

Statens Bostadsomvandling AB SBO
Org nr 556329-2977

Delårsrapport för perioden 2011-01-01 - 2011-06-30

Styrelsen och verkställande direktören avger följande delårsrapport.

| 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's verksamhet inriktas på att vara en starthjälp, eller en del av en omstruktureringsprocess, i att anpassa utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden i kommunen, med hänsyn till lokala förutsättningar. Tillsammans med kommunen utreds alternativ och återanvändning av vakanta fastigheter utifrån kommunala behov. Eventuellt kan rivning vara en del i våra gemensamma utvecklings-/omstruktureringsarbeten. Ömsesidig ambition är att hitta hållbar utveckling. Fastigheter med tomma lägenheter omvandlas för annan användning, lägenheter som inte annars kan erbjudas på orten. Det innebär att Sbo inte är verksam på den ordinarie bostadshyresmarknaden. När en bättre balans uppnåtts på bostadsmarknaden avyttrar Sbo 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.

Beskrivning av strategiska inriktning - utvecklingsprocessen och flyttkedjor

Sbo arbetar sedan hösten 2010 med en strukturerad utvecklingsprocess som syftar till att bolaget ska kunna medverka till att bostadsmarknaden kommer i balans i kommuner med vikande befolkningsunderlag. Bolagets verksamhet inriktas på att bidra till en fungerande bostadsmarknad genom att anpassa utbudet till invånarnas efterfrågan samt, vilket även syftar till skapar positiva 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, lägenheter som inte annars kan erbjudas på orten. Fastigheterna återförhyrs efter ombyggnad i regel av kommunen. Kommunen eller det kommunala bostadsbolaget fördelar då lägenheterna efter behovsprövning.

Information om fastighetsbestånd

Utgångspunkten är att bolaget under en viss tid ska utgöra ett stöd till kommuner i anpassning av bostadsmarknaden, att arbeta med att minska övertalighet i bostadsbeståndet och/eller förbättra

utbudet. En av effekterna av Sbo's verksamhet är att vara fastighetsägare på mindre orter runt om i landet. Företaget har ingen anställd personal för fastighetsförvaltning utöver Grythyttan och Porjus. De anpassade och ombyggda fastigheterna hyrs ut på långa hyresavtal och hyresgästen ombesörjer all förvaltning.

Koncernen bedriver för närvarande verksamhet i 15 kommuner. Beståndet uppgick vid sista juni 2011 till ca 640 lägenheter. Fastigheterna är till största delen flerbostadshyreshus 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. Andra fastigheter nyttjas som elevhem, studentbostäder, förskolor eller för ensamkommande flyktingbarns behov. I Porjus och Grythyttans lägenhetsbestånd pågår omstruktureringsarbete.

Summa koncernen juni 2011

| | |
|--|---------|
| Antal återanvända lägenheter inkl pågående projekt och prospekts, ca | 750 st |
| Prognos kapitalåtgång pågående/planerade projekt ca | 162 Mkr |

Orter med fastighetsbestånd i förvaltning:

Omfattar fastigheter i Kopparberg, Laxå, Filipstad, Bispgården, Hammarstrand, Överkalix, Bräcke, Sorsele, Åsele, Porjus, Grythyttan och Hällefors. Beståndet omfattar ca 475 lägenheter.

Orter med fastigheter under pågående ombyggnad, juni 2011:

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

Orter med fastigheter under planering och förberedelser för ny användning, juni 2011:

Orter med fastigheter under planering/förberedelser för ny användning pågår/inleds snart i Filipstad, Hylte, Kramfors, Grums, Vansbro, Munkfors samt Bjurholm. Ändrad användning i dessa utvecklingsprojekt är någon form av anpassat boende för äldre. De omfattar omkring ca 165 lägenheter.

Utsikter framåt

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 boende för en ökande andel äldre bland kommunens invånare; att förbättra utbudet av attraktiva lägenheter, och genom detta medverka till positiva flyttkedjor.

Sbo's strukturerade utvecklingsprocess ska stödja en inledning på en god 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 till 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 10,5 mkr (8,4 mkr). Koncernens finansnetto uppgår till 3,7 mkr (7,3 mkr). Resultat efter finansnetto uppgår till 3,2 mkr (5,6 mkr). Likvida medel uppgår till 5,9 mkr (33,1 mkr). Kortfristiga placeringar uppgår till 404,7 mkr (423,0 mkr) Koncernen totala area uppgår till 43 725 m2.

Uppgifter inom parentes avser samma period föregående år.

Investeringar

Av koncernens investeringar på 30,4 mkr avser 1,6 mkr äldreboende i Timrå, 2,3 mkr äldreboende i Söråker, 8,3 mkr förskola i Sorsele, 3,8 mkr äldreboende i Ilsbo, 0,6 mkr äldreboende i Hassela, 3,8 mkr äldreboende i Dorotea samt 10,0 mkr äldreboende i Degerfors. Koncernen har erhållit 0,5 mkr i konverteringsbidrag för pelletsanläggningen i Porjus samt en försäkringsersättning på 1,4 mkr i samband med entreprenörens konkurs i Dorotea.

Redovisningsprinciper

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

Ägarförhållanden

Sbo ägs till 100% av svenska staten och förvaltas genom 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.

| Koncernresultaträkning | 2011-01-01 -2011-06-30 | 2010-01-01 -2010-06-30 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | 10 526 | 8 400 |
| Övriga rörelseintäkter | 9 | - |
| | <u>10 535</u> | <u>8 400</u> |
| Rörelsens kostnader | | |
| Övriga externa kostnader | -6 911 | -6 400 |
| Personalkostnader | -3 099 | -2 831 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -1 013 | -817 |
| | <u>-11 023</u> | <u>-10 048</u> |
| Summa rörelsens kostnader | | |
| | -11 023 | -10 048 |
| Rörelseresultat | -488 | -1 648 |
| Resultat från finansiella poster | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 3 666 | 7 299 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -3 | -3 |
| | <u>3 663</u> | <u>7 296</u> |
| Summa resultat från finansiella investeringar | | |
| | 3 663 | 7 296 |
| Resultat efter finansiella poster | 3 175 | 5 648 |
| | <u>3 175</u> | <u>5 648</u> |
| Årets resultat | <u>3 175</u> | <u>5 648</u> |

| Koncernbalansräkning | 2011-06-30 | 2010-06-30 |
|--|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u> | | |
| Byggnader och mark | 88 852 | 60 876 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 961 | 1 054 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 89 813 | 61 930 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa anläggningstillgångar | 89 813 | 61 930 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 77 621 | 56 936 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Omsättningstillgångar | | |
| <u>Varulager m m</u> | | |
| Råvaror och förnödenheter | 92 | 69 |
| | <hr/> | <hr/> |
| <u>Kortfristiga fordringar</u> | | |
| Kundfordringar | 1 382 | 943 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 3 755 | 4 529 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 3 982 | 3 552 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 9 119 | 9 024 |
| | <hr/> | <hr/> |
| <u>Kortfristiga placeringar</u> | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | 404 720 | 423 031 |
| | <hr/> | <hr/> |
| <u>Kassa och Bank</u> | 5 880 | 33 160 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa omsättningstillgångar | 419 811 | 465 284 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa tillgångar | <u>587 245</u> | <u>584 150</u> |

| Koncernbalansräkning | 2011-06-30 | 2010-06-30 |
|--|-------------------|-------------------|
| Skulder och eget kapital | | |
| Eget kapital | | |
| <u>Bundet eget kapital</u> | | |
| Aktiekapital | 100 | 100 |
| Bundna reserver | 7 693 | 4 728 |
| | <u>7 793</u> | <u>4 828</u> |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | |
| Balanserad vinst | 544 416 | 550 152 |
| Årets resultat | 3 174 | 5 648 |
| | <u>547 590</u> | <u>555 800</u> |
| Summa eget kapital | <u>555 383</u> | <u>560 628</u> |
| Avsättningar | | |
| Uppskjutna skatter | 2 593 | 1 535 |
| | <u>2 593</u> | <u>1 535</u> |
| Kortfristiga skulder | | |
| Leverantörsskulder | 16 531 | 4 951 |
| Övriga kortfristiga skulder | 7 592 | 13 198 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 5 146 | 3 838 |
| | <u>29 269</u> | <u>21 987</u> |
| Summa kortfristiga skulder | <u>29 269</u> | <u>21 987</u> |
| Summa skulder och eget kapital | <u>587 245</u> | <u>584 150</u> |

| Kassaflödesanalys för koncernen | 2011-01-01 -2011-06-30 | 2010-01-01 -2010-06-30 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat efter finansiella poster | 3 174 | 5 648 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm | 1 017 | 817 |
| Betald inkomstskatt | -2 382 | -2 351 |
| | <u>1 809</u> | <u>4 114</u> |
| Ökning/minskning varulager | 18 | -6 |
| Ökning/minskning av rörelsefordringar | 4 221 | 4 361 |
| Ökning/minskning av rörelseskulder | -942 | -11 934 |
| | <u>5 106</u> | <u>-3 465</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -28 915 | -25 108 |
| Ökning/minskning av korta placeringar | 13 913 | 54 541 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -15 002 | 29 433 |
| Årets kassaflöde | -9 896 | 25 968 |
| Likvida medel vid periodens början | 15 776 | 7 192 |
| | <u>5 880</u> | <u>33 160</u> |
| Likvida medel vid periodens slut | | |

| Moderbolagets resultaträkning | 2011-01-01 -2011-06-30 | 2010-01-01 -2010-06-30 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | 4 113 | 1 608 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | - |
| | <u>4 115</u> | <u>1 608</u> |
| Rörelsens kostnader | | |
| Övriga externa kostnader | -1 200 | -1 279 |
| Personalkostnader | -3 099 | -2 831 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -25 | -36 |
| Övriga rörelsekostnader | -4 | - |
| | <u>-4 328</u> | <u>-4 146</u> |
| Summa rörelsens kostnader | | |
| | -4 328 | -4 146 |
| Rörelseresultat | -213 | -2 538 |
| Resultat från finansiella poster | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 3 664 | 7 298 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -3 | -3 |
| | <u>3 661</u> | <u>7 295</u> |
| Summa resultat från finansiella poster | | |
| | 3 661 | 7 295 |
| Resultat efter finansiella poster | | |
| | 3 448 | 4 757 |
| | <u>3 448</u> | <u>4 757</u> |
| Årets vinst | | |
| | 3 448 | 4 757 |

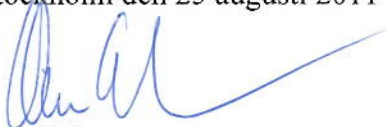
| Moderbolagets balansräkning | 2011-06-30 | 2010-06-30 |
|--|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u> | | |
| Inventarier, verktyg och installationer | 133 | 167 |
| <u>Finansiella anläggningstillgångar</u> | | |
| Andelar i koncernföretag | 861 | 861 |
| Summa anläggningstillgångar | 994 | 1 028 |
| Omsättningstillgångar | | |
| <u>Varulager m m</u> | | |
| Råvaror och förnödenheter | 10 | 10 |
| <u>Kortfristiga fordringar</u> | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 143 570 | 100 458 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 2 610 | 3 358 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 3 851 | 3 436 |
| | 150 031 | 107 252 |
| <u>Kortfristiga placeringar</u> | | |
| Kortfristiga placeringar | 404 720 | 423 031 |
| <u>Kassa och bank</u> | | |
| | 5 880 | 33 160 |
| Summa omsättningstillgångar | 560 641 | 563 453 |
| Summa tillgångar | 561 635 | 564 481 |

| Moderbolagets balansräkning | 2011-06-30 | 2010-06-30 |
|--|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <u>Bundet eget kapital</u> | | |
| Aktiekapital | 100 | 100 |
| Reservfond | 20 | 20 |
| | <u>120</u> | <u>120</u> |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | |
| Balanserad vinst | 544 374 | 550 100 |
| Årets vinst | 3 448 | 4 757 |
| | <u>547 822</u> | <u>554 857</u> |
| Summa eget kapital | <u>547 942</u> | <u>554 977</u> |
| Obeskattade reserver | <u>9 796</u> | <u>5 772</u> |
| Kortfristiga skulder | | |
| Leverantörsskulder | 159 | 241 |
| Övriga kortfristiga skulder | 2 068 | 1 787 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 670 | 1 704 |
| | <u>3 897</u> | <u>3 732</u> |
| Summa eget kapital och skulder | <u>561 635</u> | <u>564 481</u> |

Delårsrapporten har upprättats i överensstämmelse med BFNAR 2002:5.

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

Stockholm den 25 augusti 2011



Ann Eriksson
Verkställande direktör