

Statens Bostadsomvandling AB SBO
Org nr 556329-2977

DELÅRSRAPPORT FÖR PERIODEN 2011-01-01 - 2011-03-31

Verkställande direktören avger på uppdrag av styrelsen följande redovisning för perioden.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernresultaträkning	5
- koncernbalansräkning	6
- kassaflödesanalys för koncernen	8
- moderbolagets resultaträkning	9
- moderbolagets balansräkning	10

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Beskrivning av verksamheten

Statens Bostadsomvandling AB, Sbo, har ett samhällsuppdrag att bistå kommuner vilka har obalans på bostadshyresmarknaden med övertalighet i sitt bostadshyresbestånd. Sbo:s uppgift är att medverka till att bostadshyresmarknaden kommer i balans på orter med minskande befolkning genom att förvärva och utveckla eller avveckla fastigheter. Arbetet sker i samverkan med aktuella kommuner och kommunala bostadsföretag. Verksamheten är fokuserad på att omvandla tomma bostäder i det kommunala bostadsbeståndet till annan användning. Det kan ske genom att bolaget

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

Sbo avyttrar förvärvade och utvecklade fastigheter på marknadsmässiga villkor på den öppna marknaden.

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

Sbo's verksamhet inriktas på att vara ett startstöd, eller en del av, i att anpassa utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden på orten, med hänsyn till lokala förutsättningar. Tillsammans med kommunen utreds alternativ och användning utifrån kommunala behov. Ömsesidig ambition är att hitta hållbar utveckling. Tomma lägenheter omvandlas för annan användning. Det innebär att Sbo inte är verksam på den ordinarie bostadshyresmarknaden.

Sbo förvaltas av Socialdepartementet. Statens Bostadsomvandling AB, Sbo, utgör moderbolag i koncernen, där två dotterbolag ingår, Norecic AB (556646-5117) och Studentbostäder i Grythyttan-Hällefors AB (556687-8921). Koncernens fastigheter ägs genom de båda dotterbolagen. Sbo bedriver alla sin verksamhet i Sverige.

Fastighetsbestånd

Sbo's verksamhet innebär att vara fastighetsägare på mindre orter runt om i landet. Koncernen bedriver för närvarande verksamhet på 21 orter i 17 kommuner. Beståndet uppgick vid sista mars 2011 till ca 640 lägenheter. Fastigheterna i Norecic AB, exkl. lägenheterna i Porjus, är till största delen bostadshyreshus som har byggts om främst till trygghetsbostäder för äldre och personer med funktionsnedsättningar, lägenheter som anpassas för att uppfylla krav på bland annat tillgänglighet och trygghet och som inte annars kan erhållas på orten.

Övriga bostadshyreshus nyttjas som elevhem, studentbostäder, förskolor eller för ensamkommande

flyktingbarns behov.

Summa koncern mars 2011

Antal återanvända lägenheter inkl. pågående projekt och prospekts	171 st.
Prognos kapitalåtgång pågående /planerade projekt ca	170,5 mkr

Orter med fastighetsbestånd i förvaltning:

Omfattar i Norecic AB fastigheter i Kopparberg, Laxå, Filipstad, Bispgården, Hammarstrand, Överkalix, Bräcke, Sorsele, Åsele och Porjus samt fastigheter i Studentbostäder i Grythyttan Hällefors AB. Beståndet omfattar tillsammans ca 30 900 kvm, ca 475 lägenheter.

Orter med fastigheter under pågående ombyggnad mars 2011:

Orter med pågående ombyggnadsprojekt omfattar fastigheter i Laxå, Dorotea, Timrå, Degerfors, Sorsele samt Hassela och Ilsbo i Nordanstigs kommun. Beståndet omfattar ca. 8 800 kvm, ca 130 lägenheter.

Orter med fastigheter under planering och förberedelser för ny användning pågår i Filipstad, Hylte, Kramfors, Grums, Vansbro och Munkfors. Ändrad användning i dessa utvecklingsprojekt är någon form av anpassat boende för äldre. De omfattar tillsammans omkring ca 145 lägenheter.

Beskrivning av verksamhetens strategiska inriktning

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

Utsikter för 2011

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

Ett inslag i det fortsatta förvaltningsskedet är att utveckla en försäljningsstrategi. Så snart balans uppnåtts på bostadsmarknaden ska Sbo avyttra utvecklade fastigheter på marknadsmässiga villkor på den öppna marknaden och som det finns förutsättningar på marknaden att hitta en lämplig köpare som är beredd att erlagga en köpeskilling som motsvarar bolagets krav på avkastning på

gjorda investeringar. Köparen kan vara tidigare ägare eller annan lämplig framtida förvaltare.

Koncernens omsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning för perioden uppgår till 4,8 mkr (4,4 mkr). Koncernens finansnetto uppgår till 1,8 mkr (3,1 mkr). Resultat efter finansnetto uppgår till 0,5 mkr (2,1 mkr). Koncernens kortfristiga placeringar uppgår till 415,6 mkr (470,6 mkr). Uppgifter inom parentes avser samma period föregående år.

Investeringar

Av koncernens investeringar på 6,6 mkr avser 0,9 mkr äldreboende i Timrå, 0,9 mkr äldreboende i Söråker, 1,5 mkr förskola i Sorsele, 1,3 mkr äldreboende i Ilsbo, 0,6 mkr äldreboende i Hassela samt 1,9 mkr äldreboende i Degerfors. Koncernen har erhållit 0,5 mkr i konverteringsbidrag för pelletsanläggningen i Porjus.

Redovisningsprinciper

Delårsrapporten har upprättats enligt Bokföringsnämndens allmänna råd. I delårsrapporten har samma beräkningsmetoder använts som i senaste årsredovisningen.

Ägarförhållande

SBO ägs till 100 % av svenska staten och förvaltas genom Socialdepartementet.

Koncernresultaträkning	2011-01-01 -2011-03-31	2010-01-01 -2010-03-31
Nettoomsättning	4 796	4 420
Övriga rörelseintäkter	2	-
	4 798	4 420
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	-4 079	-3 518
Personalkostnader	-1 483	-1 448
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-512	-409
Summa rörelsens kostnader	-6 074	-5 375
Rörelseresultat	-1 276	-955
Resultat från finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 817	3 054
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1	-1
Summa resultat från finansiella investeringar	1 816	3 053
Resultat efter finansiella poster	540	2 098
Periodens resultat	540	2 098

Koncernbalansräkning	2011-03-31	2010-03-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnader och mark	89 312	60 785
Inventarier, verktyg och installationer	1 001	1 069
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	55 338	38 381
	145 651	100 235
Summa anläggningstillgångar	145 651	100 235
Omsättningstillgångar		
<u>Varulager m m</u>		
Råvaror och förnödenheter	92	83
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Kundfordringar	1 291	333
Övriga kortfristiga fordringar	2 568	3 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 273	6 796
	10 132	10 470
<u>Kortfristiga placeringar</u>		
Övriga kortfristiga placeringar	412 675	459 641
<u>Kassa och Bank</u>	2 937	10 924
Summa omsättningstillgångar	425 836	481 118
Summa tillgångar	571 487	581 353

Koncernbalansräkning	2011-03-31	2010-03-31
Skulder och eget kapital		
Eget kapital		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Aktiekapital	100	100
Bundna reserver	7 693	4 728
	7 793	4 828
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserad vinst	544 416	550 152
Periodens resultat	540	2 098
	544 956	552 250
Summa eget kapital	552 749	557 078
Avsättningar		
Uppskjutna skatter	2 593	1 535
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	3 104	6 269
Övriga kortfristiga skulder	7 377	12 343
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 664	4 128
Summa kortfristiga skulder	16 145	22 740
Summa skulder och eget kapital	571 487	581 353

Kassaflödesanalys för koncernen	2011-01-01 -2011-03-31	2010-01-01 -2010-03-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat efter finansiella poster	539	2 098
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	511	409
Betald inkomstskatt	-1 205	-974
	-155	1 533
Ökning/minskning varulager	18	-21
Ökning/minskning av rörelsefordringar	2 066	1 543
Ökning/minskning av rörelseskulder	-13 933	-11 185
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-12 004	-8 130
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-6 794	-6 069
Ökning/minskning av korta placeringar	5 959	17 931
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-835	11 862
Årets kassaflöde	-12 839	3 732
Likvida medel vid periodens början	15 776	7 192
Likvida medel vid periodens slut	2 937	10 924

Moderbolagets resultaträkning	2011-01-01 -2011-03-31	2010-01-01 -2010-03-31
Nettoomsättning	2 035	783
Övriga rörelseintäkter	2	-
	2 037	783
Rörelsens kostnader		
Råvaror och förnödenheter	40	-14
Övriga externa kostnader	-701	-609
Personalkostnader	-1 483	-1 447
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-14	-18
Övriga rörelsekostnader	-4	-
Summa rörelsens kostnader	-2 162	-2 088
Rörelseresultat	-125	-1 305
Resultat från finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 817	3 053
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1	-1
Summa resultat från finansiella poster	1 816	3 052
Resultat efter finansiella poster	1 691	1 747
Periodens resultat	1 691	1 747

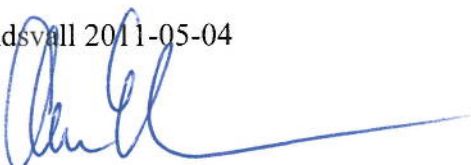
Moderbolagets balansräkning	2011-03-31	2010-03-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Inventarier, verktyg och installationer	145	155
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Andelar i koncernföretag	861	861
Summa anläggningstillgångar	1 006	1 016
Omsättningstillgångar		
<u>Varulager m m</u>		
Råvaror och förnödenheter	10	10
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Kundfordringar	90	-
Fordringar hos koncernföretag	136 623	80 739
Övriga kortfristiga fordringar	1 582	2 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 062	6 680
	144 357	89 684
<u>Kortfristiga placeringar</u>		
Kortfristiga placeringar	412 675	459 641
<u>Kassa och bank</u>	2 937	10 924
Summa omsättningstillgångar	559 979	560 259
Summa tillgångar	560 985	561 275

Moderbolagets balansräkning	2011-03-31	2010-03-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Aktiekapital	100	100
Reservfond	20	20
	120	120
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserad vinst	544 374	550 100
Periodens resultat	1 691	1 747
	546 065	551 847
Summa eget kapital	546 185	551 967
Obeskattade reserver	9 796	5 772
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	313	207
Övriga kortfristiga skulder	1 961	1 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 730	1 675
Summa kortfristiga skulder	5 004	3 536
Summa eget kapital och skulder	560 985	561 275

Delårsrapporten har upprättats i överensstämmelse med BFNAR 2002:5.

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

Sundsvall 2011-05-04



Ann Eriksson
Verkställande direktör