källor 51

Statens Bostadsomvandling AB Sbo – Org. nr. 556329-2977

Styrelsen och verkställande direktören avger följande års- och hållbarhetsredovisning för verksamhetsåret 2022. Statens bostadsomvandling gör en integrerad års- och hållbarhetsredovisning. Ekonomisk rapportering för Vasallen AB redovisas separat på www.vasallen.se.

Information som underlättar läsningen:

- Statens Bostadsomvandling AB Sbo är det beslutade formella namnet för bolaget. I löptext använder vi Statens bostadsomvandling, ibland också förkortat med Sbo.
- Värden inom parentes avser föregående år. Värden i tkr om inget annat anges.
- I denna årsredovisning används begreppet kommun för såväl kommun som dess helägda bolag/bostadsstiftelse.





Statens Bostadsomvandling AB (Sbo) köper och bygger om befintliga fastigheter för att skapa fler bostäder för äldre på svagare bostadsmarknader. Fler moderna bostäder på orten ökar rörligheten på den lokala bostadsmarknaden och äldre erbjuds ett tryggt centralt beläget boende. Bolaget investerar och bär risken för nedskrivning av fastighetsvärden. Kommunen gör en lönsam samhällsekonomisk affär på flera områden. Fler seniorer hittar ett boende att flytta till, de kan delta i samhällslivet och lägenheterna och husen de lämnar blir tillgängliga för nya hushåll. Energiförbrukningen halveras i fastigheten. Det är ett betydelsefullt uppdrag som skapar framtidstro och det sker i samarbete med kommunen.



Antal kommuner med projekt

36

2004–2022

Uthyrningsgrad

100 %

2022-12-31

Andel lägenheter i landsbygdskommuner[10]

91 %

2004–2022

Pågående uppdrag projektportfölj

430 mkr

2022-12-31

100% återvunna fastigheter

20230704166669

2022 sammanfattat

Uppdraget spänner över bostads-, äldre- och landsbygdspolitik. Bolaget skapar värde genom att investera i ombyggnationer av fastigheter. Uppdraget är primärt att tillföra fler moderna tillgängliga bostäder i flerfamiljshus på svaga bostadsmarknader. Bolagets huvudsakliga marknad, se sidan 8. Förnyelsen bidrar till att våra kunder kommunerna kan erbjuda fler äldre ett gott och innehållsrikt liv i en boendemiljö med gemensamma mötesplatser och närhet till välfärdstjänster. Våra värdeskapande insatser är bolagets definition av hållbarhet.

ÅRET I KORTHET

Strategiska mål för ett hållbart företagande vägleder i arbetet att medverka till att skapa så goda förutsättningar som möjligt för att underlätta bostadsförsörjning runt om i landet.

Bolaget har:

- under året arbetat med programarbeten för ombyggnad av fastigheter i åtta kommuner. Syftet är att tillskapa omkring 130 moderna bostäder för äldre med möjlig inflyttning inom ett till tre år.
- tidiga dialoger om att inleda nya utvecklingsprojekt i ytterligare två kommuner.
- förvärvat en fastighet i Hofors med tillträde i december. Efter ombyggnad av flerbostadshuset kommer 18 nya bostäder kunna erbjudas på bostadsmarknaden i Hofors.
- reducerat årsenergiförbrukningen med cirka 40 procent i fastigheter efter ombyggnation (räknat i kWh/kvm).
- vid periodslut ett modernt fastighetsbestånd med i huvudsak tillgänglighetsanpassade bostäder för äldre i 19 kommuner från Norrbottens län i norr till Kalmar län i söder.
- på bolagsstämman i april fått nya uppdragsmål innebärande mål för omvandlingstakt och att skapa fler tillgängliga bostäder samt ekonomiska mål för lönsamhet och kapitalstruktur.

Under perioden har bolaget noga följt utvecklingen på bygg- och fastighetsmarknaden. Normala omständigheter som exempelvis arbete med detaljplaner, bygglov, fastighetsbildning och upphandlingsprocesser hanteras kontinuerligt av bolaget. Under perioden har dock faktorer i omvärlden försvårat för bolaget att investera i fastighetsombyggnationer. Verksamheten har påverkats av högre material- och energipriser och osäkra prognoser för inflationsutveckling.

EKONOMISKT RESULTAT

- Nettoomsättningen, huvudsakligen i form av hyresintäkter, uppgick till 25 527 (24 181).
- Rörelsens kostnader, inklusive nedskrivning, uppgick till -15 476 (-40 068).
- Rörelsens driftnetto var 15 514 (16 185).
- Resultatet efter skatt uppgick till -42 828 (-14 515).
- Nedskrivningar av fastighetsvärden, inklusive delvis återföring av tidigare gjorda nedskrivningar, har påverkat resultatet med 3 050 (-21 847).
- Kostnaderna för pågående projekt uppgick vid periodslut till 1 074 (0).
- De kortfristiga placeringarna uppgick vid årsskiftet till 423 900 (425 970).
- Balansomslutningen vid årsskiftet uppgick till 940 345 (981 448).
- Det egna kapitalet vid årets slut var 929 362 (972 188).
- Belåningsgraden var 0 (0) procent.
- Bolagets fastighetsportfölj omfattar ett utvecklat fastighetsbestånd med sammanlagt 481 (463) lägenheter.
- Uthyrningsgraden var 100 (100) procent.
- Återstående kontraktslängd i hyresportföljen uppgick i snitt till 14 (15) år.

FINANSIELL UTVECKLING (tkr)

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	25 527	24 181	21 039	21 406	21 635
Rörelsens driftnetto	15 514	16 185	13 426	13 467	13 123
Resultat efter finansiella poster	-42 828	-14 515	-15 671	25 406	14 528
Likvida medel inkl. kortfristiga placeringar	444 792	447 639	466 325	226 270	254 644
Balansomslutning	940 345	981 448	832 945	547 985	517 026
Bokfört värde förvaltningsbyggnader	357 968	363 413	284 093	242 782	249 578

Bolagets resultat varierar mellan åren. Periodresultatet påverkas i hög grad av hur många projekt som pågår och av fastighetsförsäljningar.

TeamEngine Document E-Sign ID: 446A5999-8C42-4BDB-85C8-EF4F01CBF7A0. Page 4 of 53.

20230704116670

VD-ord

En kraftig inbromsning kännetecknade 2022. När vår omvärld känns osäker är det nästan ännu viktigare att vi med stöd i vårt samhällsuppdrag medverkar till att skapa så goda förutsättningar som möjligt för att underlätta bostadsförsörjning runt om i landet.

Återhämtning efter pandemiåren och en stabilare marknad skulle prägla året, men istället blev det nya utmaningar. En allmän osäkerhet till följd av bland annat kriget i Europa, höjda el- och drivmedelspriser och ökad inflation. Konsekvenser med bland annat kraftiga prisökningar på varor och tjänster inom byggprocessen har försvårat våra investeringsmöjligheter. Bolagets arbete har under 2022 fokuserat på planering och omtag. Vi har arbetat i åtta kommuner med programarbeten och förberedelser för ombyggnationer i våra pågående utvecklingsprojekt. Fyra projekt skulle byggstartas under 2022, men tre av utvecklingsprojekten har pausats.

Många kommuner har stora utvecklingsbehov. Tillgänglighet till olika marknader och städer varierar i vårt land och påverkar mindre kommuners förutsättningar. Sbo:s insatser för att omvandla en befintlig fastighet på orten bidrar till en viss trygghet. 12 eller 24 nya lägenheter gör oerhört stor skillnad i ett område med svag bostadsmarknad där få eller inga aktörer vill investera nytt eller renovera. Fler seniorer hittar en modern bostad att flytta till där de kan delta i samhällslivet på ett mer aktivt sätt. När de flyttar från sina lägenheter eller hus blir dessa bostäder tillgängliga för nya hushåll. Det stärker villkoren för att leva, bo och verka i hela Sverige.

”Det är en satsning specifikt för att ge äldre en möjlighet att flytta från sina hus. Samarbetet med Statens bostadsomvandling gör det möjligt att skapa ett modernt boende med rimliga hyror.” Tommy Nilsson, kommunstyrelsens ordförande, Kalix kommun.

Det är många representanter för kommuner och deras bostadsbolag som gång på gång berättar om effekten och nyttan som en omvandlad fastighet på orten ger. Kommuner får stöd med hela projektet, ekonomiskt och projektmässigt av Statens bostadsomvandling. Vi kan konstatera att för en kommun bidrar satsningen på utvecklingsprojektet till fler handlingsmöjligheter och ökad utvecklingskraft, mer effektivt nyttjande av samhällets resurser, underlättar bostadsförsörjningen och skapar värden för både enskilda personer och samhället. För oss är vårt arbete vår definition av hållbarhet. Genom att vi återanvänder och bygger om en befintlig fastighet främjar vi även minskad klimatbelastning. Efter ombyggnad av fastigheten har genomsnittlig årsenergiförbrukning närapå halverats. Vid återanvändning av centralt belägna fastigheter kan närliggande infrastruktur dessutom nyttjas.

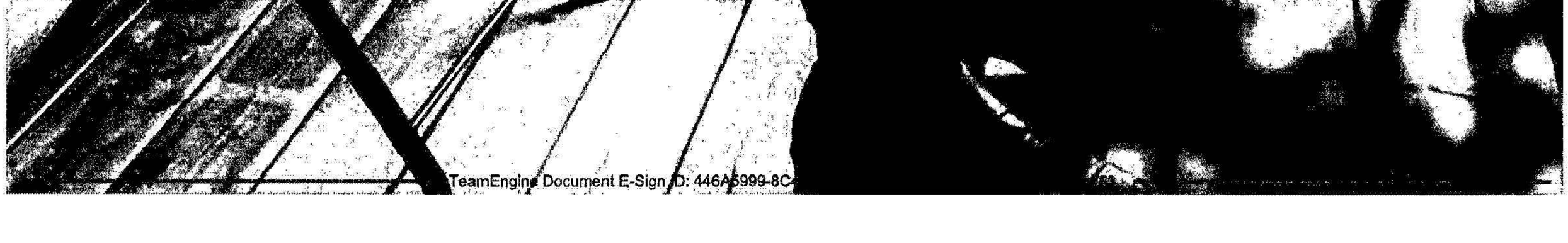
För bolaget ser jag att 2023 kan ge oss många möjligheter att möta representanter för kommuner. Vi vill träffas och resonera om bostadsbrist och kraften i att omvandla en omodern fastighet. Jag vill konkretisera nyttan i ett samarbete med oss. Vi besöker dig/er gärna, digitalt och på plats, för en dialog om utvecklingsbehov och bostadsförsörjning. Jag ser fram emot att få kontakt med fler kommuner och du är varmt välkommen att kontakta mig!



Ann Eriksson, VD
070-694 86 00
ann.eriksson@sbo.se

TeamEngine Document E-Sign ID: 446A5999-8C42-4BDB-85C8-EF4F01CBF7A0. Page 5 of 53.

Statens bostadsomvandling förstärker marknaden där utbud och marknadsförutsättningar för bostadsproduktion i flerfamiljshus inte räcker till.



TeamEngine Document E-Sign ID: 446A5999-8C

20230704166671

Om bolaget

Samhällsuppdraget

Statens Bostadsomvandling AB:s (Sbo) uppdrag är att bidra till fler moderna tillgängliga bostäder för äldre på svaga bostadsmarknader, genom att bygga om befintliga fastigheter och därigenom bidra till ökad rörlighet och ett effektivare nyttjande av bostadsbeståndet. Fler seniorer hittar ett boende att flytta till och kan delta i samhällslivet. Lägenheterna och husen de lämnar blir tillgängliga för nya hushåll. I huvudsak handlar arbetet om att underutnyttjade eller otillgängliga fastigheter omvandlas till moderna flerbostadshus för seniorer[4]. När marknaden är i bättre balans säljer bolaget de moderna fastigheterna på marknadsmässiga villkor.

Statens bostadsomvandling är helägt av svenska staten. Det startades 2003 och tillfördes då 540 miljoner kronor för att arbeta med tilldelat samhällsuppdrag[5]. Det första verksamhetsåret var 2004. Bolaget bildades för att bland annat bidra till att uppnå regeringens bostadspolitiska mål att långsiktigt skapa väl fungerande bostadsmarknader där hushållens efterfrågan ska generera ett utbud som svarar mot behoven. I december 2020 beslutade Riksdagen att tillskjuta 300 miljoner kronor för att möta behovet av bostäder för äldre i hela landet.

Sbo har inget vinst- eller utdelningskrav. Bolaget har ett samhällsuppdrag att generera andra effekter än ekonomisk avkastning. Sbo bär hela risken för nedskrivningar av fastighetsvärden. En kommun får hjälp med hela projektet, ekonomiskt och projektmässigt stöd. Inom ramen för uppdraget ska verksamheten bedrivas med långsiktighet och ekonomisk effektivitet. Övertagandet av statens aktier i Vasallen AB 2021 påverkar inte bolagets samhällsuppdrag.



HÅLLBART FÖRETAGANDE OCH STRATEGISKA MÅL

Ett övergripande mål för statens bolagsägande är att den långsiktiga värdeutvecklingen blir den bästa möjliga och i förekommande fall, att de särskilt beslutade samhällsuppdragen utförs väl. Ägaren förväntar sig att bolagen agerar föredömligt inom området hållbart företagande och agerar på ett sådant sätt att de åtnjuter offentligt förtroende. Statens bostadsomvandling arbetar för hållbart företagande med långsiktiga resultat i kommunernas verksamheter.

På bolagsstämman i april 2022 beslutade ägaren om nya uppdrags- och ekonomiska mål för bolaget. Uppföljning av bolagets uppdragsmål (mål om omvandlingstakt och tillgängliga bostäder) och ekonomiska mål (mål om lönsamhet och kapitalstruktur) sker vid ägardialog och i bolagets års- och hållbarhetsredovisning.

Vårt arbete är vår definition av hållbarhet. I bolagets strävan att bidra till en mer hållbar utveckling ska bolaget ha huvudfokus på Agenda 2030:s mål 11 om hållbara städer. Mål 11, som identifierats i intern dialog, är i högsta grad relevant för bolaget att genom sin verksamhet bidra till, men verksamheten kan även bidra till mål 7 om hållbar energi för alla.

I strävan efter mer hållbar utveckling ska Statens bostadsomvandling i samarbete med aktuell kommun erbjuda fler en god boendemiljö i moderna och tillgänglighetsanpassade bostäder genom att omvandla fastigheter och tillföra svaga bostadsmarknader fler bostäder för äldre personer.

Bolaget ska därvidlag efter ombyggnation uppnå en beräknad genomsnittlig årsenergiförbrukning om 85 kWh/m2 och år för bostäder och 80 kWh/m2 och år för lokaler.

Läs om uppföljning och måluppfyllelse på sidorna 24–25.

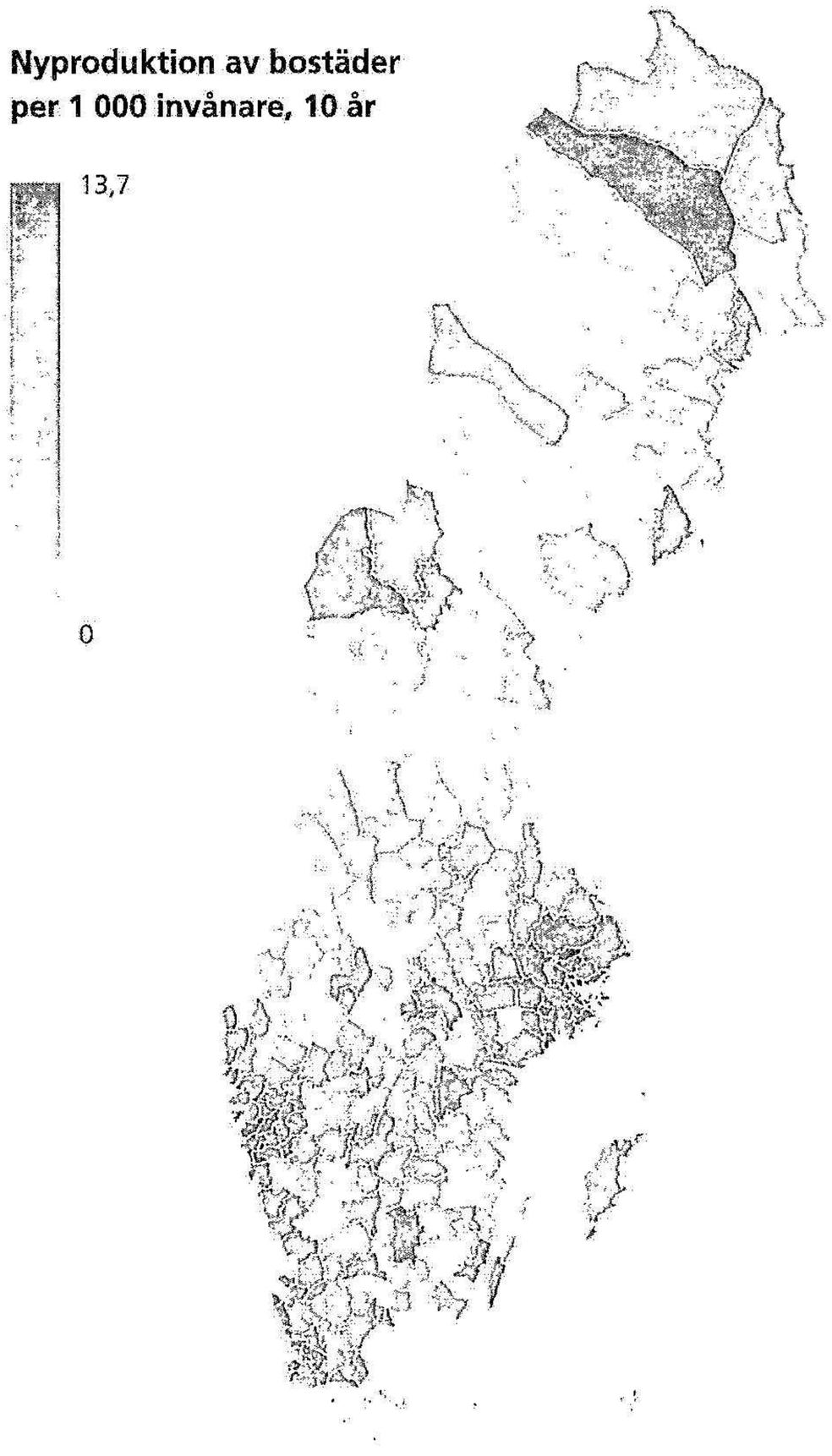
TeamEngine Document E-Sign ID: 446A5999-8C42-4BDB-85C8-EF4F01CBF7A0. Page 7 of 53.

Marknad

Bolagets uppdrag är riktat mot svagare bostadsmarknader där det finns få eller inga aktörer som har förmåga och finansiella förutsättningar att bygga nytt eller bygga om i tillräcklig omfattning. En svag bostadsmarknad och dess hyresmarknad kännetecknas av högre risk till följd av bland annat osäkerhet om långsiktig befolkningsutveckling, lägre tillgänglighet till arbetsplatser och svagare utveckling av hushållens inkomster. Högre risk ökar investerares avkastningskrav och påverkar fastigheternas marknadsvärde negativt. Bankernas villkor för utlåning är ofta så tuffa att de i regel omöjliggör ny- och ombyggnad av bostäder.

Kommuner får fler handlingsmöjligheter och ökad utvecklingskraft med Sbo:s investering. Det ger ett mer effektivt nyttjande av samhällets resurser och underlättar bostadsförsörjningen. Genom samarbetet medverkar vi till att kommunen gör en lönsam samhällsekonomisk affär på flera områden. Uppdraget gör det möjligt att kommunen får hjälp med hela projektet, genom både ekonomiskt och projektmässigt stöd. Seniorer på orten får tillgång till fler modernt anpassade bostäder som är centralt belägna.

Nyproduktion av bostäder per 1 000 invånare, 10 år



STORA SKILLNADER I FÖRUTSÄTTNINGAR

Trots god efterfrågan hos äldre som vill kunna byta bostad, eller anpassa sitt boende efter sin livssituation, har det i kommuner med svag bostadsmarknad inte funnits lönsamhetsvillkor för aktörer att bygga nytt eller bygga om befintligt fastighetsbestånd i tillräcklig omfattning. Marknadsförutsättningarna för nyproduktion av bostäder är geografiskt ojämnt fördelat i landet.

FOKUS UTANFÖR STORSTÄDERNA

Merparten av nyproduktionen av bostäder i Sverige sker i storstadskommuner[15], större städer och pendlingskommuner nära storstäder och större städer. Under de senaste 10 åren har det producerats cirka 420 000 nya bostäder i Sverige, fördelat på cirka 75 procent i flerbostadshus och 25 procent i småhus. Av dessa tillkom 11 procent (46 000) av bostäderna i kommuner med färre än 25 000 invånare. På dessa mindre marknader är andelen nyproduktion i flerbostadshus lägre än riksgenomsnittet, 52 procent i relation till 75 procent.

FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER I NYBYGGDA HUS, PER 1000 INVÅNARE (2012-2021)[15]

	totalt	varav i flerbostadshus	i småhus
Snitt i Sverige totalt	4,17	3,14	1,03
Snitt större kommuner > 75 000 [1]	5,32	4,19	1,14
Snitt kommuner med < 25 000 [2]	2,13	1,10	1,02

[1] 19 kommuner [2] 184 kommuner

BRIST PÅ FLER BOENDEFORMER FÖR ÄLDRE

I Sverige bor varannan svensk i flerbostadshus och drygt 40 procent i småhus. Cirka sju procent bor i specialbostäder såsom studentbostäder, särskilda boenden för äldre eller på annat sätt. I mindre kommuner är andelen av befolkningen som bor i småhus betydligt högre än genomsnittet i Sverige. I kommuner där bolaget gjort insatser är det inte ovanligt att andelen småhus varit uppåt 70–80 procent.

FÖRDELNINGEN I BOSTADSBESTÅNDET[15]

	flerbostadshus %	småhus %	övrigt och specialbostäder %
Sverige totalt	51	42	7
Större kommuner > 75 000	56	35	9
Kommuner med < 25 000	30	64	6

Uppgifter senast uppdaterad 2021.

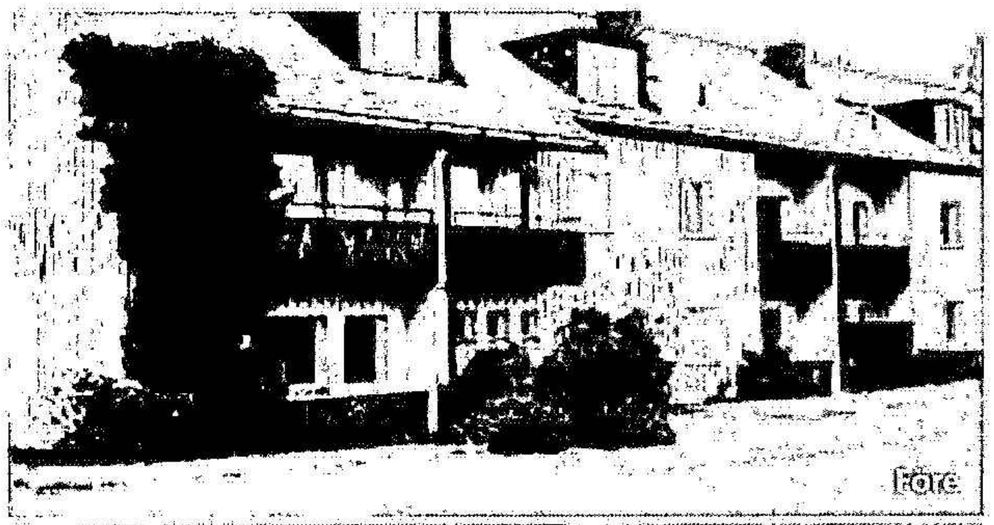
Av det totala bostadsbeståndet 2021 i kommuner med färre än 25 000 invånare (jämfört med rikssnittet) fördelades utbudet så att 31 (38) procent av bostäderna var med hyresrätt, 10 (24) procent med bostadsrätt och 59 (38) procent med äganderätt. I bolagets dialoger med kommuner framkommer behov av att fler ska kunna välja att byta till en annan boendeform, men att utbudet på orten inte motsvarar efterfrågan. Det råder bland annat brist på moderna och tillgänglighetsanpassade hyresbostäder i flerbostadshus.

TeamEngine Document E-Sign ID: 446A5999-8C42-4BDB-85C8-EF4F01CBF7A0. Page 8 of 53.

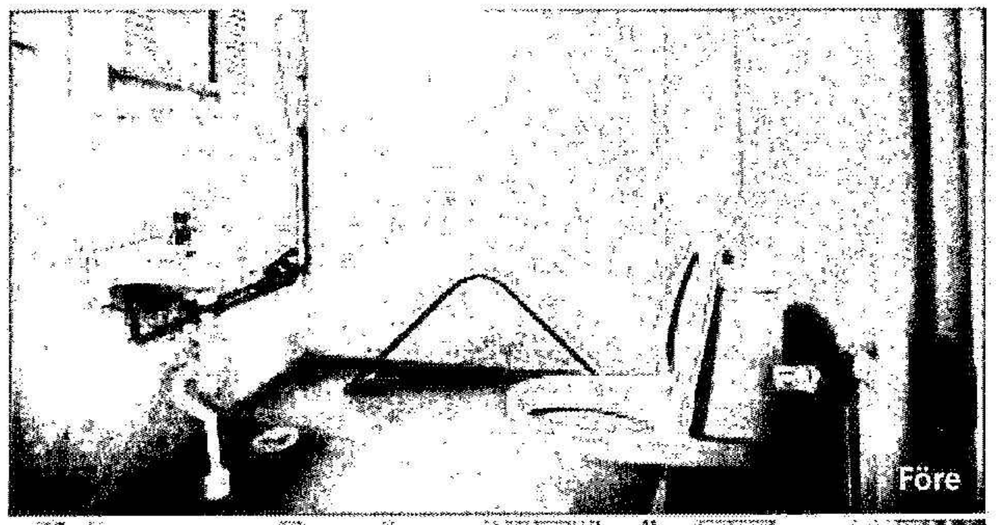
20230704116672

SENIORER VILL OCKSÅ HA DET ENKELT OCH MODERNT

Av Sveriges Kommuner och Regioners ekonomirapport[13] 2021 och 2022 framgår att landets demografiska utmaning hänger samman med att antalet personer i behov av välfärdstjänster ökar snabbare än antalet invånare i yrkesför ålder. I bland annat den statliga Kommunutredningen[17] 2017 och i SNS konjunkturrådsrapport 2019 uppmärksammas frågan hur kommuner med svag befolkningsutveckling ska klara av sina uppgifter i framtiden och kunna upprätthålla en likvärdig och högkvalitativ service. Det kommunala uppdraget är detsamma i växande och krympande kommuner. Möjligheterna att möta utmaningarna ser dock väldigt olika ut [9, 19]. Utmaningarna är stora för kommuner med en ökande andel äldre och brist på bostäder. Ett samarbete med Sbo bidrar till att stärka ortens bostadsmarknad.



Slitna fasader och närliggande omgivning får en modern tillgänglig lösning.



Slitna badrum omvandlas till moderna lösningar.

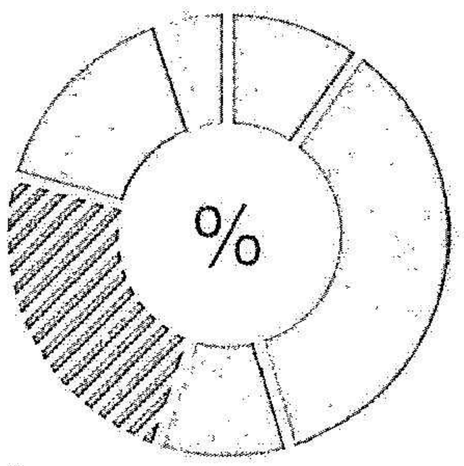
VIKTIGT ATT SE UTVECKLINGSBEHOV

Statens bostadsomvandling arbetar med att förstärka den del av fastighetsmarknaden som kan påverkas positivt av ett nytt attraktivt bostadsutbud för äldre. Samhällsuppdraget möjliggör att investera i ombyggnationer, trots att värdet efter ombyggnad är betydligt lägre än investeringsutgiften. Läs mer om hållbar ekonomisk nytta på sidan 12, 14 och 17.

Vid uppstart av nya projekt prövar bolaget om aktuell lokal bostadsmarknad kan bedömas utgöra en marknad där bolaget förväntas verka. Bolaget kontrollerar att konkurrensen inte väsentligt riskerar att snedvridas ur ett fastighetsinvesteringsperspektiv om Sbo går in i ett utvecklingsprojekt. I bedömningarna ingår sammanvägda överväganden av kriterier för område med svag bostadsmarknad, risker på fastighetsmarknaden[15] samt kommunens olika utmaningar[13,14].

Nyproduktionen av bostäder har varit betydligt lägre i kommuner som geografiskt har längre avstånd till större stad[10]. 45 procent av Sveriges kommuner utgörs av olika typer av landsbygdskommuner. Mer om Att skapa samhällsnytta på sidan 17–23.

Sveriges 290 kommuner har olika förutsättningar beroende på befolkningsutveckling och täthet[10]



Diagrammet visar indelning i olika kommuntyper i Sverige. Källa: Konjunkturrådets rapport 2019 – Kommunernas framtid, i vilken framgår att 45 procent av Sveriges kommuner utgörs av olika typer av landsbygdskommuner. Indelning senast uppdaterad 2021.

TeamEngine Document E-Sign ID: 446A5999-8C42-4BDB-85C8-EF4F01CBF7A0. Page 9 of 53.

Kunder och intressenter

Sbo:s kunder och samverkanspartners är kommuner och deras helägda bostadsbolag. Kommunen anger mål och önskvärd inriktning för utveckling av bland annat bostadsbeståndet och förmedlar uppgifter om demografisk utveckling, bostadsbehov för särskilda grupper och lokala marknadsförutsättningar till bolaget.

SENIORER ÄR VIKTIGA INTRESSENTER

Befolkningstillväxten och demografiska förändringar är ojämnt fördelade i Sverige [8]. Tillväxt har skett och sker i huvudsak i storstadskommuner och större städer. Kommuner som ligger längre från större städer har i regel högre andel äldre. De här kommunerna möter olika utmaningar då befolkningen över tid förändras. Utmaningarna är till exempel följande:

- en svag befolkningsutveckling som ställer krav på anpassning inom samhällsutvecklingsfunktioner och välfärden.
- då personer i arbetsför ålder lämnar kommunen ändras försörjningskvoten vilket får till följd att färre ska försörja fler och att fler insatser krävs för att attrahera och behålla personal.
- en över tid ökad livslängd, som antas fortsätta öka.
- ökande kostnader för särskilda boendeformer och för stöd i hemmet, beroende på att många befintliga bostäder är otillgängliga och inte lämpar sig för en åldrande befolkning.

För många kommuner är det intressant att locka till sig barnfamiljer när invånarna åldras. Genom samarbetet mellan Statens bostadsomvandling och kommuner vidtas strukturåtgärder. Insatserna gagnar äldre personer eftersom äldre hushåll i allt högre grad efterfrågar att bo centralt. Dessutom leder en förbättrad folkhälsa till att fler aktiva vuxna ställer krav på möjligheter att anpassa sin boendeform efter sin livsstil.

VÄNDA EN NEGATIV TREND

Under den senaste tioårsperioden har omkring hälften av Sveriges kommuner haft en svag befolkningsutveckling, lägre än riksgenomsnittet. Omkring en femtedel av kommunerna i landet har haft en negativ befolkningsutveckling. Hälften av landets kommuner har allt högre andel av befolkning som är över 65 år, högre än riksgenomsnittet. 95 procent av alla som är 65 år och äldre bor i det ordinära bostadsbeståndet[16]. Tre fjärdedelar uppskattas bo i hus där de behöver gå i trappor till och från lägenheten eller förflytta sig inom bostaden[12].

Statens bostadsomvandling har fokus på att bygga om fastigheter till fler moderna tillgänglighetsanpassade bostäder. Därigenom medverkar vi till en mer dynamisk och välfungerande lokal bostadsmarknad och bidrar på så vis till att vända den negativa trenden och öka en orts eller kommuns attraktivitet. Insatserna bidrar till fler handlingsmöjligheter och ökad utvecklingskraft för kommunen och effektivare nyttjande av samhällets resurser.

UTVECKLA BEFINTLIGT FASTIGHETSBESTÅND

En bostad är ett centralt behov för alla människor och efterfrågan på hur man vill bo beror bland annat på aktuell livssituation, arbete och ekonomi. Statens bostadsomvandling är verksam i kommuner som själva är proaktiva och vill ha stöd i omställningen av sitt fastighetsbestånd. Sbo:s största intressentgrupper, seniorerna, ställer krav på attraktiva bostäder att flytta till och att hyra till rimliga kostnader. Lägenheter i nyproduktionsskick som har balkong eller uteplats i hus med hiss, genomtänkta bostadslösningar, smart modernisering samt tillgång till gemensamma mötesplatser[11] ökar de boendes trivsel och välmående. Härigenom skapas samtidigt en bra arbetsmiljö för hemtjänst och hemsjukvård.

Planering i samarbete med kommunen är en framgångsfaktor för omställningsarbetet. Andra betydelsefulla intressenter som är identifierade i en intern process är entreprenörer, arkitekter, konsulter samt bolagets egen personal. Statens bostadsomvandling mäter regelbundet kundnöjdheten genom muntliga kontakter och uppföljande intervjuer som grund för utveckling och förbättring. Extern kommunikation sker i enlighet med statens ägarpolicy, via webben och genom personliga kontakter. Intern dialog sker kontinuerligt genom utvecklingssamtal och verksamhetsrelaterade möten.

”Statens bostadsomvandling är det absolut billigaste sättet att stödja god lokal bostadsförsörjning utan att ändra skatter, moms eller lagar. Vi förväntas bedriva allmännyttig verksamhet på marknadsmässiga villkor, där det inte finns marknadsmässiga förutsättningar.”

Karin Ahnqvist, f.d. kommunchef Robertsfors

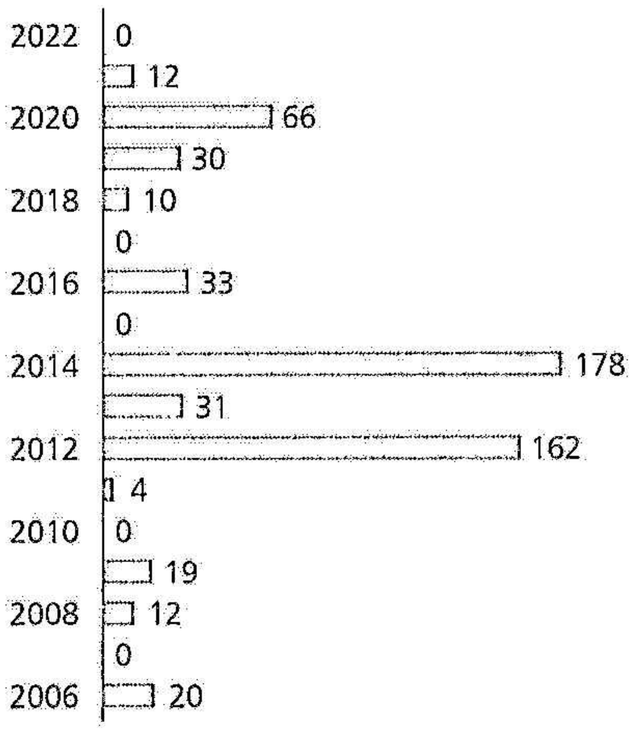
TeamEngine Document E-Sign ID: 446A5999-8C42-4BDB-85C8-EF4F01CBF7A0. Page 10 of 53.

20230704166673

Aktuellt fastighetsbestånd och försäljning

Huvuddelen av fastigheterna som bolaget äger 2022-12-31 är flerbostadshus med bostäder för äldre och trygghetsboende. I mindre omfattning har bolaget samhällsfastigheter, exempelvis en fastighet med lokaler för förskoleverksamhet.

Antal bostadslägenheter avvecklade genom i huvudsak försäljning

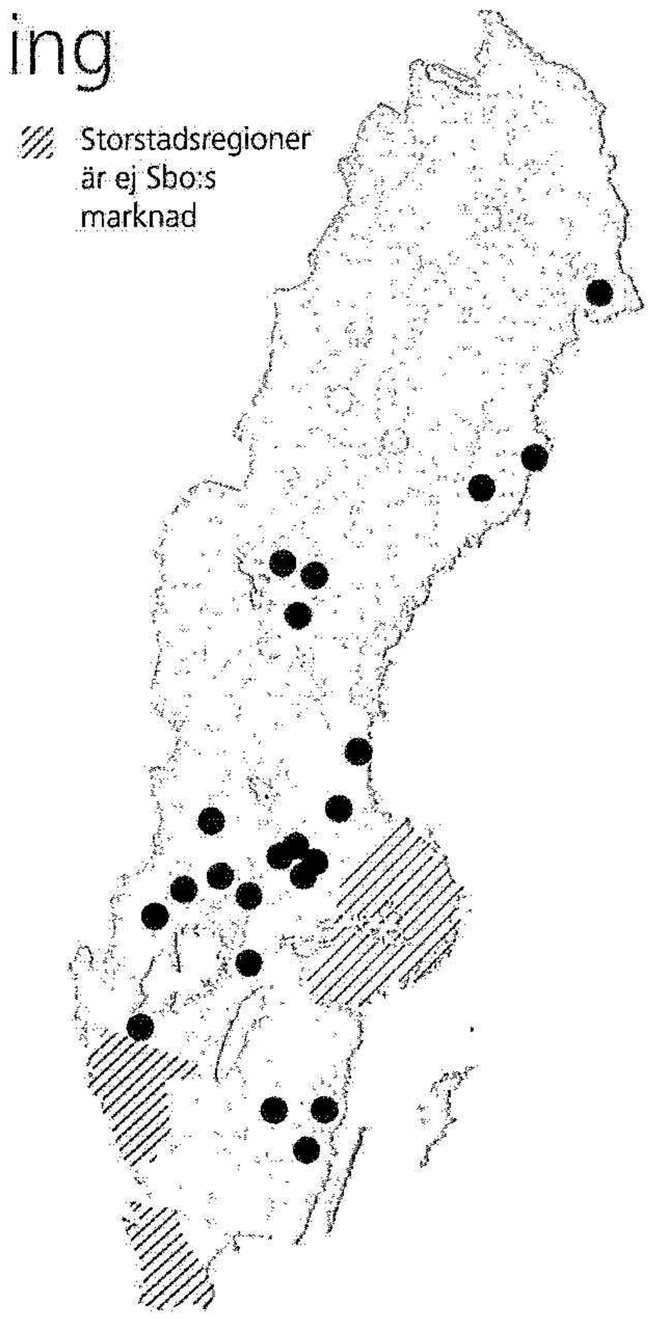


Diagrammet omfattar avveckling genom försäljning av utvecklade fastigheter inklusive ett mindre antal rivningar. Lokaler ingår ej i grafen.

2022-12-31 fanns bolaget på 27 orter i 25 kommuner i hela Sverige. Under 2022 har bolaget förvärvat en fastighet i Hofors kommun. Inga fastigheter har sålts under året. När marknaden är i bättre balans säljer Statens bostadsomvandling normalt den utvecklade fastigheten på marknadsmässiga villkor.

Uthyrningen till kommunerna

Bolagets fastigheter var fullt uthyrda 2022-12-31. Uthyrningsgraden var 100 procent, då kommunen hyr hela fastigheten av oss. Uthyrningen till kommuner sker med blockhyresavtal där hyresgästen har ansvaret för och bekostar fastighetens drift och underhåll. Vid årsskiftet hade bolaget hyresavtal för 481 (463) bostadslägenheter samt avtal för en fastighet i Hällefors med lokaler för förskoleverksamhet. Av Sbo:s hyresintäkter 2022 utgjorde hyresintäkterna för fastigheter med bostäder cirka 96 (95) procent och 4 (5) procent från fastigheter med lokaler.



FASTIGHETSBESTÅND 2022-12-31

Kommun	Ort	Fastighetsbeteckning	Senaste ombyggnadsår	BOA + LOA kvm	Antal lägenheter efter ombyggnad
Bjurholm	Bjurholm	Svalan 1	2014	762	12
Bräcke	Bräcke	Lokatten 11	2011	2 236	33
Bräcke	Bräcke	Bräcke 4:79	2021	1 341	17
Essunga	Nossebro	Gullregnet 10	2020	887	15
Grums	Grums	Grums 1:303	2012	2 327	39
Grums	Grums	Grums 1:304	2016	1 208	20
Hedemora	Hedemora	Abborren 12, del av	2020	854	12
Hofors	Hofors	Hofors 6:83	2017	1 829	24
Hofors	Hofors	Hofors 6:74	pågår	1 308	18
Hultsfred	Hultsfred	Mimer 6	2016	800	13
Hultsfred	Virserum	Länsmannen 15	2016	853	14
Högsby	Högsby	Huseby 7:56	2020	1 440	24
Hällefors	Hällefors	Gillershöjden 15:4	2017	2 131	6
Kalix	Kalix	Studenten 1, del av	2019	927	15
Laxå	Laxå	Laxå Bjursnäs 1:169	2008	709	12
Laxå	Laxå	Laxå Bjursnäs 2:4	2010	719	12
Laxå	Laxå	Laxå Bjursnäs 2:2	2011	515	8
Laxå	Laxå	Laxå Bjursnäs 2:3	2011	506	8
Ljusnarsberg	Kopparberg	Nyrågen 7	2015	1 098	18
Munkfors	Munkfors	Munkfors 9:65	2012	1 720	26
Norberg	Norberg	Resedan 2	2013	1 592	24
Ragunda	Hammarstrand	Hammaren 1:285	2008	1 146	18
Ragunda	Bispgården	Oppåsen 1:330	2008	884	9
Robertsfors	Ånäset	Nybyn 51:1-2	2021	940	18
Smedjebacken	Smedjebacken	Höjden 1	2021	1 882	26
Söderhamn	Ljusne	Ljusne 29:91	2015	1 372	22
Vansbro	Vansbro	Tre Länkar 10	2014	1 174	18
Summa				**33 160**	**481**

TeamEngine Document E-Sign ID: 446A5999-8C42-4BDB-85C8-EF4F01CBF7A0. Page 11 of 53.

Värdeskapande samverkan mellan stat och kommun

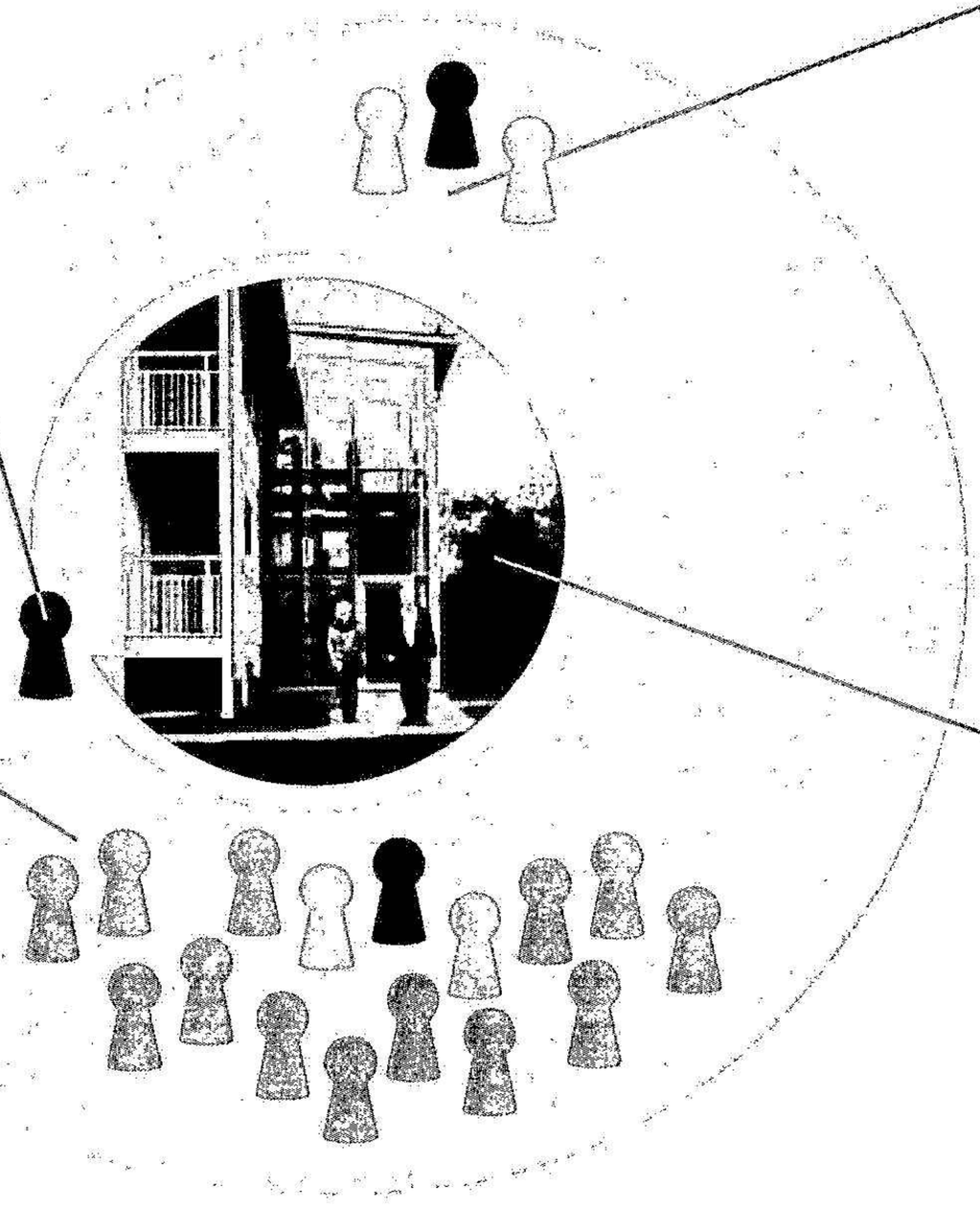
Genom att ställa om och förnya befintliga fastigheter i mindre kommuner skapar Statens bostadsomvandling värde och nytta för både stat och kommun. I nära samverkan med kommunerna ökar vi rörligheten på en svag bostadsmarknad och stöttar med en bättre bostadsförsörjning [1, 6]. Insatserna stödjer bostads-, äldre- och landsbygdspolitiken. Förnyelsen bidrar till framtidstro på orten. Äldre lämnar sina otillgängliga bostäder, upptäcker ofta ett mer aktivt seniorliv och erbjuds ökad närhet till välfärdstjänster samtidigt som de bostäder de lämnar blir tillgängliga för barnfamiljer, ungdomar och andra mindre hushåll. När fler äldre bor på samma plats underlättas också insatser inom äldreomsorgen[7]. Statens bostadsomvandling medverkar till och förstärker en positiv utveckling lokalt, där få andra aktörer investerar.

1. INDIVIDEN

Inga-Lisa, 80, lämnar sitt hus, där barnen vuxit upp och maken somnat in. En isolerad tillvaro byts till en ljus, anpassad boendemiljö med naturliga mötesplatser. **Enklare, tryggare för fler aktiva seniorer.**

2. SAMHÄLLET

På en liten ort ger det stor effekt när 20–30 seniorer byter bostad. **Småhus och andra bostäder frigörs på orten.** Fler får möjlighet att flytta till en första bostad eller en bättre anpassad bostad utifrån livssituation i kommunen. Samtidigt omvandlas en underutnyttjad, ibland tom, fastighet och fylls med liv. Närhet skapar aktivitet och social samvaro med nya vänner.



3. HÅLLBARHET

Caféet, pizzerian och frisören får fler besökare. **Nya barnfamiljer kan forma sin framtid i Inga-Lisas hus.** Ökad rörlighet bidrar till framtidstro. Fler kan stanna på orten och även flytta in. Skatteunderlag, service, handel och kollektivtrafik gynnas.

KOMMUNENS NYTTA

Räkneexempel: kostnaden per senior i eget boende är en tredjedel av den för särskilt boende.

- Hemtjänst för en person kostar cirka **337 000 kr/år**
- En plats i särskilt boende kostar mer än **1 007 000 kr/år**

KOMMUNENS NYTTA

- Bostadsförsörjning – ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Nya moderna bostäder ger boendealternativ. Den rörlighet som skapas när seniorer byter bostad ger stor effekt.
- Ekonomi – minskade kostnader för omvårdnad och service till följd av friskare och mer aktiva äldre som i större utsträckning kan klara sig själva i egen bostad längre och delta i samhällslivet.
- Framtidstro – flyttkedjorna bidrar även till att inflyttning till kommunen blir möjlig. När småhus och mindre bostäder med lägre boendekostnader frigörs på orten får fler hushåll möjlighet att flytta till en första bostad eller en bättre anpassad bostad utifrån sin livssituation.
- Miljöfördelar – återanvändning av befintlig fastighet för mer effektivt nyttjande, sundare boendemiljö och att fastighetens årsenergiförbrukning närapå halveras efter ombyggnation ger ökad klimat- och miljönytta.

STATENS BOSTADSOMVANDLINGS INSATSER

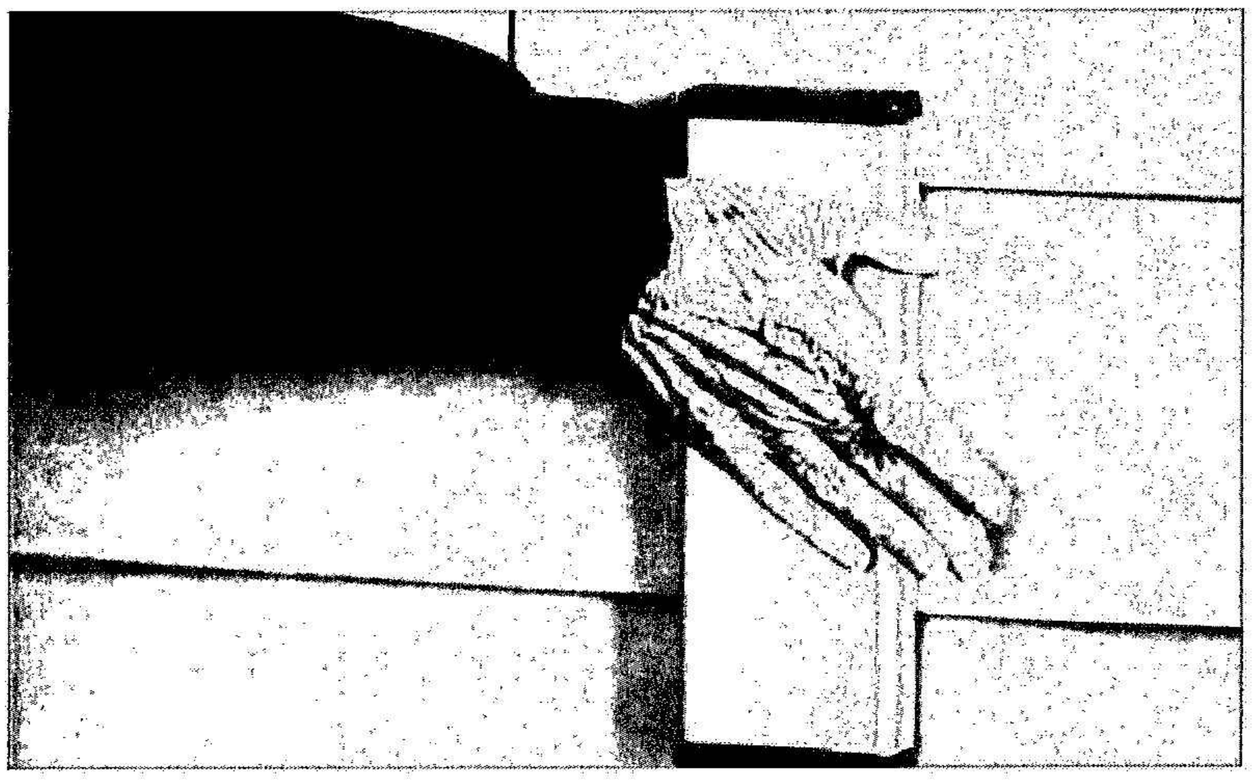
- Nya bostäder för äldre – bolaget erbjuder stöd till kommunen med hela ombyggnadsprojektet, ekonomiskt och projektmässigt. Bolaget investerar trots att fastighetens marknadsvärde efter ombyggnad är lägre än investeringen. Statens bostadsomvandling bär risken för nedskrivning av värdet på fastigheten efter ombyggnad. Nya moderna bostäder möter efterfrågan från hushåll som vill flytta till någon form av senior- eller trygghetsboende med god tillgänglighet.
- Kunskapsöverföring – bolagets kompetens i samverkan med kommunens lokalkännedom ger värdefulla synergieffekter.
- Investeringskapital – bolaget finansierar hela ombyggnationen eftersom inga eller få andra aktörer bygger om eller bygger nytt i tillräcklig omfattning.

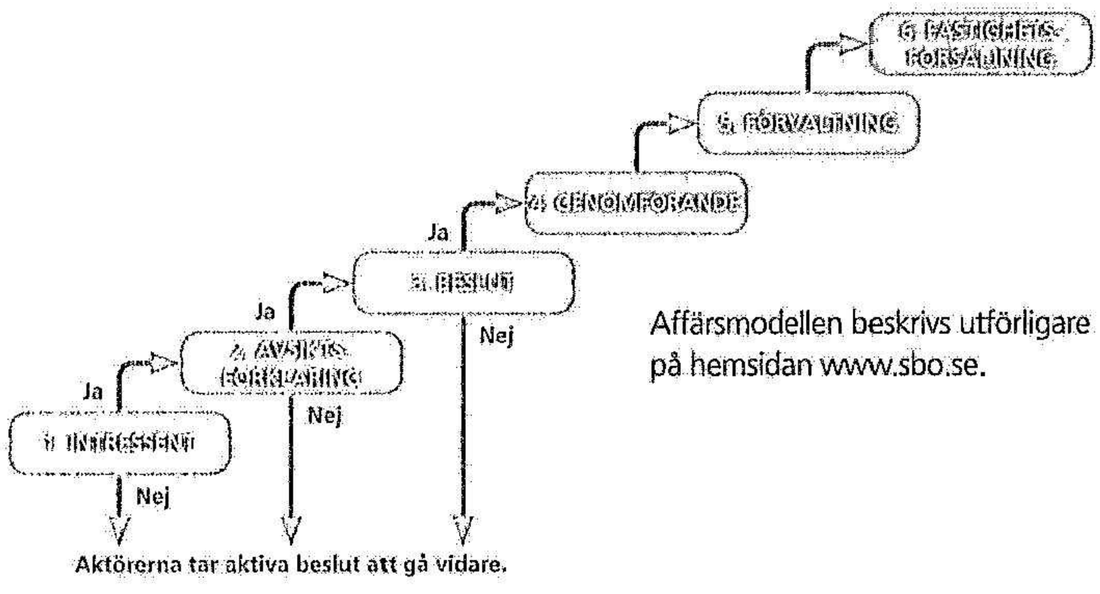
TeamEngine Document E-Sign ID: 446A5999-8C42-4BDB-85C8-EF4F01CBF7A0. Page 12 of 53.

20230704164674

VÄSENTLIGA FRÅGOR

Planering och genomförande sker i nära samverkan mellan kommunen och Sbo i en strukturerad affärsmodell, se bild nedan. Där tar vi vara på erfarenheter och möjligheter. Det är betydelsefullt att väga in ett långsiktigt perspektiv i omställningsarbetet. Fördelar med arbetssättet är att eventuell risk kan hanteras och i möjligaste mån reduceras. Såväl Sbo i rollen som fastighetsägare/investerare och kommunen i rollen som upphandlingsansvarig och hyresgäst är engagerad och ansvarig i utvecklingsarbetet. Mer om att skapa samhällsnytta på sidan 17–23 och risker sidan 14.





Aktörerna tar aktiva beslut att gå vidare.

Affärsmodellen beskrivs utförligare på hemsidan www.sbo.se.

”Inom det gamla beståndet blir det en del lediga lägenheter som ungdomar kan flytta till och villor blir lediga. Vi kan se att tidigare utflyttade kommer hem igen, med sina familjer. Därför vet vi att rotationen går att skapa.”

Ingemar Hellström, kommunstyrelsens ordförande i Smedjebacken och styrelseordförande i Bärkehus AB

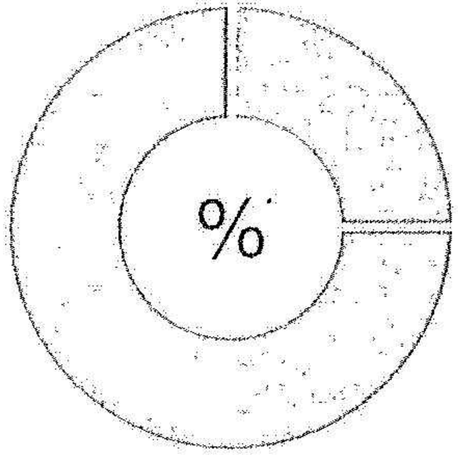
Andra väsentliga frågor som omhändertas i processen är att:

- bedriva ett öppet och ansvarsfullt samarbete.
- underlätta för mindre orter att kunna erbjuda fler seniorer en god boendemiljö med närhet till välfärdstjänster.
- tillskapa ett mer tillgängligt, effektivt och hållbart fastighetsbestånd.
- ta ett helhetsgrepp vid ombyggnationen för att uppnå nyproduktionskick till rimlig kostnad i utvald fastighet.
- ett nytt modernt flerbostadshus som kan erbjuda spontana mötesplatser för kontakter, och där så är skäligt, lokal för samvaro och gästlägenhet.
- återanvända centralt belägna befintliga fastigheter.



”Vi bygger om och får nyproduktionsnivå på ett boende som har efterfrågats i många år. Det finns marknära boenden i Ljusne sedan tidigare men inte ett enda hus med hiss. Det här är ett stort lyft.”

VD för det allmännyttiga bostadsbolaget Faxeholmen AB, Söderhamns kommun



75 %

av 65+ bor i hus med trappor, utan hiss i Sverige.

TeamEngine Document E-Sign ID: 446A5999-8C42-4BDB-85C8-EF4F01CBF7A0. Page 13 of 53.

Risker och möjligheter

MARKNADSRISKER OCH MÖJLIGHETER

Att investera i fastigheter på svaga bostadsmarknader, där det finns få eller inga aktörer som har förmåga och finansiella förutsättningar att bygga nytt eller bygga om i tillräcklig omfattning, är att ta en stor marknadsorienterad risk. Bolaget står för investeringarna trots att fastigheternas värde efter ombyggnad är betydligt lägre än ombyggnadskostnaden. Bolagets uppdrag innebär att bära risker för stora nedskrivningar av fastighetsvärden. Kommunen gör en lönsam samhällsekonomisk affär på flera områden. För kommunen bidrar bolagets investering till fler handlingsmöjligheter och ökad utvecklingskraft, mer effektivt nyttjande av samhällets resurser. Den underlättar bostadsförsörjningen och skapar värden för både enskilda personer och samhället. Om Statens bostadsomvandling inte kan sälja en färdigutvecklad fastighet, om förlängning av blockhyresavtalet inte kommer till stånd eller om uthyrning av en fastighet upphör av något skäl riskerar bolaget att få bekosta rivningen av fastigheten. Att bära dessa risker är en del av statens insatser för att garantera alla kommuner likvärdiga möjligheter att erbjuda välfärdstjänster till sina invånare och att kunna fullfölja sitt bostadsförsörjningsuppdrag.

AFFÄRSRELATERADE RISKER OCH MÖJLIGHETER

Bolaget använder sig av blockhyresavtal. Avtalen tecknas på 20–25 år. De genererar ett betydelsefullt kassaflöde för verksamheten. Hyresgäst är kommunen eller dess helägda bostadsbolag. Blockhyresavtalet reglerar ansvarsfördelningen mellan hyresvärd och hyresgäst. Hyran i blockhyresavtalet är anpassad till ansvarsfördelningen. I normalfallet bär hyresgästen vakansrisken och har det fulla ansvaret för uthyrning av bostäder, drift och underhåll. Då Statens bostadsomvandling i linje med sin uthyrningsmodell ej har förvaltning i egen regi bedöms de direkta förvaltningsrelaterade riskerna vara begränsade. Den risk bolaget bär är att hyresgästen åsidosätter sina skyldigheter, exempelvis så att fastighetens värdeutveckling försämras till följd av bristande förvaltning under avtalstiden. Då hyresgästen är kommunen är risken att detta ska ske normalt att betrakta som liten.

Risken vid fastighetsförvärv och ombyggnad av fastigheter påverkas bland annat av tillgång till finansiering, tillgång till tjänster inom byggnadsverksamhet, att omständigheter eller juridiska förutsättningar förändras och medför merkostnader i någon form samt av oförutsedda händelser som hindrar eller fördyrar genomförande av påbörjat utvecklingsprojekt. Ekonomiska kalkyler påverkas exempelvis om ett detaljplanearbete drar ut på tiden till följd av stora utredningsbehov eller protester från närboende, om beräknade miljöbelastningar i fastigheten är mer omfattande än vad som kunnat förutses eller om bolagets motpart eller avtalspart får svårigheter att infria avtalsvillkor. Konsekvenser av pandemin och geopolitisk osäkerhet skapar osäkra prognoser för inflation och ekonomisk utveckling. Kostnadsökningar, bland annat kraftigt stigande material- och transportpriser, och bristande konkurrens inom byggsektorn har påverkat kostnadsbilden för bolagets investeringsprojekt. Kostnadsökningarna är en väsentlig utmaning för både bolaget som fastighetsägare och för hyresgäst.

I den värdeskapande processen ingår, innan beslut om fastighetsförvärv och investering fattas, att Statens bostadsomvanling och kommunen gemensamt utreder och kommer överens om planläggning för ny användning, genomförande av ombyggnadsåtgärder för att skapa en attraktiv uthyrning av fastigheten, sund boendemiljö och rimliga hyresvillkor. En av många fördelar med Sbo:s arbetssätt är att insatserna är flödesbaserade. Såväl bolaget i rollen som fastighetsägare/investerare och kommunen i rollen som plan- och byggmyndighet, upphandlingsansvarig och sedermera som hyresgäst är engagerad och delansvarig i utvecklingsarbetet steg för steg. I den dagliga verksamheten befinner sig bolaget i ständig dialog med kommunen. Statens bostadsomvandlings organisation är liten och effektiv. Tillgång till rätt kompetens idag och i framtiden är avgörande för resultatutvecklingen.

FINANSIELLA RISKER OCH MÖJLIGHETER

Statens bostadsomvandling har inga lån och därmed har bolaget inga finansiella risker i den bemärkelsen. I enlighet med bolagets nuvarande placeringspolicy är risktagandet lågt med placeringar i räntebärande värdepapper överstigande 85 procent av portföljen. Förädlingsarbete av fastigheter kräver tillgång till likvida medel. Placering av bolagets kapital inbegriper även att hållbarhetsaspekter[2], med hänsyn till bolagets uppdrag, beaktas i placeringsverksamheten.

EFTERLEVNADSRISKER

För att vara förenligt med EU:s statsstödsregler har bolagets verksamhet inriktats mot tillgänglighetsanpassade bostäder för äldre på svaga bostadsmarknader. Vid bolagets beslut om investering för att bygga om en fastighet bedöms att förutsättningarna för ekonomiskt stöd till kommunen inte är större än nödvändigt för att utföra uppdraget. Efter ett antal år säljs normalt ombyggda fastigheter på marknadsmässiga villkor, vanligtvis genom ett anbudsförfarande på en öppen och fri marknad. Därmed reduceras risken för otillåten överkompensation inom ramen för reglerna. Vid den extra bolagsstämman i december 2020 beslutades om en ägaranvisning som ytterligare säkerställer att bolagets verksamhet är förenlig med EU:s statsstödsregler.

TeamEngine Document E-Sign ID: 446A5999-8C42-4BDB-85C8-EF4F01CBF7A0. Page 14 of 53.

STATENS BOSTADSOMVANDLING AB:S DOTTERBOLAG

Vasallen AB



Vasallen bildades 1997 med uppdrag att omvandla nedlagda försvarsanläggningar i Sverige. Vasallen har omvandlat kulturhistoriska regementsområden till nya levande stadsdelar.

År 2020 beslutade Riksdagen att Vasallen på sikt bör avvecklas. Statens Bostadsomvandling AB (Sbo) övertog i oktober 2021 statens aktier i Vasallen AB (Vasallen). Statens bostadsomvandling är moderbolag och Vasallen utgör dotterbolag. Vasallen är en koncern med sex dotterbolag och sex dotterdotterbolag. Det innebär att Sbo effektivt och ansvarsfullt ska förvalta Vasallenbolagen och därefter avveckla verksamheten.

Avveckling av Vasallens verksamhet pågår. Vid inledningen av år 2022 återstod bland annat ett fastighetsbestånd på Rindö i Vaxholms kommun. Vasallen har före 2022 tecknat överlåtelseavtal med köpare för fastighetsbeståndet med villkor om senare tillträden i avvaktan på fastighetsbildning. Vad som också återstår i Vasallenkoncernens verksamhet är att ansvara för garantitider och ansvarstider, vilka löper på tio år från godkänd slutbesiktning. Ansvaret omfattar även att bland annat hantera besiktningsanmärkningar från tidigare fastighetsombyggnationer samt att fullfölja åtaganden som framgår av exploateringsavtal.

ÅRET I KORTHET

- De flesta fastighetsbildningsärendena har under året vunnit laga kraft och därmed har köparna av fastighetsbeståndet på Rindö kunnat tillträda fastigheterna. Under året har bolaget bland annat arbetat med planering och projektering för att anlägga en övernskommen anslutningsväg mellan länsvägen och Rindövägen.
- Infrastrukturprojektet etapp 2 i Rindö Hamn har pågått under året. Avtal är nu i huvudsak klara för att bilda gemensamhetsanläggningen. Det återstår en del kompletteringar och justeringar för att överlåta ledningsnätet till Roslagsvatten.
- Under 2021 färdigställdes ombyggnad av Marketenteribyggnaden och fastigheten övertogs av Bostadsrättsföreningen Marketenteriet. Under 2022 har bolaget, enligt avtal, arbetat med att sälja två osålda lägenheter. Vid årsskiftet 2022/2023 var nio av de tio bostadsrättslägenheterna sålda.
- Bolaget har arbetat med att hantera besiktningsanmärkningar i projektet Kajan i Luleå. Vid periodslut återstår ett fåtal besiktningsanmärkningar. Vidare återstår en slutuppgörelse med entreprenören och Diös.

EKONOMISKT RESULTAT

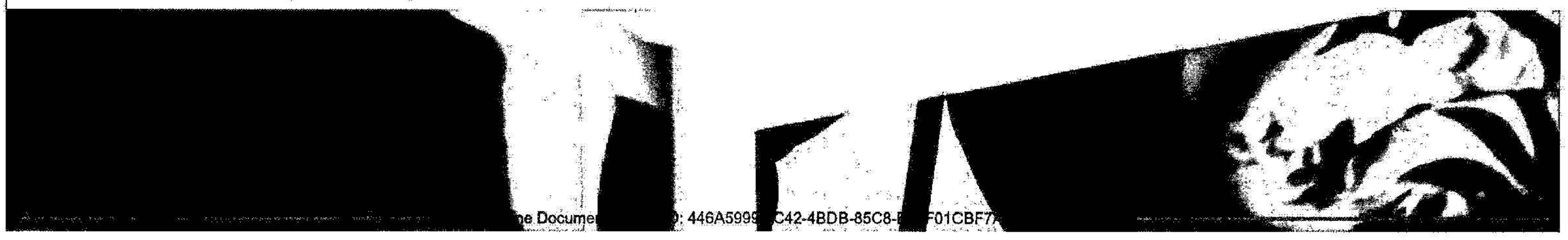
- Nettoomsättningen i form av hyresintäkter uppgick till 546 (2 178).
- Resultat från försäljning av fastigheter uppgick till 5 009 (13 327).
- Rörelsens kostnader uppgick till -8 510 (-17 890).
- Periodens resultat uppgick till -2 215 (-7 544).
- Balansomslutningen uppgick till 170 894 (177 571).
- Det egna kapitalet uppgick till 164 658 (166 872).
- Belåningsgrad var 0 (0) procent.

FINANSIELL UTVECKLING (tkr)

	2022	2021
Rörelsens intäkter	5 788	15 514
Rörelseresultat	-2 722	-2 376
Resultat efter finansiella poster	-2 500	-2 535
Likvida medel inkl. kortfristiga placeringar	138 774	94 724
Balansomslutning	170 894	177 571
Bokfört värde förvaltningsbyggnader	80	28 945

TeamEngine Document E-Sign ID: 446A5999-8C42-4BDB-85C8-EF4F01CBF7A0. Page 15 of 53.

Att skapa boendemiljöer för äldre med gemensamma mötesplatser och närhet till välfärdstjänster bidrar till samhällsnyttan.



ne Docume 0: 446A5999 C42-4BDB-85C8- F01CBF7A

20230704166676

Att skapa samhällsnytta

Statens Bostadsomvandling AB (Sbo) strävar efter att möta dagens behov av förändring utan att äventyra framtida generationers behov. Den huvudsakliga inriktningen är att bygga om befintliga fastigheter till fler efterfrågade hyresrätter för seniorer. Kommunen gör en lönsam samhällsekonomisk affär på flera områden.

Bolagets insatser skapar värden genom att öka andelen attraktiva tillgängliga bostäder med närhet till samhällsservice. Genomförda ombyggnationer har skapat samhällsvärden. I Sveriges Kommuner och Regioners rapport från 2018 om Sbo:s verksamhet redovisas att bolaget bidrar till att skapa stora samhällsvärden och samhällsekonomisk nytta[7] som:

- bedöms kunna räknas hem inom 8–10 år utifrån ett statsfinansiellt perspektiv,
- ger en kommunalekonomisk vinst redan år 1 (ca 133 000 kr/år per omvandlad bostad), effekter på äldreomsorgen,
- ger effekt utifrån ett samhällsekonomiskt perspektiv som bedöms kunna räknas hem inom 2 år.

MÖTA FLERA GENERATIONERS BEHOV

Kommunerna där Sbo finns kännetecknas av att en stor andel av befolkningen bor i småhus, uppåt 70–80 procent. Dessa kommuner uttrycker bland annat följande behov:

- fler lämpliga bostäder för en- och tvåpersons seniorhushåll som får möjlighet att fortsätta byta bostad,
- fler lämpliga bostäder för seniorhushåll som efterfrågar moderna bostäder med en rimlig hyra och god tillgänglighet, vilket ger förutsättningar att fortsätta leva självständigt,
- fler lediga småhus på marknaden för barnfamiljer och andra hushållsgrupper som efterfrågar ett markboende,
- fler lediga mindre bostäder i beståndet som ger ungdomar möjlighet att flytta hemifrån till en första bostad.

CENTRALA LÄGEN VIKTIGA FÖR UTHYRNING

Ett projekt startar alltid med att ta fram en gedigen förstudie tillsammans. Resultat skapas genom att utgå från behov och efterfrågan och därigenom identifiera fastighetens nya användning. Arbetet styrs bland annat av mål, uppdrag och av lokala marknadsmässiga förutsättningar. Fastighetens läge på orten är särskilt viktigt när den är tänkt att användas för bostäder till äldre. Rimliga avstånd från bostaden till exempelvis livsmedelsbutik, kollektivtrafik, vårdcentral och apotek ökar intresset för bostäderna. En långsiktigt hög uthyrningsgrad i fastigheten gynnar även underlaget för service, handel och kollektivtrafik på orten. Mer om värdeskapande samverkan på sidan 12.

TOTALRENOVERING MED HÖGA AMBITIONER

Fastigheterna som omvandlas genomgår en totalrenovering. Ombyggda fastigheter från 2010 och framåt har haft nyproduktionsskick efter färdigställandet. Beslut baseras på balanserade avvägningar med syfte att skapa rätt förutsättningar för ombyggnation, uthyrning och förvaltning. Själva ombyggnationen av befintlig fastighet innefattar bland annat:

- en god inomhusmiljö, nya planlösningar och att byggnaden lyfts till dagens krav på tillgänglighet,
- att byggnaden (vid behov) saneras från miljöbelastningar, såsom olja, asbest, PCB och radon,
- åtgärdande av eventuella fukt- och vattenskador,
- uppgradering eller utbyte av el- och VVS-installationer,
- utbyte av fönster och tilläggsisolering av vindar,
- lösningar för att sänka husets årsenergiförbrukning i kWh/kvm efter ombyggnad (insatsen leder i normalfallet till att den totala årsenergiförbrukningen halveras),
- att miljöriktiga material och produkter används.

I och med ombyggnationen förlängs fastighetens ekonomiska och tekniska livslängd rejält. En aktivt nyttjad fastighet medverkar vidare till en mer stimulerande kvarters- och stadsmiljö.

+133 tkr för kommunen per omvandlad bostad och år, genom effekter på äldreomsorgen. 20 nya bostäder ger ett ekonomiskt handlingsutrymme om 2,6 mkr årligen.

TeamEngine Document E-Sign ID: 446A5999-8C42-4BDB-85C8-EF4F01CBF7A0. Page 17 of 53.

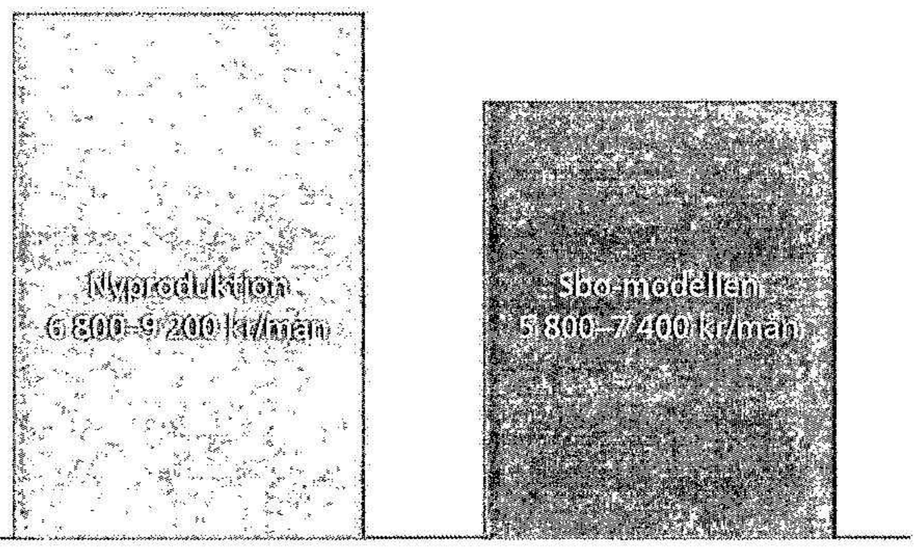
TeamEngine E-Signing



RIMLIGA MÅNADSHYROR

Efter ombyggnad har en lägenhet i Sbo-modellen i normalfallet en bostadsarea på 60–65 kvm (vilket normalt motsvarar en lägenhet på 2 rum och kök). Sbo-modellen innebär också att månadshyran efter ombyggnad för två rum och kök blir lägre än för motsvarande affärsmässigt baserad hyresnivå i nyproduktion.

Jämförelse av genomsnittshyra 65 kvm



Genomsnittshyror i flerbostadshus med värdeår 2019–2022, 10 län, omräknat till månadshyra för en lägenhet på 65 kvm.
Källa: Svefa, Statens bostadsomvandling.

Uppdraget att bygga om befintliga fastigheter främjar även ökad resurseffektivitet och minskad klimatbelastning. Vid återanvändning av befintliga fastigheter kan infrastruktur som exempelvis gator, teknisk försörjning och välfärdsservice dessutom nyttjas. I många fall är totala ombyggnadskostnaden lägre än kostnaden för en nyproduktion.

BOENDET BLIR KONKRET NYTTA FÖR INDIVIDEN

De åtgärder som Statens bostadsomvandling i samarbete med kommunen planerar och utför ger ökad trygghet och möjlighet för fler hushåll att bo i egen bostadslägenhet längre. Väl anpassade bostäder ökar trivsel och de boendes välmående. Alla lägeheter har tillgång till hiss. Lägenheter förses med balkong eller uteplats.

Men för att lägenheterna ska bli attraktiva för seniorer att vilja flytta till krävs även andra moderniseringar. Praktiska lösningar som bolaget erbjuder alla hyresgäster är bland annat att säkerställa att rullatorer får plats och kan ta sig fram i hela huset. God framkomlighet underlättas av breda dörröppningar, ljusa rymliga trapphus så att det är enkelt att gå ut. Det finns tillgång till mötesplatser i huset, gästlägenhet finns att tillgå liksom gemensamhetslokal för olika aktiviteter. Det går att klara sig själv efter förmåga, det är lätt att känna sig trygg, kök blir funktionella, badrum byggs om, förnyas och förses med exempelvis tvättpelare.

”Jag orkade inte ta hand om alltihop i huset. Man orkar inte lika mycket när man blir 80. Det blir också en ekonomisk fråga, det är ju ganska stora utgifter om något väl går sönder. Bättre att ha lite pengar på banken och slippa oroa sig.”

Hyresgäst

TeamEngine Document E-Sign ID: 446A5999-8C42-4BDB-85C8-EF4F01CBF7A0. Page 18 of 53.

20230704116677

PRAKTISKA BOSTÄDER FÖRENKLAR ÄVEN FÖR ÄLDREOMSORGEN

Kommunerna vittnar om att många seniorer idag bor i hus som saknar hiss och annan tillgänglighetsanpassning. En stor andel av bostäderna har exempelvis trappsteg både innanför och utanför entréer, lägenheterna i äldre hus har trånga badrum, höga trösklar och smala dörrar vilket försvårar framkomligheten. Kombinationen av en växande andel äldre, och många egnahem och flerbostadshus som inte är anpassade, gör att kostnaderna för vård och omsorg ökar väsentligt.





KONKRET EXEMPEL FÖR EN KOMMUN

Kostnaden per senior i eget boende är en tredjedel av den för särskilt boende.

Räkneexempel:

- Hemtjänst för en person kostar idag cirka 337 000 kr/år.
- En plats i särskilt vård- och omsorgsboende kostar idag mer än 1 007 000 kr/år.

Nya tillgänglighetsanpassade bostäder underlättar inte bara i vardagslivet för seniorerna, utan förbättrar också arbetsmiljön och underlättar för personal inom äldreomsorgen. Mer tid kan läggas på omsorg och vård istället för resor mellan enskilda hus och omsorgsinsatser i bostäderna underlättas väsentligt. Otaliga utredningar har också visat att flytten till särskilt boende för många kan skjutas upp ett flertal år eller helt och hållet, med ökad livskvalitet som följd, och till att kommunens resurser kan nyttjas för andra behov. Tillräcklig tillgång på vård- och omsorgspersonal samt en effektiv organisation är en framtidsfråga för alla kommuner.





”Allt är lätt. Jag slipper flytta dammsugarsladden, den räcker runt i hela lägenheten. Nya grejer i badrum, inget krångel med varmvatten eller jordvärme. Jag kan bara åka iväg till stugan, utan att oroa mig för något.”

Hyresgäst

TeamEngine Document E-Sign ID: 446A5999-8C42-4BDB-85C8-EF4F01CBF7A0. Page 19 of 53.

KARTLÄGGNING AV FLYTTKEDJOR

Sbo har översiktligt kartlagt boendepreferenserna hos de som flyttat in i de nya bostäderna i fastigheter färdigställda under åren 2011–2021 och uppkomna flyttrörelser på den lokala bostadsmarknaden till följd av tillkomsten av dessa bostäder. Under perioden har 452 nya tillgänglighetsanpassade lägenheter tillkommit i 20 kommuner. Kommunen hanterar uthyrning av lägenheterna. Mättillfället är då fastigheten är färdigställd och de första hyresgästerna flyttat in. En redovisning av hyresgästernas tidigare boende och resultatet av omflyttning/inflyttning i kommunen finns på sidan 25.





”Det fanns ett stort behov av den här typen av boende här i Hedemora. Jag kunde hyra ut alla tolv lägenheterna på en och samma dag. Det var ju helt klart många äldre som satt i sina villor runt om i Hedemora och väntade på att få flytta in i något nytt.”

Gun-Britt Janbjer, uthyrare på allmännyttiga bostadsbolaget AB Hedemorabostäder

Ökad tillgänglighet

Kartläggningen visar att seniorer helst vill bo i en egen bostad. Många äldre personer vill bo i någon form av senior- eller trygghetsboende med god tillgänglighet på sin ort. Att det byggs fler sådana bostäder är därför en betydelsefull insats. Hyresgästerna har uttryckt att de främst har behövt byta boende med anledning av svårigheter att klara trappor samt en önskan att bo mer centralt. Även den ökade sociala tryggheten och möjlighet till gemenskap har varit en starkt bidragande orsak till att flytta till de nya bostäderna.





”Det är enklare att bo så här. Mindre att städa. Mindre ansvar. Häromdagen gick jag och köpte mig ett pussel. Det har jag inte gjort sedan barnen var små.”

Hyresgäst

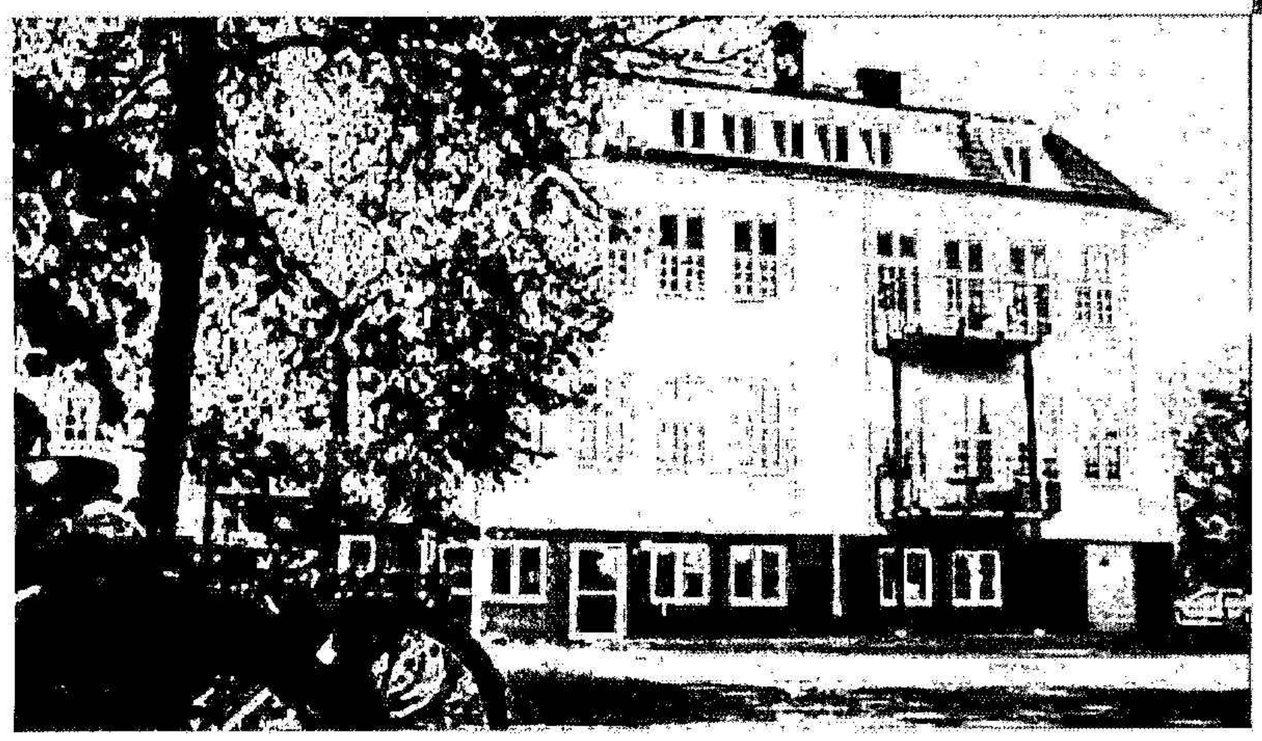
TeamEngine Document E-Sign ID: 446A5999-8C42-4BDB-85C8-EF4F01CBF7A0. Page 20 of 53.

20230704116678

Positiva flyttrörelser bildas

Om det saknas moderna tillgänglighetsanpassade flerbostadshus kan det försvåra inflyttning till kommunen och på så sätt bidra till fortsatt befolkningsminskning där. När ett nytt boendealternativ erbjudits på orten bildas positiva flyttrörelser. Det märks bland annat genom att andra hushåll har hittat ett passande boende på orten. Fler seniorer hittar ett boende att flytta till och lägenheterna och husen som en del av dem lämnat blir tillgängliga för nya familjer. Denna rörelse har även skapat förutsättningar för inflyttning till kommunerna och till att ungdomar kan flytta hemifrån. Mer om värdeskapande samverkan på sidan 12.





”När det inte finns någon lönsamhet, gör inte det privata några investeringar. Så är det bara. Då måste någon annan gå in om det ska ta fart. I vårt fall var det en lyckad satsning med Statens bostadsomvandling som fick det att lossna.”

Lars Rönnlund, kommunchef Hultsfred

Gynnar lokal bostadsförsörjning

Att bo kvar i en villa längre upp i åldern svarar inte alltid upp emot de förändrade bostadsbehov som äldre personer har. För samhället i stort kan investeringar i flerbostadshus göra det möjligt för äldre personer att bo längre i egna bostäder. Med Sbo:s insatser har utbudet av seniorbostäder underlättat för mindre kommuner att fullfölja sitt bostadsförsörjningsuppdrag. Alla kommuner har ett särskilt utpekat ansvar för äldres boendesituation. Genom Sbo:s försorg kan kommuner med mindre goda utvecklingsförutsättningar bättre möta behov och efterfrågan från äldre.





”Vi vill ju möta önskemålen som finns. Äldre ska kunna få flytta när de vill. Min önskan är att det kommer att byggas mer på sikt. Vi vill gärna locka privata aktörer också.”

Annika Strand, kommunchef Hedemora kommun

TeamEngine Document E-Sign ID: 446A5999-8C42-4BDB-85C8-EF4F01CBF7A0. Page 21 of 53.



Det sociala sammanhanget lockar äldre

En kommun. Två underutnyttjade fastigheter. Många äldre som längtade efter ett nytt eget boende. Grums har genomfört två samarbetsprojekt med Statens bostadsomvandling. Det första blev klart 2012. Det andra 2016. Vilken skillnad gör 59 tillgänglighetsanpassade attraktiva moderna lägenheter för en ort över tid?

– Våra äldre lämnar sina hus och fler från kranskommunerna flyttar in. Lägenheterna är efterfrågade, det är ett lågt vakanstal och området eftertraktat. Det är en jättebra lösning när vi inte har det kapitalet som krävs för att göra en sådan ombyggnation själv, säger Malin Hagström, kommunalråd.

– När jag fick reda på att de skulle bygga ett boende för äldre så anmälde jag mig direkt, berättar Annie Johansson, en av hyresgästerna.

– Det är jättefint på Ekgatan och flyter på väldigt bra. Lägenheterna är väldigt populära. När det blir tomt, så hyrs de ut fort, säger Henrik Westberg, VD på Grumsbostäder.

Statens bostadsomvandling har finansierat hela ombyggnationen av husen. Lägenheterna är moderna, husen är tillgängliga, det är enkelt att gå inomhus med rullator och det finns hissar. Dörrarna är breda, trösklarna är borttagna, tvättmaskiner och torktumlare finns i varje lägenhet.

– Det kommer en tid där man får problem med trappor. Hemma i radhuset var det trappor till både tvättstugan och källaren. Vi tänkte att det vore bra att få ett sådant här boende när vi blir gamla, berättar Willy Nybaak, en av hyresgästerna.

MODERNT BOENDE MED SOCIAL GEMENSKAP

Alla hyresgäster får använda en stor gemensamhetslokal. Den är väldigt uppskattad hos de boende.

– Jag uppskattar att det ordnas aktiviteter, även om jag inte är med på allt. På sommaren brukar jag vara nere vid båthamnen. Jag har en egen båt. Dit cyklar jag på tjugo minuter, en kvart, berättar Jan Eriksen, hyresgäst.



”Jag flyttade hit i juli 2012. Det bästa med boendet är det sociala. Vi är som en stor familj som samlas inne i lokalen. Vi fikar på måndagar, spelar yatzy på onsdagar. Varje torsdag tar vi en promenad och på sommaren sitter vi ute och dricker kaffe.”

Annie Johansson, hyresgäst sedan +10 år

TeamEngine Document E-Sign ID: 446A5999-8C42-4BDB-85C8-EF4F01CBF7A0. Page 22 of 53.

2023070416679





– Många gillar att de får en gemenskapskänsla. Seniorerna är ju ofta fortfarande pigga när de flyttar in. De kör frukost och jympa, säger Henrik Westberg, VD på Grumsbostäder.

CENTRALT MED NÄRHET TILL DET VIKTIGASTE

De två fastigheterna på Ekgatan ligger i tätorten med närhet till service, badhus och grönområden. Det centrala läget gör att äldre personer kan delta i samhällslivet på ett enklare sätt.

– Jag bodde ensam i ett hus med två våningar, trappor och källare. Det här passar mig bättre eftersom jag inte kör bil. Tidigare har min man skjutsat mig när vi skulle handla. När man blir äldre så blir det ett problem och då är det en fördel att bo mer centralt, säger Elisabeth Nordström, hyresgäst.

– Det är nära till allt. Fyra minuter till vårdcentralen. Ica är en kvart bort. Badhuset ser jag från fönstret, berättar Jan Eriksen, hyresgäst.

SENIORER VILL HA EN SMIDIG VARDAG

På en mindre ort gör det skillnad med 59 nya lägenheter på den lokala bostadsmarknaden. Satsningar på att skapa fler attraktiva bostäder för äldre personer gör att det startas lokala flyttkedjor. I Grums är de två omvandlade fastigheterna på Ekgatan för 70+.

– Vi införde en egen bostadskö för 70+ i år. Det går att stå i kö och samla poäng innan du fyller 70 och när du är 70 får du plats i själva kön. Idag har vi normal omsättning, säger Henrik Westberg, VD på Grumsbostäder.

– Det var min dotter som snabbt fattade beslutet att anmäla mig till ett boende för 70+. Det dröjde inte länge innan det fanns en ledig lägenhet. Jag har inte bott här ett år ännu, men jag är jättenöjd, säger Elisabeth Nordström.

– Många äldre sitter fast i sina hus! De vill ha enklare, men det finns få hyreshus med hiss. Det är ju vår stora utmaning i kommunen, säger Malin Hagström, kommunalråd.

”Jag flyttade in för ett år sedan. Det ligger mer centralt och här kan jag träffa folk. I veckan ska vi äta nävgröt och jag har aldrig ätit det förut. Det ska jag bli spännande och det ska jag testa.”

Elisabeth Nordström, nyinflyttad hyresgäst



TeamEngine Document E-Sign ID: 446A5999-8C42-4BDB-85C8-EF4F01CBF7A0. Page 23 of 53.

TeamEngine E-Signing

Måluppfyllelse

För kommunen bidrar Statens bostadsomvandling till fler handlingsmöjligheter och ökad utvecklingskraft. Samhällets resurser blir mer effektivt nyttjade, bostadsförsörjningen underlättas och skapar värden för både enskilda personer och samhället.

Uppdrags- och lönsamhetsmål

På bolagsstämman i april 2022 beslutade ägaren om nya uppdrags- och ekonomiska mål för bolaget. Målen följs upp genom att löpande utvärdera omvandlingstakt, tillgänglighet, lönsamhet och kapitalstruktur.

Strategiska mål för ett hållbart företagande

Styrelsen har beslutat om strategiska mål, som börjar gälla från 2023. I strävan efter en mer hållbar utveckling ska Sbo i samarbete med aktuell kommun erbjuda fler en god boendemiljö i moderna och tillgänglighetsanpassade bostäder genom att omvandla fastigheter och tillföra svaga bostadsmarknader fler bostäder för äldre personer. Bolaget har huvudfokus på Agenda 2030:s mål 11 om hållbara städer och samhällen samt mål 7 om hållbar energi för alla. Uppföljning av verksamheten sker även inom målområdena bostadsmarknad och förvaltning.

MÅL	UPPFÖLJNING OCH FÖRTYDLIGANDE	RESULTAT*
Uppdragsmål (för år 2022 och framåt)		
Bolaget ska i genomsnitt färdigställa 70 lägenheter per år.	Bolaget ska därtill löpande utvärdera det fortsatta behovet av bostadsomvandlingar.	sidan 48
100 procent av de lägenheter som erbjuds ska vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.*		100 procent
Ekonomiska mål (för år 2022 och framåt)		
Bolaget ska för färdigställda projekt uppvisa en genomsnittlig återvinningsgrad motsvarande 40–60 procent av totala projektkostnader.	Återvinningsgraden definieras som fastighetens bokförda värde efter färdigställande i relation till totala projektkostnader fram till färdigställandet. Redovisas som ett treårigt glidande medelvärde.	För 2019–2022: medelvärde 58 procent
Soliditeten ska uppgå till minst 95 procent.		2022-12-31: 99 procent
Strategiska mål för ett hållbart företagande		
Efter ombyggnad uppnå en beräknad genomsnittlig årsenergiförbrukning om 85 kWh/kvm för bostäder och 80 kWh/kvm för lokaler.*	Efter ombyggnad, för tre färdigställda fastigheter 2021, har genomsnittlig årsenergiförbrukning reducerats med 49 procent.	90 kWh/kvm för bostäder, sidan 47
Målområde bostadsmarknad		
Antalet bostäder som får ny användning.	Ökat	sidan 48
Antalet bostäder som anpassats med avseende på tillgänglighet och ökad standard.*		100 procent
Andelen bostäder i utvecklade fastigheter som är uthyrda vid färdigställandet (målet är 100 procent).*		100 procent
Översiktlig kartläggning av flyttkedjor i utvecklad fastighet.		sidan 25
Förhyrningsgraden för bostäder i utvecklade fastigheter som kommunen vidareuthyrt till äldre personer (målet är 80 procent).		95 procent
Andelen tillgänglig yta för till exempel rullator och rullstol, i utvecklade bostäder (målet är 100 procent).		100 procent
Andelen attraktiva bostäder i orten som har tillgång till samhällsservice (såsom matbutik, vård, kollektivtrafik) inom 5–10 minuters promenadavstånd eller 300-500 meter från utvecklad fastighet (målet är att andelen ska öka).	Andelen i orten har ökat. Samtliga fastigheter färdigställda 2012–2022 ligger centralt med närhet till service.	sidan 48
Målområde förvaltning		
Att minska beräknad årsenergiförbrukning (kWh) för de förvärvade och ombyggda fastigheterna.	Efter ombyggnad, för fastigheter färdigställda 2012–2022, har genomsnittlig årsenergiförbrukning reducerats med 42 procent.	sidan 47
Att nå 80 procent nöjda samarbetspartners och hyresgäster.		sidan 25

* Resultat/värden från utvecklade fastigheter i tre kommuner färdigställda 2021 om inget annat anges. Inga ombyggnationer färdigställdes under år 2022.

TeamEngine Document E-Sign ID: 446A5999-8C42-4BDB-85C8-EF4F01CBF7A0. Page 24 of 53.

TeamEngine E-Signing

20230704116680

RESULTAT BOSTADSMARKNADSMÅLEN

Hundra procent av fastigheternas nya bostäder och gemensamma ytor var tillgängliga med till exempel rullator och rullstol. 2020–2022 har bolaget medverkat till nya tillgänglighetsanpassade bostäder i flerbostadsfastigheter i åtta kommuner, omfattande 145 bostäder, varav en ombyggnation i Hofors om 18 lägenheter som fortfarande pågår. Bolaget har under året 2022 arbetat med förstudier i ytterligare sju kommuner. Vid ett genomförande uppskattas det kunna bli omkring 137 nya bostäder. Totalt ackumulerat antal bostäder efter ombyggnad under perioden 2004–2022, exklusive lokaler, är 1058. Mätningen har skett vid fastighetsförvärvet. Läs mer på sidan 48.

RESULTAT FÖRVALTNINGSMÅL

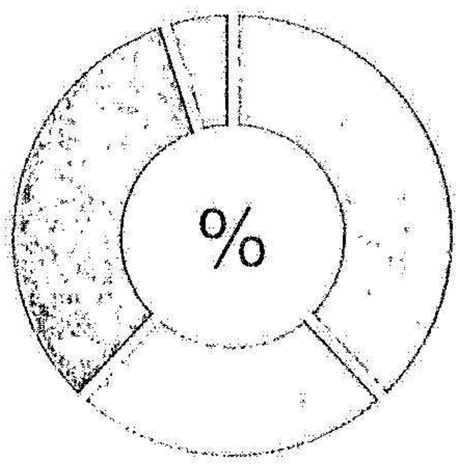
Sammantaget för de fastigheter som färdigställts sedan 2012 beräknas en genomsnittlig reducering av årsenergiförbrukningen med 42 procent. Årsenergiförbrukningen beräknas i snitt uppgå till 160 kWh/ kvm före ombyggnad, men värdena före ombyggnad av fastigheterna varierar från 120 upp till 210 kWh/kvm. Efter åtgärder och ombyggnad beräknas årsenergiförbrukningen uppgå till i snitt 93 kWh/kvm.
Läs mer på sidan 47.

Bolaget följer regelbundet upp sina projekt genom djupintervjuer med företrädare för kommunerna. Under 2019–2022 har bolaget intervjuat nyckelpersoner i Robertsfors, Hedemora, Ljusnarsberg, Kalix, Smedjebacken och Grums. Samtliga företrädare vittnar om att rörligheten påtagligt ökat på den lokala bostadsmarknaden till följd av att fastigheter med 15–25 nya bostäder tillkommit. Fler människor kan byta boende. Villor läggs ut till försäljning på den öppna marknaden, vilket stärker prisbilden på småhus. Omvandlingen av utvald fastighet hade inte varit möjlig utan bolagets försorg, eftersom riskerna är för höga för de kommunala bostadsbolagen med nedskrivningar på 50–70 procent. Samarbetet med Statens bostadsomvandling gör det möjligt för kommunen att skapa ett modernt boende med rimliga hyror.

Kartläggningen visar hyresgästens tidigare boende

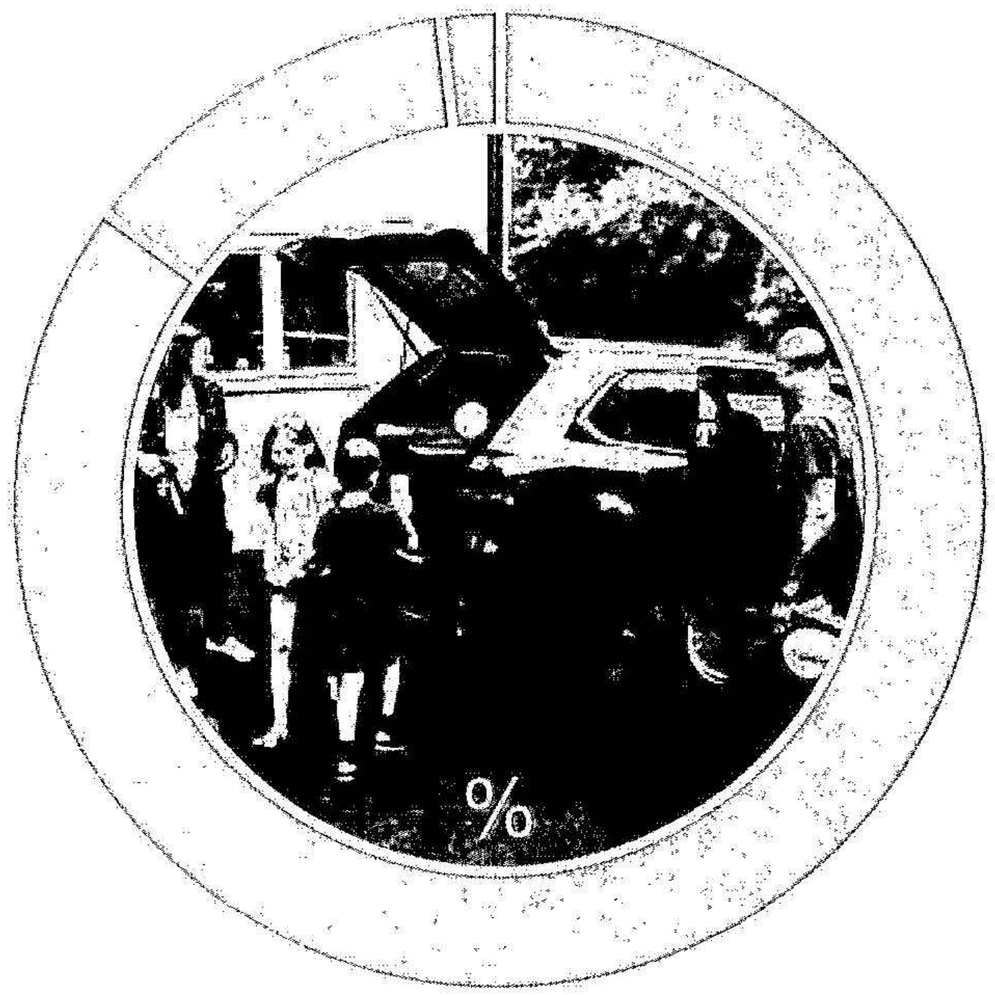
Kartläggningen visar att nära 60 procent av bostäderna i de ombyggda fastigheterna vid mättillfället beboddes av hyresgäster som flyttat från villa/egnahem och från annan hyresvärd än kommunen, och att cirka 30 procent har flyttat från lägenhet ägd av kommunen. Uppgift saknas för 13 procent av bostäderna vid mättillfället. Kartläggningen visar också att omkring 10 procent av bostäderna i de ombyggda fastigheterna vid mättillfället beboddes av hyresgäster som har flyttat in från annan kommun.

Hyresgästens tidigare bostad



- Egnahem 37 (38) procent
- Annan ägare än kommunen 21 (20) procent
- Kommunägd lägenhet 29 (31) procent
- Uppgift saknas 13 (11) procent

Omflyttning/inflyttning



- Omflytt inom kommunen 79 (81) procent
- Inflyttning 10 (11) procent
- Uppgift saknas 11 (8) procent

TeamEngine Document E-Sign ID: 446A5999-8C42-4BDB-85C8-EF4F01CBF7A0. Page 25 of 53.

Befintliga gamla fastigheter blir fullt nyttjade, tillgänglighetsanpassade, moderna lägenheter för seniorer.



20230704166681

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Statens Bostadsomvandling AB Sbo 556329-2977 får härmed avge års- och hållbarhetsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31. Bolaget har sitt säte i Örebro. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Värden inom parentes avser föregående år. Värden i tkr om inget annat anges. Sbo är ett moderbolag, och med stöd av ÅRL 7 kap 3§ upprättas inte någon koncernredovisning. Vasallen har egen webbplats och för rapportering hänvisas till www.vasallen.se.

Finansiella rapporter **27**

Förvaltningsberättelse 27
Resultat och ställning 28
Ägare och organisationsstruktur 30
Styrelsen i Statens Bostadsomvandling AB 31
Bolagsstyrningsrapport 2022 32
Finansiella rapporter 34
Noter 37
Intygandemening samt styrelsens och VD:s underskrifter 41
Revisionsberättelse 42

GRI-upplysningar **45**

GRI-index 46
Väsentliga GRI-upplysningar 47
Bestyrkanderapport 49

”Utan Statens bostadsomvandlings stöd hade det varit helt omöjligt att omvandla fastigheten till seniorboende med en rimlig hyresnivå. Som en av landets minsta kommuner har vi inte heller kompetensen att rigga stora byggprojekt.”

Ewa-Leena Johansson, kommunstyrelsens ordförande, Ljusnarsberg

TeamEngine Document E-Sign ID: 446A5999-8C42-4BDB-85C8-EF4F01CBF7A0. Page 27 of 53.

TeamEngine E-Signing

Resultat och ställning

Bolagets resultat varierar mellan åren vilket till stor del härleds från hur många ombyggnationer av fastigheter som pågår och som färdigställs respektive år. Antalet fastighetstransaktioner varierar mellan åren, vilket i huvudsak är en följd av beslut om genomförande och försäljning när marknadsmässiga förutsättningar råder.

Det kapital som Statens Bostadsomvandling AB Sbo, org. nr 556329–2977, har tillförts bidrar till väl fungerande bostadsmarknader, till ökad utvecklingskraft och effektivt resursnyttjande för kommuner och till ökad livskvalitet för äldre.

EKONOMISK UTVECKLING

Marknadsrisker som bolaget har att hantera beror i huvudsak på att byggkostnaden överstiger marknadsvärdet för fastigheten efter ombyggnationen, vilket är en följd av sämre marknadsförutsättningar på svaga marknader jämfört med marknader i storstäder och på tillväxtorter.

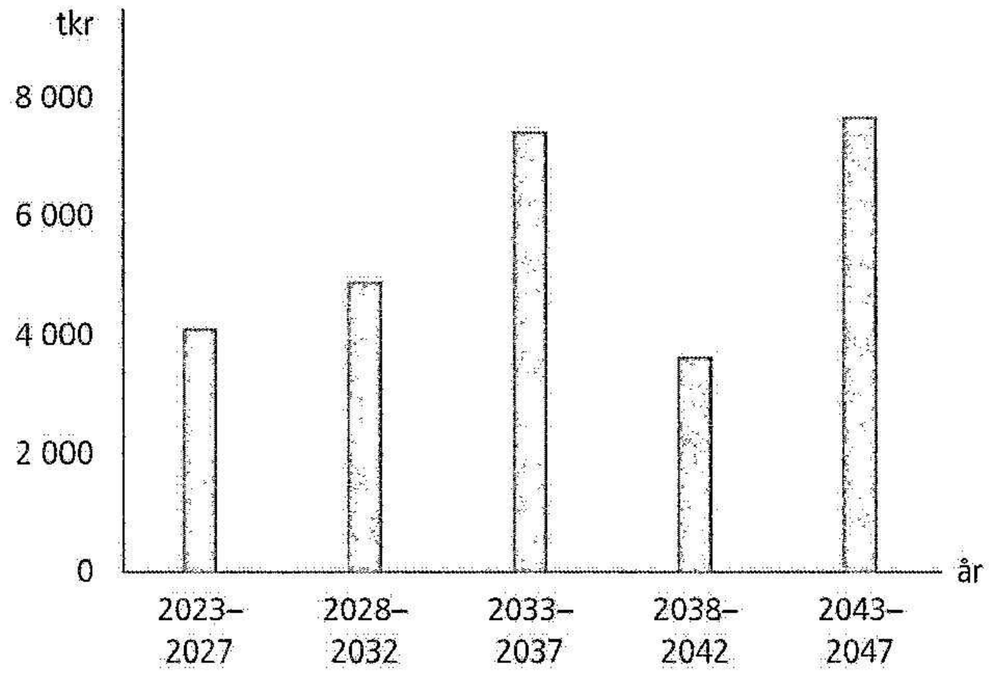
Rörelsens intäkter

Nettoomsättningen 25 527 (24 181), som huvudsakligen består av hyresintäkter, har påverkats positivt (+1 346) av de tre ombyggnadsprojekt som färdigställdes under senare delen av föregående år samt av de sedvanliga hyresjusteringarna. Inga fastigheter har sålts år 2022. Resultatet från fastighetsförsäljning uppgick till 0 (477) inklusive försäljningsomkostnader. Övriga rörelseintäkter 964 (0) utgjordes huvudsakligen av förvaltningsarvode kopplat till dotterbolaget Vasallen. Normalt ingås blockhyresavtal om 20–25 år. Bolagets hyresportfölj består av avtal tecknade med kommuner. Hyresintäkterna från uthyrning av bostadsfastigheter stod 2022 för cirka 96 (95) procent och lokaler för 4 (5) procent. Cirka 85 (96) procent av årshyrorna omfattades av avtal med förfallotid längre bort än fem år, det vill säga år 2028 och senare. Återstående kontraktstid i hyresportföljen var i snitt 14 (15) år. Uthyrningsgraden var 100 (100) procent.

Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader, inklusive avskrivningar, uppgick till -15 476 (-40 068). Övriga externa kostnader uppgick till -4 102 (-4 149), en minskning med 47 jämfört med samma period föregående år. Personalkostnaderna och styrelsearvoden uppgick till -5 911 (-3 848), en ökning med 2 062 jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen är huvudsakligen hänförlig till utökad personalstyrka med en person och justerade styrelsearvoden. Det opertiva arbetet i Vasallen utförs av personal i Sbo och förvaltningsarvodet för 2022 uppgick till 964. Kostnader för av- och nedskrivningar uppgick till -5 463 (-32 071) en minskning med 26 608 jämfört med motsvarande period föregående år. Nettominskningen är primärt hänförlig till nedskrivningar och återförda nedskrivningar av fastighetsvärden 2021 uppgående till -25 226. Motsvarande belopp under 2022 uppgick till +3 050. Den stora skillnaden förklaras främst av att bolaget föregående år färdigställde ett antal projekt vilka var föremål för nedskrivningar. De färdigställda projekten hösten 2021 bidrar till ökade avskrivningar om 1 668.

Gällande förfallostruktur för befintliga hyresavtal



Diagrammet visar blockhyresavtalens förfallostruktur för kontrakterad hyra redovisat i femårsperioder och uttryckt i årshyra, exklusive indexuppräkning, vid avtalstidens slut.

Driftnetto och rörelseresultat

Driftnettot exklusive fastighetsförsäljningar under perioden minskade med 671 till 15 514 (16 185). Samtidigt ökade rörelseresultatet med 26 425 till 11 015 (-15 410). Driftnetto och rörelseresultat varierar mellan perioder och större fluktuationer är primärt avhängigt av förändringar i bolagets fastighetsbestånd.

Resultatet efter finansiella poster

Resultat från finansiella poster uppgick till -53 842 (895). Minskningen är hänförlig till nedskrivningar av kortfristiga placeringar -16 356 (620), resultat från kortfristiga placeringar -2 485 (1 514) samt nedskrivning av dotterbolagsaktier (Vasallen) till substansvärde -35 000 (0). Resultatet är avhängigt av marknadsutvecklingen för finansiella instrument vilken påverkats negativt med anledning av geopolitisk osäkerhet samt det allmänna konjunkturläget och ränteuppgångar. Det ägartillskott som bolaget erhöll i december 2020 placerades i finansiella instrument under senare delen av första kvartalet 2021. Bolaget har således haft en ökad marknadsexponering under perioden samtidigt som marknadsutvecklingen generellt varit mindre gynnsam. Nedskrivning av aktier i dotterbolaget Vasallen har gjorts med utgångspunkt i förväntat substansvärde efter avveckling av verksamheten. Resultat efter finansiella poster uppgick till -42 828 (-14 515).

TeamEngine Document E-Sign ID: 448A5000-8C42-4BDB-85C8-EF4F01CBF7A0. Page 28 of 53.

20230704116682

Periodens resultat

Periodens bokslutsdispositioner uppgick till 0 (0) och skatt till 1 (0). Årets resultat uppgick till -42 827 (-14 515). Förändringen förklaras huvudsakligen av att 2022 års resultat påverkats av resultatet från finansiella poster. Resultatet från fastighetsförsäljning uppgick till 0 (477) inklusive försäljningsomkostnader.

KÖP OCH FÖRSÄLJNING

En fastighet i Hofors har förvärvats med tillträde i december 2022 och ombyggnation av fastigheten har inletts. Under året har inga fastighetsförsäljningar genomförts.

INVESTERINGAR I FASTIGHETER

Under perioden har 1 136 (31 069) investerats i pågående ombyggnadprojekt i Hofors. Inga projekt har färdigställts under perioden.

VERKSAMHETENS KASSAFLÖDE

Verksamhetens kassaflöde påverkas framförallt av investeringar i fastighetsombyggnadsprojekt samt likviditet från fastighetsförsäljningar på marknadsmässiga villkor. Under året har 1 136 (31 069) investerats i pågående utvecklingsprojekt. Kassaflöde från fastighetsförsäljning uppgick till 0 (700) inklusive försäljningsomkostnader.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Under året har bolaget noga följt utvecklingen på bygg- och fastighetsmarknaden. Rådande geopolitiska osäkerhet och långsiktiga pandemieffekter får långtgående konsekvenser i Sverige och internationellt. Effekterna försvårar för projektgenomförande med ökade kostnader för bostadsbyggande, bland annat högre material- och energipriser och osäkra prognoser för inflationsutveckling. Givet de förutsättningar som fortfarande råder kan det inte uteslutas att det uppstår störningar i planerade projekt. Det finns även en fortsatt risk att det kommer att påverka värdet på bolagets fastigheter och att bolagets omkostnader för projektutveckling ökar. Vid periodslut hade bolaget programarbeten i åtta kommuner, en pågående ombyggnation i en kommun samt tidiga dialoger om att inleda nya utvecklingsprojekt i ytterligare två kommuner. I det fall alla dessa utvecklingsarbeten kan slutföras uppskattar bolaget att 185 nya bostäder för äldre kan erbjudas på marknaden inom ett till tre år. Dessa nya bostäder är efterfrågade då orternas tidigare utbud inte har räckt till. Kapitalbehov för att genomföra planerade ombyggnadsprojekt har uppskattats till 430 miljoner kronor.

Bolaget övertog i oktober 2021 statens aktier i Vasallen AB (Vasallen). Överlåtelsen skedde genom ett aktieägartillskott. Därmed etablerades en koncern i vilken Statens Bostadsomvandling AB utgör moderbolag och Vasallen utgör dotterbolag. Vasallen har i huvudsak avyttrat de fastigheter som bolaget har ägt och driver återstående verksamhet på Rindö, Vaxholms kommun. Bolaget ansvarar för garantitider och ansvarstider som löper på tio år från godkänd slutbesiktning. Det påverkar inte Statens bostadsomvandlings samhällsuppdrag, men innebär att bolaget effektivt och ansvarsfullt ska förvalta Vasallenbolagen och därefter avveckla verksamheten så snart det är möjligt.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	972 068 075
Årets förlust	-42 826 532
	929 241 543
Disponeras så att i ny räkning överföres	929 241 543

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter, sidorna 34–40.

EKONOMISK UTVECKLING I SAMMANDRAG

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	25 527	24 181	21 039	21 406	21 635
Rörelsens driftsnetto*	15 514	16 185	13 426	13 467	13 123
Resultat efter finansiella poster	-42 828	-14 515	-15 671	25 406	14 527
Balansomslutning	940 345	981 448	832 945	547 985	517 026
Eget kapital	929 362	972 188	816 339	532 010	506 604
Bolagets verksamhet vid periodslut:					
Antal kommuner	25	25	20	22	20
Antal orter	27	27	22	25	23
Antal lägenheter i utvecklat fastighetsbestånd	481	463	475	524	483
Uthyrningsgrad (%)	100	100	100	100	100
Bokfört värde förvaltningsbyggnader	357 968	363 413	284 094	242 782	249 578

* Nyckeltalsdefinitioner se Not 1 sidan 38.

TeamEngine Document E-Sign ID: 446A5999-8C42-4BDB-85C8-EF4F01CBF7A0. Page 29 of 53.

TeamEngine E-Signing

Ägare och organisationsstruktur

Statens Bostadsomvandling AB Sbo är ett statligt ägt aktiebolag som förvaltas av Regeringskansliet. Bolaget är ett av statens bolag som har ett samhällsuppdrag. Säte och huvudkontor finns i Örebro med tre anställda. Bolaget bedriver all verksamhet i Sverige.

STYRELSE

Styrelsen har från årsstämman 2022 bestått av ordförande och fyra ledamöter. Under året har 10 (8) protokollförda möten hållits. Styrelsen har varit fulltalig vid alla möten, se tabell sidan 32 i Bolagsstyrningsrapporten. VD har närvarat vid samtliga styrelsemöten. På årsstämman i april beslöts det att fast arvode till styrelseledamöterna ska utgå med 170 000 kronor till ordförande och med 80 000 kronor till övriga stämmovalda ledamöter, samt för arbete inom placeringskommittén ska arvode om 20 000 kronor utgå till utskottets ordförande. Arvode utgår inte till styrelseledamot som är anställd i Regeringskansliet. Ersättningar redovisas i detalj i not 5, sidan 39. Bolagsstyrningsrapporten redovisas på sidorna 32–33.

STYRNING OCH ÅTAGANDEN

Ingen av styrelsens ledamöter ingår i bolagsledningen och samtliga är oberoende, det vill säga att de saknar finansiellt intresse i bolagets verksamhet. Organisationen är liten och arbetet präglas av korta beslutsvägar som ger organisationen transparens och flexibilitet. Styrelsen har det övergripande ansvaret för bolagets verksamhet och för den interna kontrollen. Genom att svara för en god intern kontroll tillgodoser styrelsen att verksamhetsmässig styrning såväl som ekonomisk- och hållbarhetsstyrning och uppföljning kan ske på ett betryggande sätt. Mål, uppdrag och verksamhet är genomgångna och godkända av styrelsen.

På bolagsstämman i april 2022 beslutade ägaren om nya uppdrags- och ekonomiska mål för bolaget. Uppföljning av uppdragsmål (mål om omvandlingstakt och tillgängliga bostäder) och ekonomiska mål (mål om lönsamhet och kapitalstruktur) sker vid ägardialog och i bolagets års- och hållbarhetsredovisning. Bolaget bidrar till väl fungerande bostadsmarknader i hela Sverige, till ökad utvecklingskraft och effektivt resursnyttjande för kommuner och till ökad livskvalitet för äldre. Styrelsen fastställde i december 2022 en ny målstruktur för bolaget och sex mål inom tre målområden: utvecklad bostadsmarknad, hållbar fastighetsomvandling och långsiktigt hållbar ekonomi. Denna struktur ersätter från och med 2023 tidigare målstruktur.

Fördjupad text om värdeskapande affärsmodell sidan 12, väsentliga risker kopplade till verksamheten sidorna 13–14 och bolagsstyrning sidorna 30–33.

Kommunikation med ägaren

Till ägaren återrapporteras samhällsnytta, resultat och måluppfyllelse. Kommunikationen mellan ägaren och företaget sker främst på två sätt:

- **Vid årsstämma** där beslut om bolagsordning och styrelse fattas utifrån "Statens ägarpolicy och principer för bolag med statligt ägande".
- **Genom ägardialog och formaliserade kontakter.** Vid påkallade tillfällen har styrelsen, VD och ägaren kontakt. Någon gång per år träffar också styrelseordförande och VD mer formellt ägarrepresentanter.

ARBETE FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

För verksamheten finns fastställda riktlinjer, gemensam värdegrund och policyer som ger vägledning i det dagliga arbetet och i hur bolaget ska agera korrekt i affärsmässiga relationer. Som statligt ägt bolag är det betydelsefullt att anställda inte missbrukar sin ställning eller medverkar i någon form av prissamverkan eller kartellbildning. Styrelsen följer upp beslutade policyer, regler och riktlinjer för etik och värderingar, hållbar utveckling, miljö, medarbetare, mångfald, jämställdhet, alkohol och droger, GDPR samt IT-säkerhet. Bolaget bedriver all verksamhet i Sverige, läs mer om våra samarbeten och affärsmodell på www.sbo.se.

Till grund för värdeskapande verksamhet och dess påverkan på samhälle, ekonomi och miljö, ligger förutom ägarens uppdrag och mål, intressentdialoger och egna erfarenheter. Styrelsen har under hösten hållit ett tvådagars strategimöte.

I oktober 2021 övertog Statens Bostadsomvandling AB statens aktier i Vasallen AB. Därmed etablerades en koncern i vilken Statens bostadsomvandling utgör moderbolag och Vasallen AB dotterbolag. Det påverkar inte samhällsuppdraget, men innebär att Statens bostadsomvandling effektivt och ansvarsfullt ska förvalta Vasallenbolagen och avveckla verksamheten så snart det är möjligt. Vasallen AB har en egen webbplats och för mer information och ekonomisk rapportering för verksamhetsår 2022 se www.vasallen.se.

TeamEngine Document E-Sign ID: 440A5069-8C42-4BDB-85C8-EF4F01CBF7A0, Page 30 of 53.

20230704116683

Styrelsen i Statens Bostadsomvandling AB



ANNA-STINA NORDMARK NILSSON

Styrelseordförande: invald 2022

Född: 1956

Utbildning: Civilekonom, juridik samt företagsekonomi

Andra väsentliga uppdrag:
Ordförande: Vasallen AB, Regina AB.
Ledamot: Svevia

Tidigare befattningar:
Regiondirektör i Region Norrbotten,
VD Lulebo AB, VD Företagarna Sverige AB,
vägdirektör Norrbotten och Västerbotten Vägverket, hälso- och sjukvårdsdirektör Stockholms läns landsting,
landstingsdirektör Norrbottens läns landsting,
VD Piteå Tidningen, Auktoriserad revisor



LARS ERIK FREDRIKSSON

Styrelseledamot: sedan 2019

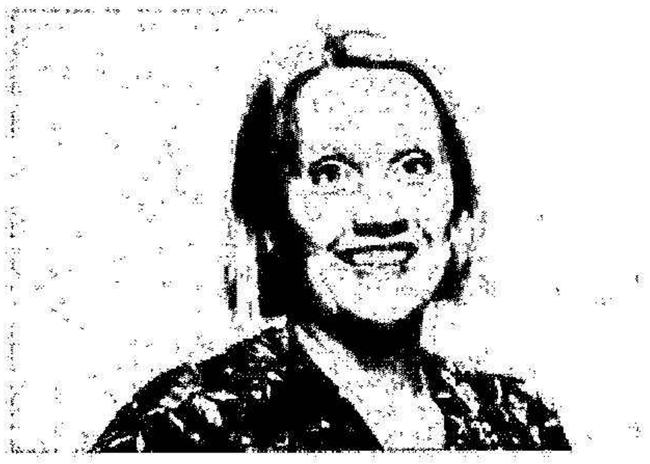
Född: 1964

Utbildning: Fil. kand., Uppsala universitet: företagsekonomi (redovisning/finansanalys), matematik och datavetenskap

Huvudsaklig sysselsättning:
Bolagsförvaltare på avdelningen för bolag med statligt ägande, Finansdepartementet

Andra väsentliga uppdrag:
Ledamot: Vasallen AB,
EUROFIMA, Svevia AB,
Öresundsbro Konsortiet,
Svensk-Danska Broförbindelsen,
SVEDAB AB,
OECD Working Party on State Ownership and Privatisation Practices,
AB Svensk Bilprovning
Suppleant: Svenska skeppshypotekskassan

Tidigare befattningar:
Ansvarig för research & IT,
CV Search AB, Stockholm



JESSIKA LUNDGREN

Styrelseledamot: sedan 2021

Född: 1970

Utbildning: Byggnadsingenjör

Huvudsaklig sysselsättning:
VD HSB Värmland

Andra väsentliga uppdrag:
Ordförande: Handelskammaren Värmland
Ledamot: Löfbergs Fastigheter AB,
AB Transitio,
Vasallen AB

Tidigare befattningar:
Kollektivtrafikdirektör Region Värmland,
VD Värmlandstrafik AB,
VD Forshagabostäder AB,
Forshaga Energi AB och Forshaga Fibernät AB,
Affärsområdeschef Vasallen AB,
VD A9 Vasallen AB



JAN-OVE ÖSTBRINK

Styrelseledamot: sedan 2018

Född: 1957

Utbildning: Civ.ing. väg och vatten

Huvudsaklig sysselsättning:
Bostadspolitisk expert, Sveriges Kommuner och Regioner

Andra väsentliga uppdrag:
Ledamot: Vasallen AB

Tidigare befattningar:
Byrådirektör Bostadsstyrelsen, Planeringschef Järfälla kommun, Avdelningschef fysisk planering, infrastruktur och hållbar utveckling Stockholms läns landsting, Miljö- och samhällsbyggnadschef Nynäshamns kommun



HÅKAN STEINBÜCHEL

Styrelseledamot: sedan 2015

Född: 1958

Utbildning: Civ.ing.

Huvudsaklig sysselsättning:
VD Steinbüchel & Partners

Andra väsentliga uppdrag:
Ordförande: ONYX Näringslivsutveckling
Ledamot: Himmelsta Holding (Byggentreprenad), Knut Olsson Fastigheter, Vasallen AB

Tidigare befattningar:
VD Specialfastigheter, VD Vasallen,
VD Nordiska Kompaniet,
VD Skavsta Flygplats,
Marknadschef Hufvudstaden

Statens
Bostadsomvandling AB

RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Bolagsstämma 2023
26 april

Delårsrapport första kvartalet 2023
senast 30 april

Halvårsrapport 2023
senast 15 augusti

Delårsrapport tredje kvartalet 2023
senast 31 oktober

Bokslutskommuniké 2024
senast 15 februari

Mer information på www.sbo.se

TeamEngine Document E-Sign ID: 446A5999-8C42-4BDB-85C8-EF4F01CBF7A0. Page 31 of 53.

Bolagsstyrningsrapport 2022

FÖR STATENS BOSTADSOMVANDLING AB

Rapporten har granskats av bolagets revisor. Bolaget är inte börsnoterat. Rapporten är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Statens Bostadsomvandling AB Sbo har, mot bakgrund av verksamhetens omfattning och bolagets specifika karaktär, beslutat att inte införa redovisning enligt IFRS.

Sbo är helägt av svenska staten och förvaltas genom Regeringskansliet. Bolaget bedriver all sin verksamhet i Sverige. Bolaget startades 2003 och tillfördes enligt riksdagsbeslut då 540 miljoner kronor för att arbeta med tilldelat samhällsuppdrag. I december 2020 beslutade Riksdagen tillskjuta ytterligare 300 miljoner kronor till bolaget för att möta behovet av bostäder för äldre i hela landet. Sbo bildades för att bland annat bidra till att uppnå regeringens bostadspolitiska mål att långsiktigt skapa väl fungerande bostadsmarknader där hushållens efterfrågan ska generera ett utbud som svarar mot behoven.

Sbo har ett samhällsuppdrag, d.v.s. ett uppdrag som syftar till att generera även andra effekter än ekonomisk avkastning. Bolaget har inget vinst- eller utdelningskrav. Bolagets insatser gör god samhällsnytta. Inom ramen för uppdraget ska verksamheten bedrivas med långsiktighet och ekonomisk effektivitet. Strategiska mål för hållbart företagande och Agenda 2030 vägleder. För 2023 har nya strategiska mål beslutats för bolaget.

I oktober 2021 övertog Statens Bostadsomvandling AB statens aktier i Vasallen AB. Därmed etablerades en koncern i vilken Sbo utgör moderbolag och Vasallen dotterbolag. Det påverkar inte Sbo:s samhällsuppdrag, men innebär att Sbo effektivt och ansvarsfullt ska förvalta Vasallenbolagen och avveckla verksamheten så snart det är möjligt. Sbo är ett moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3§ upprättas inte någon koncernredovisning. Vasallen AB har en egen webbplats och för rapportering för verksamhetsår 2022 hänvisas till www.vasallen.se.

Svensk kod för bolagsstyrning följs för Sbo enligt följande:

1. Alla aktier och röster var företrädda på årsstämman i april genom närvaro av en av Staten utsedd ägarrepresentant, "Ägaren". Datum för stämma finns på bolagets webbsida www.sbo.se.
2. En ledamot i Sbo:s styrelse valdes till ordförande på årsstämman. Samtliga styrelseledamöter närvarade på stämman. Utöver dessa var bolagets VD, projektutvecklingschef, föreslagen ny ledamot till styrelsen, revisor och två utomstående närvarande. Protokoll från stämman justerades av ägarens företrädare och ordförande. Protokoll från stämman finns på bolagets webbsida.
3. Styrelsen i Sbo har under året bestått av två kvinnor och tre män. Samtliga ledamöter är oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen. Arbetsordning för styrelsen och VD-instruktioner fastställdes på styrelsens konstituerande styrelsemöte. Mål, uppdrag och verksamhet är beslutade av ägaren och godkända i styrelsen. Måluppfyllelsen redovisas varje år.
4. VD har löpande under året haft kontakt med styrelseordförande. Styrelseordförande har väl etablerade kontakter med ägaren. Vid påkallade tillfällen träffar styrelseordförande och VD ägaren.
5. Bolagets års- och delårsrapporter lämnas till Regeringskansliet enligt ägarens rapporteringsrutiner. Verksamhetsinformation samt löpande redovisning enligt ägarens och styrelsens instruktioner redovisas för styrelsen vid varje styrelsemöte.
6. Styrelsen har haft ett möte med revisorn utan närvaro av bolagsledningen.
7. Styrelsen har godkänt VD:s anställningsvillkor.
8. Inga bonus- eller incitamentsavtal har funnits under året.
9. Styrelsen har haft tio protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har varit fulltalig vid samtliga möten. VD har varit närvarande vid samtliga möten. VD har inte varit närvarande på styrelsens möte med revisorn (p 7). Ersättningar till styrelse redovisas i bolagets Års- och hållbarhetsredovisning.
10. Styrelsen har beslutat om en placeringskommitté. Det åligger styrelsen att årligen överse kapitalförvaltning och fastställa placeringspolicy för Sbo:s kapitalförvaltning. Placeringskommittén ansvarar, inom ramen för place-

STYRELSENS MÖTEN OCH NÄRVARO 2022

Bolagsstämmovalda ledamöter	Invald år	10/2	14/3	25/4*	27/6	15/8	27/9	27/10	30/11	16/12
Anna-Stina Nordmark Nilsson (nyval)	2022	–	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Christel Wiman (avgick 2022)	2015	✓	✓	–	–	–	–	–	–	–
Håkan Steinbüchel	2015	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Jan-Ove Östbrink	2018	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Lars Erik Fredriksson	2019	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Jessika Lundgren	2021	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

* Den 25 april genomfördes två styrelsemöten, ett ordinarie och ett konstituerande. Även ordinarie bolagsstämma hölls 25 april.

TeamEngine Document E-Sign ID: 440A6908-8C42-4BD8-85C8-EF4FD1CBF7A0. Page 32 of 53.

TeamEngine E-Signing

20230704164684

ringspolicyn, för styrelsens kapitalförvaltning och att långsiktiga mål med kapitalförvaltningen uppnås. Styrelse utsåg Placeringskommitténs ordförande på styrelsens konstituerande styrelsemöte och ytterligare en ny ledamot utsågs på styrelsemötet i augusti. VD ingår i placeringskommittén. Placeringskommittén har hållit sex protokollförda möten. Samtliga ledamöter har närvarat vid placeringskommitténs möten. Mötena har dokumenterats i protokoll som redovisats för och godkänts av styrelsen.

11. Ordförande säkerställer att styrelsens och VD:s arbete årligen utvärderas, vilket genomförts.

12. Bolaget har en beskrivning över verksamhetens interna kontroll som fastställts av styrelsen. Den innehåller bland annat ansvars- och befogenhetsfördelning, attestinstruktion och finansiell uppföljning och rapportering.

13. Sbo:s styrelse:
Styrelseordförande, avgick på bolagsstämman 2022, **Christel Wiman**, f 1950, är jur.kand. och har lång erfarenhet av ledningsuppdrag. Huvudsaklig sysselsättning: seniorkonsult. Andra väsentliga uppdrag: Ordförande: Vasallen AB. Ledamot i St Eriks vårdcentral AB, Stockholms köpmansklubb, Governo AB.

Styrelseordförande, invald på bolagsstämman i april 2022 **Anna-Stina Nordmark Nilsson**, f 1956, är civilekonom juridik samt företagsekonomi. Andra väsentliga uppdrag: Ordförande: Vasallen AB och Regina AB. Tidigare befattningar: regiondirektör i Region Norrbotten, VD Lulebo AB, VD Företagarna Sverige AB, vägdirektör Norrbotten och Västerbotten Vägverket, hälso- och sjukvårdsdirektör Stockholms läns landsting, landstingsdirektör Norrbottens läns landsting, VD Piteå-Tidningen och auktoriserad revisor.

Håkan Steinbüchel, f 1958, civilingenjör med långt förflutet i fastighetsbranschen. Huvudsaklig sysselsättning: VD Steinbüchel & Partners. Andra väsentliga uppdrag: Ordförande: ONYX Näringslivsutveckling, Ledamot: Himmelsta Holding (Byggentreprenad), Knut Olsson Fastigheter, Vasallen AB.

Lars Erik Fredriksson, f 1964, fil.kand., Uppsala universitet: företagsekonomi (redovisning/finansanalys), matematik och datavetenskap, och har lång erfarenhet av bolagsstyrning och ägarfrågor. Huvudsaklig sysselsättning: bolagsförvaltare på avdelningen för bolag med statligt ägande, Finansdepartementet. Andra väsentliga uppdrag: Ledamot: Vasallen AB, EUROFIMA, Svevia AB, Øresundsbro Konsortiet, Svensk-Danska Broförbindelsen, SVEDAB AB, OECD Working Party on State Ownership and Privatisation Practices, AB Svensk Bilprovning. Suppleant: Svenska skeppshypotekskassan.

Jan-Ove Östbrink, f 1957, civilingenjör väg och vatten. Han har lång erfarenhet av att leda och bedriva utvecklingsarbete inom samhällsbyggnadsområdet på såväl statlig som regional nivå som i ett antal kommuner. Huvudsaklig sysselsättning: bostadspolitisk expert, Sveriges Kommuner och Regioner. Andra väsentliga uppdrag: Ledamot: Vasallen AB.

Jessika Lundgren, f 1970, byggnadsingenjör. Huvudsaklig sysselsättning: VD HSB Värmland. Andra väsentliga uppdrag: Ordförande: Handelskammaren Värmland, Ledamot: Löfbergs Fastigheter AB, AB Transitio, Vasallen AB.

VD Ann Eriksson, f 1965, civilingenjör lantmäteri, fastighetsekonomi. Hon har i många år arbetat i ledande befattningar i koncernbolag och offentlig sektor. Hon har erfarenhet från förädling, förvaltning och utveckling av fastigheter och i samhällsbyggnadsfrågor i bl.a. Vasakronan AB, Vasallen AB samt som förvaltningschef för samhällsbyggnadsförvaltningen i Karlskoga kommun. VD ingår ej i styrelsen.

14. Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Med ledande befattningshavare avses VD. Bolaget följer regeringens principer för bolagsstyrning i bolag med statligt ägande, extern rapportering i bolag med statligt ägande samt ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare i bolag med statligt ägande.

15. Arbete under året. Strategiska frågor rörande bolagets utveckling, verksamhet på svaga bostadsmarknader och strategiska mål för verksamhetsår 2023. Under året har bolaget noga följt utvecklingen på bygg- och fastighetsmarknaden. Rådande geopolitiska osäkerhet och långsiktiga pandemieffekter får långtgående konsekvenser i Sverige och internationellt. Effekterna försvårar för projektgenomförande med ökade kostnader för bostadsbyggande bland annat högre material- och energipriser och osäkra prognoser för inflationsutveckling. Givet de förutsättningar som fortfarande råder kan det inte uteslutas att det uppstår risk för störningar i planerade projekt, att omkostnader för projektutveckling ökar och att det kan påverka värdet på bolagets fastigheter.

Mer om ledning och styrning, ersättningar och risker, se Sbo:s Års- och hållbarhetsredovisning, www.sbo.se.

Avvikelser från koden:

16. Valberedning saknas. Ersätts av ägarens nomineringsprocess enligt Statens ägarpolicy.

17. Ersättningsutskott saknas. Ersätts av ägarens riktlinjer enligt Statens ägarpolicy

TeamEngine Document E-Sign ID: 446A5909-9C42-4BDB-85C8-EF4F01CBF7A0. Page 33 of 53.

TeamEngine E-Signing

Finansiella rapporter

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning		25 526	24 181
Övriga rörelseintäkter	2	964	477
		26 490	**24 658**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 102	-4 149
Personalkostnader	4, 5	-5 911	-3 848
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-5 463	-32 071
		-15 476	**-40 068**
Rörelseresultat	**7**	**11 014**	**-15 410**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-35 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	29	895
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-18 871	0
		-53 842	**895**
Resultat efter finansiella poster		**-42 828**	**-14 515**
Skatt på årets resultat		1	0
Årets resultat		**-42 827**	**-14 515**

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	357 968	363 413
Inventarier	12	77	32
Pågående projekt	13	1 074	0
		359 119	**363 445**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14, 15, 16	135 364	170 364
		135 364	170 364
Summa anläggningstillgångar		**494 483**	**533 809**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		131	0
Aktuella skattefordringar		525	332
Övriga fordringar		0	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	414	317
		1 070	**662**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	18	423 900	425 970
		423 900	**425 970**
Kassa och bank		20 892	21 007
Summa omsättningstillgångar		**445 862**	**447 639**
Summa tillgångar		**940 345**	**981 448**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		120	**120**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		972 068	986 583
Årets resultat		-42 827	-14 515
		929 241	**972 068**
Summa eget kapital		**929 361**	**972 188**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 360	412
Övriga skulder		292	130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	9 332	8 718
Summa kortfristiga skulder		**10 984**	**9 260**
Summa eget kapital och skulder		**940 345**	**981 448**

TeamEngine Document E-Sign ID: 446A5899-8C42-4BDB-85C8-EF4F01C3F7A0. Page 34 of 53.

20230704166685

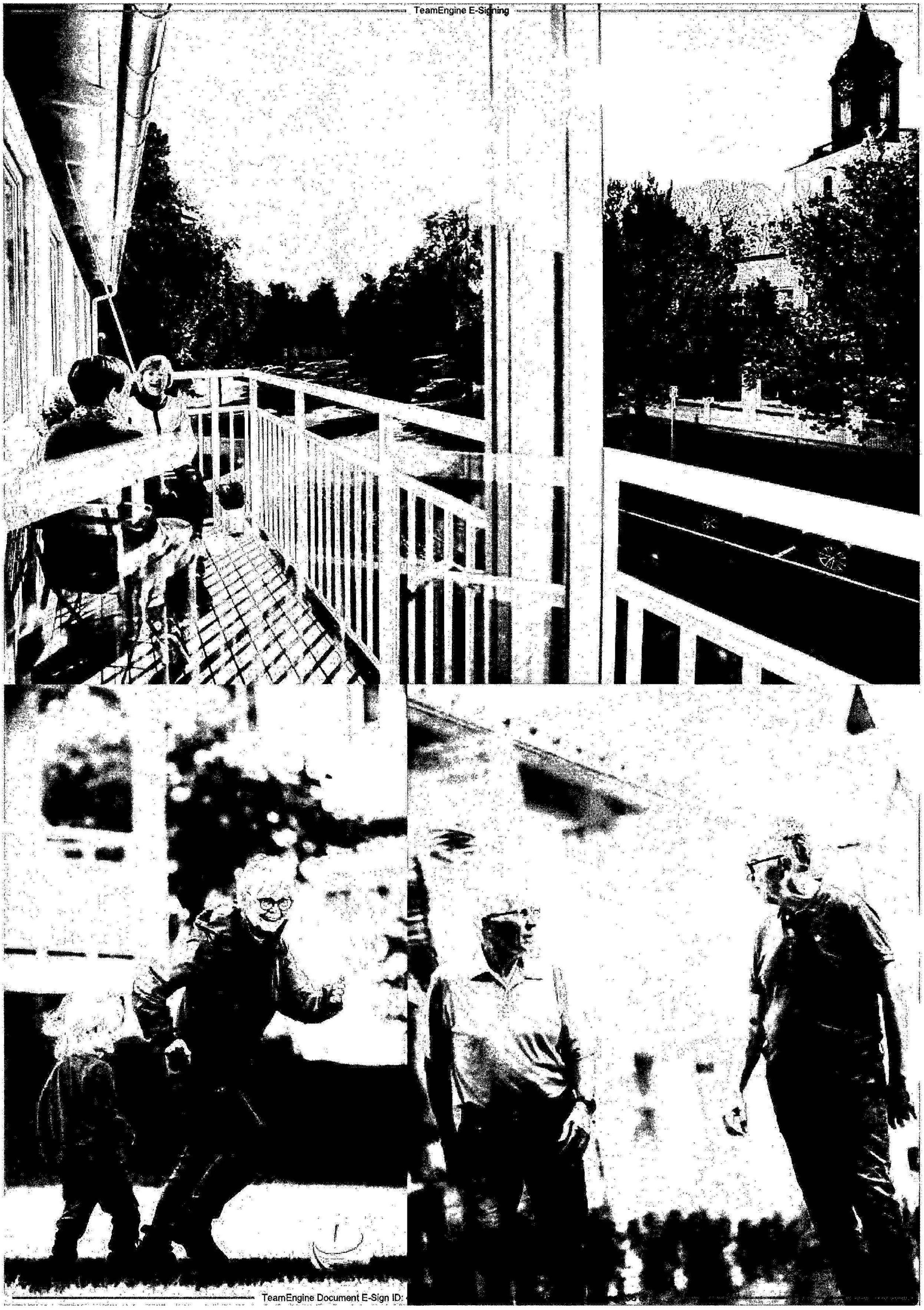
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Förändringar i eget kapital	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	986 583 057	-14 514 982	**972 188 075**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Balanseras i ny räkning			-14 514 982	14 514 982	**0**
Årets resultat				-42 826 532	**-42 826 532**
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**20 000**	**972 068 075**	**-42 826 532**	**929 361 543**

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		11 014	-15 410
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	5 463	31 594
Erhållen ränta		3 409	3 159
Återbetald/betald inkomstskatt		-192	13
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**19 694**	**19 356**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	1 267
Förändring av kortfristiga fordringar		-216	8
Förändring av leverantörsskulder		947	-7 159
Förändring av kortfristiga skulder		777	-187
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**21 202**	**13 285**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 136	-31 069
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	700
Ökning/minsknig av kortfristiga placeringar		-20 181	-269 642
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-21 317**	**-300 011**
Årets kassaflöde		**-115**	**-286 726**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		21 007	307 733
Likvida medel vid årets slut		**20 892**	**21 007**

TeamEngine Document E-Sign ID: 446A5999-8C42-4BDB-85C8-EF4F01CBF7A0. Page 35 of 53.



TeamEngine E-Signing

20230704116686

Noter

NOT 1 – REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Intäktsredovisning

Hyresintäkter resultatförs i den period som de avser. Vid eventuell förtidslösen av hyreskontrakt periodiseras intäkten över det ursprungliga kontraktets löptid, såvida inte ett nytt hyreskontrakt tecknats då inlösenbeloppet resultatförts i sin helhet.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stommar och grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
Yttertak	50 år
Fönster	35 år
Ventilation, värme och sanitet, VVS	50 år
El	30 år
Hiss	40 år
Inre ytskikt, köksinredning och vitvaror	25 år
Restpost	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

TeamEngine Document E-Sign ID: 448A5999-8C42-4BDB-85C8-EF4F01CBF7A0. Page 37 of 53.

TeamEngine E-Signing

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Redovisningsprinciper avseende dotterföretag

Aktier och andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterbolag redovisas som intäkt.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: är en kallhyra. Då bolaget i linje med sin uthyrningsmodell inte har förvaltning i egen regi är förekomsten av direkt fastighetsanknutna förvaltningskostnader mycket begränsad.

Rörelsens driftnetto, resultat före av- och nedskrivning och realisationsresultat: Nettoomsättning med avdrag för övriga externa kostnader och personalkostnader.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Likvida medel inkl. kortfritstiga placeringar: Företagets likvida medel inklusive kortfristiga placeringar.

Balansomslutning: Företagets samlade tillgångar.

Bokfört värde, förvaltningsbyggnader: Företagets bokförda värde på förvaltningsbyggnader.

Uppskattningar och bedömningar

I samband med att utvecklingsprojekt avslutas anlitar bolaget extern auktoriserad värderare som med hänsyn till fastighetens geografiska placering och byggnadens standard samt analyser av framtida kassaflöden gör en marknadsvärdering. Denna värdering är vägledande för behovet av nedskrivningar. Efter cirka tre år görs i regel en ny extern marknadsvärdering och om den visar på ett högre marknadsvärde kan återläggning av bokförda nedskrivningar ske. Någon sådan värdering genomförs inte på investeringar bokförda som pågående ej avslutade projekt.

NOT 2 – ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Realisationsvinster	0	477
Övrigt	964	0
	964	**477**

NOT 3 – ARVODE TILL REVISORER

	2022	2021
Deloitte		
Revisionsuppdrag	162	115
	162	**115**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

NOT 4 – ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	1
Män	2	1
	3	**2**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 848	1 587
Övriga anställda	1 971	879
	3 819	**2 466**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	378	379
Pensionskostnader för övriga anställda	358	137
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 172	725
	1 908	**1 241**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**5 727**	**3 707**

TeamEngine Document E-Sign ID: 448A5899-8C42-4BDB-B6C8-EF4F01CBF7A0. Page 38 of 53.

20230704116687

NOT 5 – ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH VD

	2022	2021
Ordförande Christel Wiman t.o.m. april	57	82
Ordförande Anna-Stina Nordmark fr.o.m. maj	113	0
Ledamot Jan-Ove Östbrink	80	39
Ledamot Håkan Steinbüchel	100	53
Ledamot Jessika Lundgren	80	42
VD Ann Eriksson	1 417	1 371
Pensionskostnad för VD	378	379
	2 225	**1 966**

* Styrelsearvoden skiljer sig mellan åren där 430 för 2022 avser 12 månader (jan–dec 22) och 212 för 2021 avser 8 mån (maj–dec 21).

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 även ett avgångsvederlag (avräkningsbart) i 12 månader. För pension utgår 30 procent av den fasta lönen 106,5 per månad i 2022 års löneläge. Härutöver äger VD rätt till kostnadsersättning för resor i tjänsten enligt statens resereglemente. VD äger rätt till fri sjukvård upp till 8 per år. Principen för ersättning till den verkställande direktören är att den ska vara marknadsmässig. Beslut om ersättning till den verkställande direktören fattas årligen av styrelsen.

NOT 6 – AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2022	2021
Förvaltningsfastigheter, avskrivning enligt plan	-12 301	-10 224
Förvaltningsfastigheter, nedskrivningar/ återföring av nedskrivningar	6 856	-21 847
Avskrivningar av övriga materiella anläggningstillgångar	-19	0
	-5 464	**-32 071**

NOT 7 – INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	3,60 %	0,00 %

NOT 8 – RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2022	2021
Nedskrivningar	-35 000	0
	-35 000	**0**

NOT 9 – ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2022	2021
Ränteintäkter	29	-1
Avkastning på ränteplaceringar	0	1 515
Årets nedskrivning/återföring av nedskrivning	0	-620
	29	**894**

NOT 10 – RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2022	2021
Övriga räntekostnader	-872	0
Årets nedskrivning/återföring av nedskrivning	-16 357	0
Avkastning på ränteplaceringar	-1 643	0
	-18 872	**0**

NOT 11 – BYGGNADER OCH MARK

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	592 478	481 195
Försäljningar/utrangeringar	0	-331
Omklassificeringar	0	111 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**592 478**	**592 477**
Ingående avskrivningar	-61 761	-51 645
Försäljningar/utrangeringar	0	108
Årets avskrivningar	-12 301	-10 224
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-74 062**	**-61 761**
Ingående nedskrivningar	-167 304	-145 456
Försäljningar/utrangeringar		0
Återförda nedskrivningar/avskrivning på nedskrivning	7 206	33 179
Årets nedskrivningar	-350	-55 026
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-160 448**	**-167 303**
Utgående redovisat värde	**357 968**	**363 413**
Bokfört värde byggnader i Sverige	357 587	363 032
Bokfört värde mark i Sverige	381	381
	357 968	**363 413**

Verkligt värde

I samband med att ett utvecklingsprojekt avslutas anlitar bolaget en extern auktoriserad värderare som med hänsyn till fastighetens geografiska placering och byggnadens standard samt analyser av framtida kassaflöden gör en marknadsvärdering. Denna värdering är vägledande för behovet av nedskrivning. Efter cirka tre år görs i regel en ny extern marknadsvärdering och om de visar på ett högre marknadsvärde kan återläggning av bokförda nedskrivningar ske. Bedömt verkligt värde uppgår till 390 800 (394 000).

TeamEngine Document E-Sign ID: 446A5999-8C42-4BDB-85C8-EF4F01CBF7A0. Page 39 of 53.

NOT 12 – INVENTARIER

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33	0
Inköp	63	33
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**96**	**33**
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-19	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-19**	**0**
Utgående redovisat värde	**77**	**33**

NOT 13 – PÅGÅENDE PROJEKT

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	0	80 577
Under året nedlagda kostnader	1 074	31 036
Omklassificeringar	0	-111 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 074**	**0**
Utgående redovisat värde	**1 074**	**0**

NOT 14 – ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	170 364	0
Inköp	0	170 364
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**170 364**	**170 364**
Årets nedskrivningar	-35 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-35 000**	**0**
Utgående redovisat värde	**135 364**	**170 364**

NOT 15 – SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Namn	**Bokfört värde**	**Marknads-värde**
Vasallen AB	170 364	135 364
Nedskrivning 2022-12-31	-35 000	
	135 364	**135 364**

Andelar	**Specifikation**
Kapitalandel	100 %
Rösträttsandel	100 %
Antal andelar	100 000

Dotterbolag	**Org.nr**	**Säte**
Vasallen AB	556475-4793	Örebro

NOT 16 – KONCERNREDOVISNING

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL, 7 kap 3$ upprättas inte någon koncernredovisning.

NOT 17 – FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga poster	118	107
Försäkringar	295	210
	413	**317**

NOT 18 – ÖVRIGA KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Namn	**Anskaffnings-värde**	**Bokfört värde**	**Marknads-värde**
Räntepappersportfölj*	365 342	351 965	350 028
Kammarkollegiet räntekonsortiet	80 173	71 936	71 936
	445 515	**423 901**	**421 964**

* Beaktat reserverad ränta på ränteobligationer med 1 936.

NOT 19 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna personalkostnader	1 124	963
Fastighetskostnader	192	280
Förutbetalda hyresintäkter	5 945	6 011
Upplupna räntekostnader	1 936	1 067
Övriga poster	135	397
	9 332	**8 718**

NOT 20 – JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	12 319	10 224
Nedskrivningar och utrangeringar	-6 856	21 847
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-477
	5 463	**31 594**

TeamEngine Document E-Sign ID: 448A5000-6C42-4BDB-85C8-EF4F81CBF7A0, Page 40 of 83.

Intygandemening samt styrelsens och VD:s underskrifter

Statens Bostadsomvandling AB Sbo 556329-2977

Årsredovisning, inklusive förvaltningsberättelse, år 2022 har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer bolaget står inför. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten, vilken omfattar de områden i bolagets års- och hållbarhetsredovisning vars innehåll anges på sidorna 45–48, har godkänts för utfärdande av styrelsen.

20230704116688

Örebro
enligt efterföljande elektronisk signering

Anna-Stina Nordmark Nilsson
Styrelseordförande

Jessika Lundgren
Styrelseledamot

Jan-Ove Östbrink
Styrelseledamot

Håkan Steinbüchel
Styrelseledamot

Lars Erik Fredriksson
Styrelseledamot

Ann Eriksson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt efterföljande elektronisk signering

Deloitte AB

Kornelia Wall Andersson
Auktoriserad revisor

TeamEngine Document E-Sign ID: 448A5999-8C42-4BDB-85C8-EF4F01CBF7A0. Page 41 of 53.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Statens Bostadsomvandling AB SBO
organisationsnummer 556329-2977

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Statens Bostadsomvandling AB Sbo för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 27–43 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Statens Bostadsomvandling AB Sbo:s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Statens Bostadsomvandling AB Sbo enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–26 samt 45–48. Den andra informationen består även av Ersättningsrapport för räkenskapsåret 2022, som offentliggörs samtidigt som årsredovisningen. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

TeamEngine Document E-Sign ID: 446A5008-8C42-4BOB-85C8-EF4F01CBF7A0, Page 42 of 53

20230704166689

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Statens Bostadsomvandling AB Sbo för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Statens Bostadsomvandling AB Sbo enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 32–33 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Östersund mars 2023,
dag enligt elektronisk signering
Deloitte AB

Kornelia Wall Andersson
Auktoriserad revisor

TeamEngine Document E-Sign ID: 446A5988-8C42-4BDB-85C8-EF4F01CBF7A0. Page 43 of 53.

Nya attraktiva lägenheter för seniorer bidrar till flyttkedjor. Fler hushåll och barnfamiljer kan hitta hus på orten.

TeamEngine E-Signing

20230704116690

GRI-upplysningar

Statens Bostadsomvandling AB (Sbo) gör en integrerad års- och hållbarhetsredovisning för år 2022. Information om uppdrag, verksamhet och måluppfyllelse finns på sidorna 3–25. Redovisningen presenteras utifrån bolagets samhällsuppdrag där fokus lagts på de områden som bedöms vara mest väsentliga. Hållbarhetsredovisningen redovisas på sidorna 45–48.

OMFATTNING OCH BEGRÄNSNING

Hållbarhetsredovisningen avgränsas till att omfatta denna juridiska person, Statens Bostadsomvandling AB Sbo organisationsnummer 556329-2977. Bolaget bedömer inte att det har ett väsentligt inflytande över någon annan organisation som, om så varit fallet, borde omfattas av hållbarhetsredovisningen. Statens bostadsomvandling har genom aktieägartillskott övertagit statens aktier i Vasallen AB. Därmed etablerades en koncern i vilken Sbo utgör moderbolag och Vasallen dotterbolag. Vasallens hållbarhetsredovisning 2021 finns på www.vasallen.se. Vasallen AB lämnar ingen egen hållbarhetsredovisning 2022. Några övriga engagemang i joint ventures, utlokaliserade verksamheter eller liknande finns inte i Statens bostadsomvandling. Rapporten upprättas kalenderårsvis samtidigt med övrig helårsrapportering. Senaste rapporten publicerades i mars 2022.

Från och med 2022 följer redovisningen GRI Standards. Redovisningen följer väsentliga områden och avgränsningar för social, ekonomisk och miljömässig påverkan utifrån bolagets uppdrag, förmåga och resultat att möta behov på svaga bostadsmarknader. I GRI-index finns hänvisningar till de sidor i års- och hållbarhetstredovisningen där information om de olika GRI-upplysningarna återfinns.

Hållbarhetsredovisningen granskas av Deloitte AB. Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen är Ann Eriksson, ann.eriksson@sbo.se.

ETT HÅLLBART FÖRETAGANDE

Bolaget bidrar till väl fungerande bostadsmarknader i hela Sverige, till ökad utvecklingskraft och effektivt resursnyttjande för kommuner och till ökad livskvalitet för äldre. Bolagets värdeskapande arbete bidrar till FN:s globala mål för hållbar utveckling[3], se mer på sidorna 7–14. Värdeskapandet inkluderar ett strategiskt och transparent arbete för samhällsnytta i samverkan mellan stat och kommun. Bolagets påverkan på klimatet för den egna verksamheten bedöms vara relativt begränsad. Se mer om bolagets verksamhet i strukturerad affärsmodell och väsentliga frågor på sidorna 12–14 och 17. De insatser bolaget gör är vår definition på hållbarhet.

Indirekt medverkar bolaget till hållbarhet genom bland annat:

- återanvändning av bebyggda fastigheter
- att befintlig äldre underutnyttjad fastighet byggs om för mer effektivt nyttjande och sunda boendemiljöer
- att den ombyggda fastighetens beräknade årsenergiförbrukning reduceras med i snitt 40 procent
- placering av kapital inbegriper att hållbarhetsaspekter, inklusive klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter, beaktas.

INTRESSENTDIALOG OCH VÄSENTLIGHETSANALYS

Bolagets kunder och samarbetspartners är kommuner. Kommunen förmedlar önskvärd utveckling och behov utifrån uppgifter om demografisk utveckling och marknadsförutsättningar. Statens bostadsomvandling verkar på svaga marknader där det finns få eller inga aktörer som har förmåga och finansiella förutsättningar att bygga nytt och bygga om i tillräcklig omfattning. Läs om bolagets marknad på sidan 8.

Bolagets uppdrag innebär ett fokus på att bygga om befintliga fastigheter till fler bostäder för äldre. Med utgångspunkt i det ökade behovet av bostäder för de växande grupperna seniorer arbetar Statens bostadsomvandling med att förstärka den del av fastighetsmarknaden som kan påverkas positivt av ett nytt attraktivt utbud av bostäder för dessa grupper. Mer om kunder och intressenter på sidan 10 och efterfrågan på bostäder på sidan 17.

När ett nytt boendealternativ erbjuds på orten bidrar det till positiva flyttrörelser. Bolagets värdeskapande insatser, se sidan 12, och samverkan med kommuner bidrar till att öka ortens attraktivitet och därigenom till ökad handlingskraft för kommunen och effektivare nyttjande av samhällets resurser. Läs mer på sidorna 12–13 och 17–25.

Identifierade väsentliga aspekter enligt GRI är detsamma och har tagits fram i intern process baserat på verksamheten. I gott samarbete med våra kunder har bolagets planering av verksamhet kunnat bedrivas, även om de senaste åren har präglats av osäkerhet om ekonomisk utveckling. Under år 2022 har bolaget noga följt utvecklingen på bygg- och fastighetsmarknaden. Faktorer i omvärlden har 2022 försvårat för bolaget att investera i fastighetsombyggnationer. Verksamheten har påverkats av bland annat högre material- och energipriser och osäkra prognoser för inflationsutveckling.

TeamEngine Document E-Sign ID: 446A5609-9C42-4BDB-85C8-EF4F01CBF7A0. Page 45 of 53.

TeamEngine E-Signing

GRI-index

I GRI-index finns hänvisningar till de sidor i års- och hållbarhetsredovisningen där informationen om de olika GRI-upplysningarna återfinns. GRI-upplysningarnas publikationsår är 2021 om inget annat anges.

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR		SIDHÄNVISNING	KOMMENTAR
2-1	Information om organisationen	2, 30	
2-2	Del av organisationen som ingår i hållbarhetsrapporteringen	45	
2-3	Rapporteringsperiod, frekvens och kontaktuppgifter	2, 45	
2-4	Justering av tidigare lämnad information	-	Har inte skett några förändringar
2-5	Extern granskning	45, 49	
2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	8–13, 17–23, 28–30	Normal verksamhet
2-7	Anställda	38	
2-8	Arbetare som inte är anställda	-	Bolaget har inga
2-9	Styrningsstruktur och sammansättning	30–33, 45	
2-10	Nominering och val till högsta ledningsorgan	33	
2-11	Ordförande för högsta ledningsorganet	31	
2-12	Högsta ledningsorganets roll i övervakning av verksamhetens påverkan	7, 30	
2-13	Delegering av ansvar för att hantera verksamhetens påverkan	32–33	
2-14	Högsta ledningsorganets roll hållbarhetsrapporteringen	7, 30–33, 45	
2-15	Intressekonflikter	30	
2-16	Kommunikation kring kritiska områden	30, 33	
2-17	Kunskap i det högsta ledningsorganet	31	
2-18	Utvärdering av det högsta ledningsorganet	33	
2-19	Ersättningspolicyer	33, 38–39	
2-20	Process för att fastställa ersättningar	33, 38–39	
2-21	Årlig total ersättningskvot	-	Rapporteras ej för skydd av personlig integritet
2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	5	
2-23	Policyåtaganden	9–10, 30, 45	
2-24	Införliva policy-åtaganden	7, 9–10, 12-13	
2-25	Processer för att åtgärda negativ påverkan	47	
2-26	Mekanismer för att söka rådgivning och lyfta viktiga frågor	10	
2-27	Efterlevnad av lagar och regler	-	Bolaget har under året inte brutit mot lagar och regler
2-28	Medlemskap i organisationer	-	Inga
2-29	Metoder för samarbete med intressenter	8–10, 12–14	
2-30	Andel anställda som omfattas av kollektivavtal	-	66 procent av personalen

VÄSENTLIGA GRI-UPPLYSNINGAR		SIDHÄNVISNING	KOMMENTAR
3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	7, 10, 12–13, 30, 45	
3-2	Lista över väsentliga frågor	45–48	

ÅRL-INDEX

Tabellen visar kopplingen mellan Statens bostadsomvandlings hållbarhetsredovisning och årsredovisningslagen.

ÅRL-INDEX		
Område	**Upplysing**	**Sidhänvisning**
Affärsmodell	Hållbarhetsrapporten ska beskriva bolagets affärsmodell.	8–13
Väsentlig påverkan (hållbarhetsrisker och konsekvenser)	Hållbarhetsrapporten ska beskriva de väsentliga risker som rör frågorna och är kopplade till bolagets verksamhet.	7–10, 12–14, 47–48
Förhållningssätt och arbete	Hållbarhetsrapporten ska beskriva den policy som bolaget tillämpar i frågorna, inklusive de granskningsförfarande som genomförts utifrån områdena miljö, sociala förhållanden, personal, mänskliga rättigheter och anti-korruption.	7–10, 17–19, 30–33, 45
Resultatindikatorer och utfall	Hållbarhetsrapporten ska beskriva väsentliga resultatindikatorer som är relevanta för verksamheten.	7, 12, 17–25, 47–48

20230704 16691

Väsentliga GRI-upplysningar

För 2022 redovisar bolaget nedanstående upplysningar kopplade till väsentliga områden och avgränsningar utifrån bolagets uppdrag, förmåga och resultat att möta behov på svaga bostadsmarknader.

EKONOMISK PÅVERKAN

I årsredovisning för 2022 har bolagets finansiella ställning och utfallet för 2022 presenterats baserat på bolagets verksamhet på svaga bostadsmarknader. Bolaget vill bidra till en mer positiv samhällsutveckling genom att bolagets verksamhet och insatser underlättar kommunernas möjligheter att skapa fler hållbara boendemiljöer, bra bostäder med god tillgänglighet som man vill flytta till och som kan förenkla för hyresgästerna att få närmare till välfärdstjänster. I ett samhällsekonomiskt perspektiv kan bolagets investeringar räknas hem inom ett par år. I tabellen nedan, 201-1 Kapitalflöde till intressenter, redogörs för det ekonomiska värde som Sbo genom verksamheten bidragit med till intressenter och till samhället. Fördjupad text och resultat sidan 7–27.

201-1 KAPITALFLÖDE TILL INTRESSENTER

		Sidhänvisning
3-3	Styrning och metod	7–24, 30, 45
201-1 (2016)	Kapitalflöde och intressenter	10, 24, 47

SKAPAT OCH FÖRDELAT DIREKT EKONOMISKT VÄRDE

Skapat värde	**Intressenter**	**2022**	**2021**	**2020**
Hyresintäkter	Hyresgäster	25 527	24 181	21 039
Finansiella intäkter	Finansmarknaden	18 842	895	1 769
Försäljning	Kunder	–	–	–
Fördelat värde				
Rörelsekostnader	Leverantörer	-3 909	-3 869	-3 192
Löner och ersättningar till anställda	Medarbetare	-5 911	-3 848	-4 264
Betalningar till den offentliga sektorn	Myndigheter	-192	-280	-311
Kvar i Sbo		**-3 327**	**17 079**	**15 041**

MILJÖPÅVERKAN

Statens bostadsomvandlings arbete med att bland annat medverka till mer effektivt nyttjande av befintligt fastighetsbestånd styrs av ägarens mål och uppdrag och påverkas av bolagets resurser samt av lokala förutsättningar. Nedan, i tabellen 302-5 Minskning av energiförbrukning från produkter och tjänster, redogörs för de beräknade värden som Sbo genom verksamhetens insatser i ombyggnation av fastigheter bidrar till. Läs mer om text och resultat sidorna 9–10, 12–13, 17 och 22–25.

302-5 Minskning av energiförbrukning från produkter och tjänster

Bolagets insatser medverkar till att skapa energibesparingar genom ombyggnad av omoderna fastigheter. Sammantaget för de fastigheter som färdigställts under åren 2012–2022 där bolaget och kommunen gemensamt planerat och genomfört större ombyggnationer har årsenergiförbrukningen beräknats uppgå till i snitt 93 kWh/kvm, vilket innebär en reducering med i genomsnitt cirka 42 procent. Energiberäkningarna är framtagna av externa konsulter.

302-5 MINSKNING AV ENERGIFÖRBRUKNING FRÅN PRODUKTER OCH TJÄNSTER

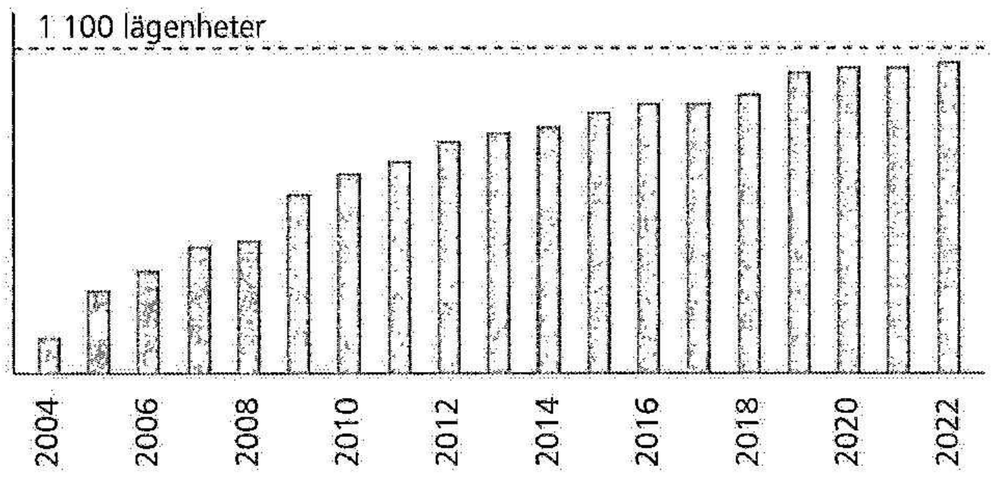
		Sidhänvisning
3-3	Styrning och metod	7, 17–18, 24–25, 30, 45
302-5 (2016)	Minskning av energiförbrukning från produkter och tjänster	13, 17–18, 47

TeamEngine Document E-Sign ID: 448A5899-9C42-4BDB-85C8-EF4F01CBF7A0. Page 47 of 53.

SOCIAL PÅVERKAN

Den växande andelen äldre i Sverige efterfrågar attraktiva lägenheter som tillgodoser behov av trygghet, tillgänglighet och trivsel. Bolagets verksamhet medverkar till ett mer varierat utbud av bostäder. En fastighet byggs om till nya senorbostäder med nyproduktionsstandard. Lägenheterna betraktas som attraktiva att vilja flytta till, och upplevs som en modern bostad som det går att åldras i. I de för kommunen positiva flyttkedjorna frigörs samtidigt egnahem och andra bostäder till yngre hushåll. Ett anpassat bostadsutbud som efterfrågas på orten bidrar till hållbar utveckling. Bolagets sociala påverkan för en mer hållbar utveckling sker främst genom kontakter med kunder, konsulter och anställda. Sedan bolaget bildades 2004 har bolaget hittills byggt om fastigheter och skapat knappt 1 100 nya lägenheter. Nedan presenteras graf och indikatorer på verksamhetens påverkan på samhället, kundnöjdhet och flyttkedjor. Se vidare fördjupad text och resultat på sidorna 8–13, 17–27.

Antal bostadslägenheter efter ombyggnation



Diagrammet omfattar totalt ackumulerat antal bostäder efter ombyggnad under perioden 2004–2022, exklusive lokaler. Mätningen har skett vid fastighetsförvärvet.

413-1 Verksamhetens påverkan på samhället

Bolaget hade ett mål 2022 som formulerats som att 100 procent av de ombyggda fastigheternas boarea ska ha lyfts till dagens högre krav på tillgänglighet och användbarhet enligt plan- och bygglagen. Måluppfyllelsen redovisas för fastighetsombyggnationer som färdigställts under åren 2012–2022. Mätningen visar att fastigheternas boarea har lyfts till dagens högre krav på tillgänglighet och användbarhet. Från 2023 har bolaget nya strategiska mål beslutade av styrelsen i december 2022.

Egen indikator: Rutiner för kundnöjdhet

Bolaget arbetar med att följa upp nöjdheten hos kunder och samarbetspartners. Resultaten visar att de är mycket nöjda med ombyggnationen av fastigheten, uthyrningen, stödet och samarbetet med Statens bostadsomvandling. En majoritet av respondenterna anser att de nya bostäderna har bidragit till bättre balans på bostadsmarknaden, ökad rörlighet på bostadsmarknaden och utveckling i kommunen. Läs mer på sidorna 12 och 17–25.

Företagsspecifik indikator: Utveckling av fastigheter skapar flyttkedjor

Bolagets insatser leder till att fler äldre kan välja att flytta till en attraktiv modern bostad. När ett nytt boendealternativ erbjuds på orten bildas positiva flyttrörelser. Hushåll har hittat ett passande boende på orten. Denna rörelse skapar även förutsättningar för inflyttning till kommunen. Uppföljning visar bland annat att nära 60 procent av bostäderna i de ombyggda fastigheterna vid mättillfället beboddes av hyresgäster som flyttat från villa/egnahem och från annan hyresvärd än kommunen. Hushållen som har flyttat till en modern tillgänglighetsanpassad bostadslägenhet har i huvudsak valt att byta boende på grund av svårigheter att gå i trappor, en önskan om att bo mer centralt och ha nära till samhällsservice. Läs mer på sidorna 20-25.

413-1 VERKSAMHETENS PÅVERKAN PÅ SAMHÄLLET

		Sidhänvisning
3-3	Styrning och metod	5–24, 30, 45
413-1 (2016)	Verksamhetens påverkan på samhället	5, 7, 12–13, 17–23, 48

20230704116692

Bestyrkanderapport

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Statens Bostadsomvandling AB Sbo:s hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Statens Bostadsomvandling AB Sbo:s, org.nr 556329-2977

Inledning

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Statens Bostadsomvandling AB Sbo att översiktligt granska Statens Bostadsomvandling AB Sbo:s hållbarhetsredovisning för år 2022. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 2 och 45 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 45.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 2 och 45–48 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Statens Bostadsomvandling AB Sbo enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

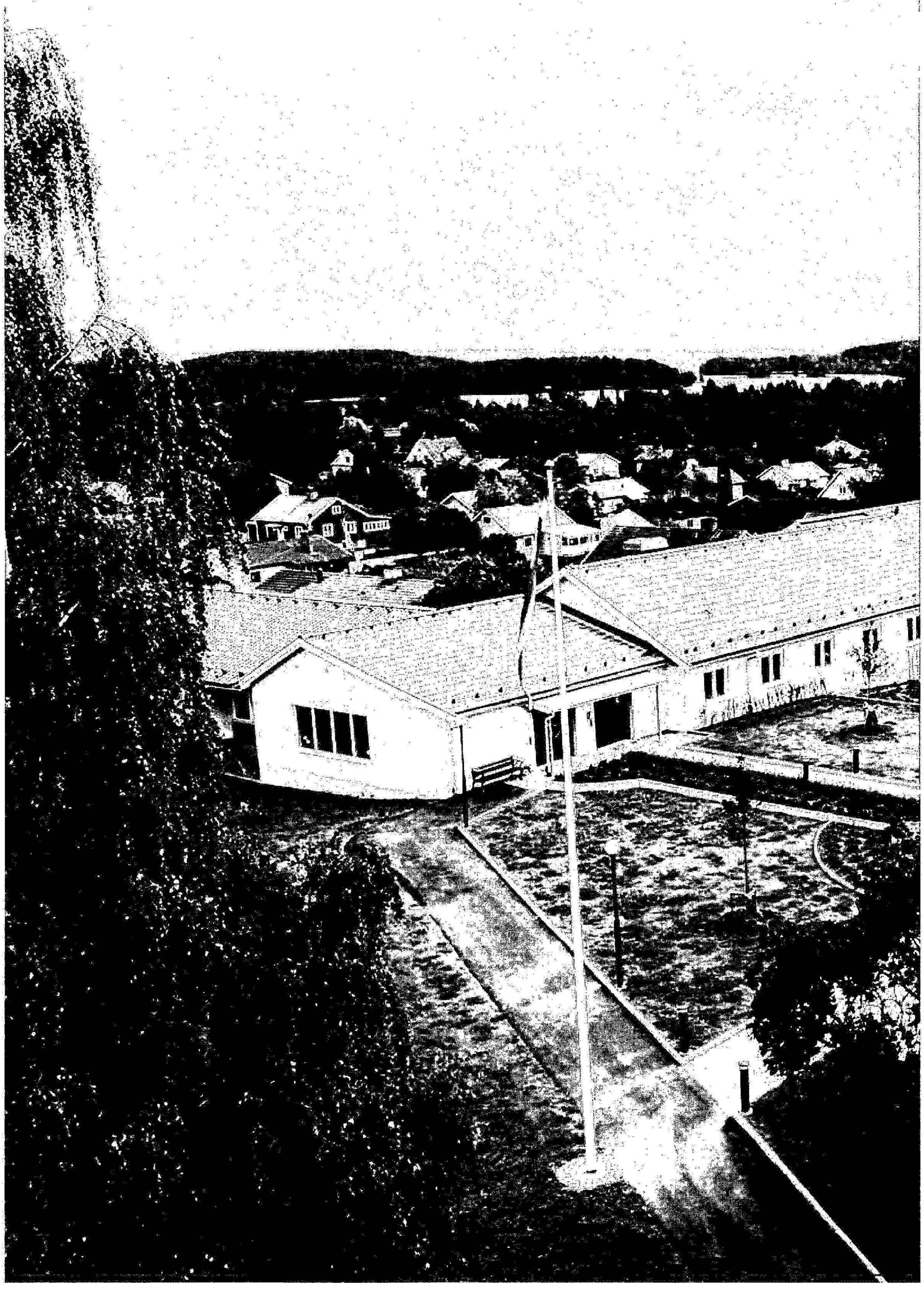
Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

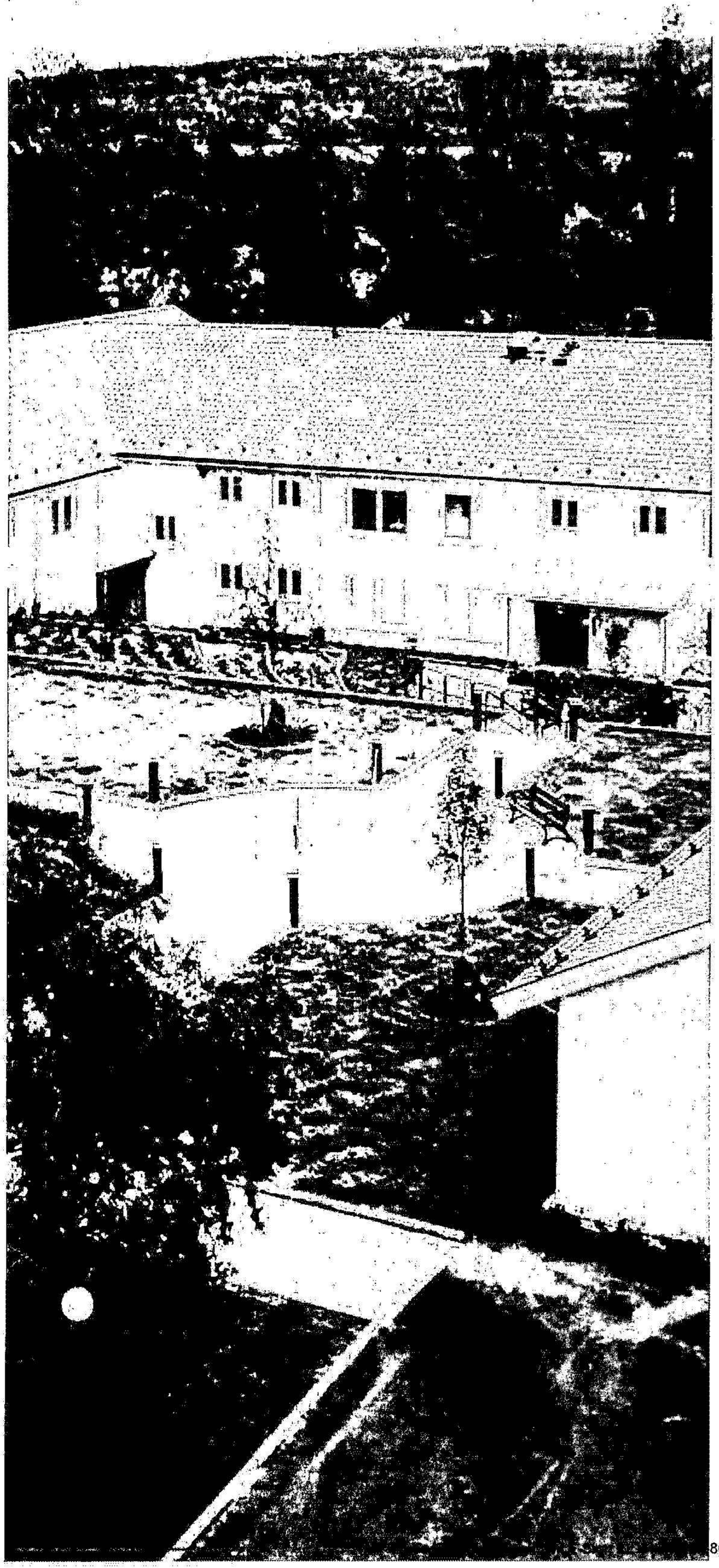
Östesund mars 2023,
dag enligt elektronisk signering
Deloitte AB

Kornelia Wall Andersson
Auktoriserad revisor

TeamEngine Document E-Sign ID: 448A5B09-8C42-4BDB-80C3-EF4F01C8F7A0. Page 49 of 53.



20230704116693



GDPR

Statens bostadsomvandling hanterar personuppgifter enligt gällande dataskyddsförordning (The General Data Protection Regulation) för att skydda enskildas grundläggande rättigheter och friheter, särskilt deras rätt till skydd av personuppgifter.

Vid frågor om personuppgiftsbehandling för
Statens bostadsomvandling kontakta:
Ann Eriksson, VD
070-694 86 00
ann.eriksson@sbo.se

Originalhandlingar förvaras på huvudkontoret.

Års- och hållbarhetsredovisning 2022

Projektledning och innehåll:
Najja kommunikation AB, www.najja.se

Grafisk form:
Arntell Reklam & Kommunikation

Foto:
Framsida och inlaga, Icon Photography – bilderna är tagna i Grums, Hedemora, Hofors, Munkfors och Smedjebacken
Sidan 9 fasadbilder, Essungabostäder, Essunga kommun
Sidan 15 fasadbild, Vasallen
Sidan 21 familj med elbil, Maskot TT Nyhetsbyrån
Sidan 31 styrelsen, fotograf Stefan Tell Stockholm
Anna-Stina Nordmark-Nilsson, fotograf Maria Fäldt
Lars Erik Fredriksson, Regeringskansliet
Jessika Lundgren, fotograf Fredrik Karlsson
Sidan 21 fasadbild, Hultsfred kommun, fotograf Emma Jansson

Källor

[1] SOU 2017:1 För Sveriges landsbygder – en sammanhållen politik för arbete, hållbar tillväxt och välfärd
[2] www.regeringen.se
[3] FN:s Agenda 2030 – de 17 globala målen
[4] SOU 2015:58 EU och kommunernas bostadspolitik
[5] Hur tillförda medel använts framgår av bolagets ekonomiska redovisning i förvaltningsberättelsen och i bolagets årsredovisning
[6] RIR 2014:2 Bostäder i avfolkningsorter
[7] SKL 2018-05-25, Statens Bostadsomvandling AB ett företag som genererar stor samhällsnytta och bidrar till hållbar utveckling
[8] SCB, Sveriges officiella statistik, 2021 och 2022
[9] Konjunkturrådets rapport 2019, Kommunernas framtid
[10] Tillväxtverket, indelning landsbygder och städer (2021)
[11] SOU 2015:85 Bostäder att bo kvar i
[12] SOU 2017:21 Nationell kvalitetsplan om vård och omsorg för äldre personer
[13] SKR Ekonomirapport, 2021 och 2022
[14] ESO-rapport 2017:2 Bygg mer för fler
[15] Svefa AB, uppgifter om svensk fastighetsmarknad
[16] Boverket: Bostadsmarknadsenkät och bostadsbeståndet i Sverige
[17] SOU 2020:8 Starkare kommuner – med kapacitet att klara välfärdsuppdraget
[18] www.vasallen.se
[19] Tillväxtverket, Vägledning för livskraftiga landsbygder (2022)

Statens
Bostadsomvandling AB

• • •

Statens Bostadsomvandling AB Sbo | Stubbengatan 2 | 703 44 Örebro

www.sbo.se

GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling

Ann Eriksson
Ann Eriksson
E-mail: ann.eriksson@sbo.se
Role: VD
Verified by Mobile BankID
2023-03-27 08:52 CEST

Jessika Lundgren
Jessika Lundgren
E-mail: jessika.lundgren@hsb.se
Role: Styrelseledamot
Verified by Mobile BankID
2023-03-27 08:52 CEST

Lars Erik Fredriksson
Lars Erik Fredriksson
E-mail: lars-erik.fredriksson@regeringskansliet.se
Role: Styrelseledamot
Verified by Mobile BankID
2023-03-27 08:58 CEST

Jan-Ove Östbrink
Jan-Ove Östbrink
E-mail: jan-ove.ostbrink@skr.se
Role: Styrelseledamot
Verified by Mobile BankID
2023-03-27 09:00 CEST

Anna-Stina Nordmark Nilsson
Anna-Stina Nordmark Nilsson
E-mail: anna-stina@reginaab.se
Role: CEO
Verified by Mobile BankID
2023-03-27 09:24 CEST

Håkan Steinbüchel
Håkan Steinbüchel
E-mail: hakan.steinbuchel@telia.com
Role: Styrelseledamot
Verified by Mobile BankID
2023-03-27 09:30 CEST

Kornelia Wall Andersson
Kornelia Wall Andersson
E-mail: kwall@deloitte.se
Role: Revisor
Verified by Mobile BankID
2023-03-27 16:13 CEST