

Bokslutskommuniké 2020

Januari – december 2020 | Statens Bostadsomvandling AB 556329-2977



Sbo

Statens Bostadsomvandling AB



Statens Bostadsomvandling AB Sbo köper och bygger om fastigheter för att medverka till bättre balans på svagare bostadsmarknader. Nya boendemiljöer för äldre gör det mer attraktivt att bo kvar. Även om fastighetens marknadsvärde är lägre än ombyggnadskostnaden är Sbo:s insatser lönsamma för den mindre kommunen. Årsenergiförbrukningen halveras i fastigheten. Fler seniorer hittar ett boende att flytta till, och kan delta i samhällslivet, och husen de lämnar blir tillgängliga för nya familjer. Det är ett betydelsefullt samhällsuppdrag som skapar framtidstro och det sker i samarbete med kommunen.

Uppgifter inom parentes avser motsvarande period föregående år, i Tkr, om inget annat anges.

FINANSIELL UTVECKLING UNDER PERIODEN

	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Nettoomsättning	5 379	5 412	21 039	21 406
Rörelsens driftnetto (exkl realisationsres.)	3 108	305	13 426	13 468
Resultat efter finansiella poster	-19 113	13 355	-15 671	25 406
Likvida medel inkl. kortfristiga placeringar	466 325	226 269	466 325	226 269
Balansomslutning	832 945	547 985	832 945	547 985
Bokfört värde, förvaltningsbyggnader	284 093	242 782	283 885	242 782

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER FJÄRDE KVARTALET 2020

I juni tog riksdagen beslut om att förlänga Sbo:s särskilda samhällsuppdrag. I december genomfördes beslut kapitaltillskott till bolaget om 300 miljoner kronor. Bolaget har i december inlett dialoger med fyra kommuner om nya utvecklingsprojekt för att utreda möjligheter till att skapa fler tillgänglighetsanpassade bostäder för äldre.

Bolaget har:

- färdigställt ombyggnationer av fastigheter i fyra kommuner. Dessa fastigheter har tillskapat 66 moderna lägenheter
- pågående ombyggnationer av fyra fastigheter i tre kommuner. De sammanlagt 61 nya lägenheterna planeras inflyttningsklara inom sex månader
- pågående programarbete i tre kommuner. Syftet är att tillskapa ett 60-tal bostäder, möjlig inflyttning inom två-tre år.

I december 2020 biföll riksdagen regeringens förslag att under år 2021 överlåta statens aktier i Vasallen AB till Sbo, i syfte att ge Sbo uppdraget att slutföra avvecklingen av Vasallen AB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER JANUARI - DECEMBER 2020

Världshälsoorganisationen, WHO, klassade den 11 mars 2020 coronavirusets (som kan ge sjukdomen covid-19) utbrott som en pandemi. Pandemin har påverkat verksamheten, bland annat har bolaget ändrat i planerings- och genomförandeaktiviteter och snabbat på digitaliseringen för att reducera risk för smittspridning och för att kunna bedriva verksamhet under pandemin.

Bolaget har:

- genomfört satsning på strategiskt kommunikativt arbete för att öka kunskapen om samhällsnyttan bolaget har levererat
- under första halvåret sålt fem fastigheter i kommunerna Timrå, Överkalix och Dorotea
- i juli förvärvat en fastighet i Bräcke kommun för att bygga om husen på fastigheten till bostäder
- under perioden pågående ombyggnationer i sju kommuner
- pågående programarbeten i tre kommuner

VD-KOMMENTAR

Fler äldre får möjlighet att hitta rätt boende

För många hushåll är bostadens tillgänglighet och läge viktig. För att öka andelen bostäder med god tillgänglighet krävs förändringar i befintligt bostadsbestånd. Vi fokuserar på att skapa fler nya bostäder för äldre i kommuner där rörligheten på bostadsmarknaden är allt för låg. Även om fastighetens marknadsvärde efter ombyggnation är lägre än ombyggnadskostnaden är Sbo:s insatser lönsamma för den mindre kommunen. Genom samverkan av insatser ökar hållbarheten.

När tillgången på tillgängliga bostäder ökar blir det mer attraktivt för äldre att byta till dessa bostäder. Under 2020 har Sbo:s investeringar handlat om att bygga om befintliga fastigheter till moderna bostäder för äldre. När en modern fastighet dyker upp centralt i hemorten öppnas möjligheter för fler att skaffa sig ett smidigare vardagsliv. Det skapar rörlighet på den lokala bostadsmarknaden och frigör villor. Genom att vid tidpunkten för färdigställandet, när första inflyttningen i den ombyggda fastigheten sker, överblicka flyttkedjor så kan vi se att när Inga-Lisa, 80, lämnar sin villa förverkligas även en familjs önskan att kunna flytta till ett efterfrågat villaboende. På en mindre ort gör det stor effekt när 20–30 seniorer byter till ny bostad. Fler äldre hittar en bostad att vilja flytta till och kan delta i samhällslivet. Andra familjer kan stanna på orten, men även nya kan flytta in. Det bidrar Sbo:s investeringar konkret med. Skatteunderlag, service och handel gynnas. En mer hållbar utveckling på orten stärks.

År 2020 har överlag varit ett aktivt projektår för Sbo. Bolaget har sålt fem attraktiva fastigheter, flerbostadshus med bostadslägenheter, i kommunerna Timrå, Överkalix och Dorotea. I nära samverkan med kommunerna Högsby, Essunga, Hedemora och Kalix har vi färdigställt ombyggnationer av fastigheter med 66 bostäder för äldre. Våra pågående utvecklingsprojekt i kommunerna Smedjebacken, Robertsfors, Bräcke, Skinnskatteberg, Hofors och Ljusnarsberg kommer tillskapa omkring 130 nya lägenheter. För Sbo handlar investeringar i fastigheter om värdeskapande i samverkan. Kommunen märker effekter av en bättre fungerande bostadsmarknad. Människor på orten kan känna den. Vi upplever att återanvändning och satsning på förnyelse av ett tidigare omodernt eller underutnyttjat hus bidrar till framtidstro.

Det blev ett annorlunda år på många sätt. Pandemin har präglat oss som många andra. Vi har, i gott samarbete med våra kommuner, ändå kunnat driva pågående utvecklingsprojekt. Men det har också varit ett år som har krävt ett tydligt ställningstagande. Utvecklingsprojekten i bolagets projektportfölj, per 1 januari 2020, bedömdes förbruka bolagets tillgängliga kapital. År 2020 innebar antingen inleda avveckling av uppdrag och bolag, eller gå vidare genom ny finansieringslösning. Bolaget har genomfört en strategisk satsning på kommunikation för att öka kunskapen om den samhällsnytta som levererats. Många intressanta dialoger med kommunledningar och aktörer i samhällsbyggnadssektorn har förts. Efter ett välbesökt lunchseminarium med riksdagsledamöter från civil- och finansutskottet i februari fortsatte arbetet med att förmedla två saker, att bolagets verksamhet ger konkreta resultat i kommunerna och att efterfrågan på bostäder för äldre är stor på svaga bostadsmarknader. I juni tog riksdagen beslut om att förlänga Sbo:s särskilda samhällsuppdrag. I december förverkligades beslutet genom kapitaltillskott om 300 miljoner kronor.

Riksdagsbeslutet har givit verksamheten möjlighet att inleda nya kontakter med fler kommuner med behov. Det finns efterfrågan på praktiska, attraktiva bostäder för äldre, och vi har i december påbörjat ett tidigt arbete med fyra kommuner som uttryckt behov av att anpassa sitt bostadsutbud. Många bostäder är också arbetsplatser för personal inom äldreomsorgen. Tillgänglighetsanpassade fastigheter och bostäder ökar de boendes välmående och är samtidigt en bättre arbetsmiljö.

Tack för att vi tillsammans kan göra skillnad!

Ann Eriksson, VD

OM SBO

Verksamhet

Sbo:s roll är att bidra till bättre balans på svaga bostadsmarknader genom att överta fastigheter från kommunen för att bygga om till efterfrågad användning. I huvudsak har arbetet handlat om att underutnyttjade eller ej tillgänglighetsanpassade fastigheter byggs om för att bli fullt nyttjade moderna tillgänglighetsanpassade lägenheter för seniorer. I mindre omfattning prövas om omvandling kan ske till moderna samhällsfastigheter, exempelvis lokaler för förskoleverksamhet. Sbo har bland annat praktiskt medverkat till att underlätta för kommuner att erbjuda god bostadsförsörjning genom att:

- öka andelen moderna lägenheter för seniorer
- öka rörligheten på den lokala bostadsmarknaden
- fler seniorer kan få en egen bostad med god tillgänglighet, och med utrymmen att mötas och hjälpas åt i, även i sällskap av rullator eller rullstol
- erbjuda anpassade moderna bostäder till lägre månadshyra än nyproduktionsnivå
- bidra till att minska kostnader för kommunal äldreomsorg och förbättra arbetsmiljö som underlättar för personal inom äldreomsorgen

Sbo tar ett helhetgrepp vid planering och genomförande för att uppnå nyproduktionsskick i utvald fastighet. Efter ombyggnation har boendemiljön förnyats, fastigheten sanerats från eventuella miljöbelastningar och beräknad årsenergiförbrukning reducerats med i snitt cirka 40 procent.

När marknaden är i bättre balans säljer Sbo den utvecklade fastigheten på marknadsmässiga villkor på den öppna marknaden.

Ägarförhållanden

Sbo ägs till 100 % av svenska staten och förvaltas genom Näringsdepartementet. Sbo bedriver all sin verksamhet i Sverige. Bolaget startades 2003 och tillfördes då 540 mkr för att arbeta med tilldelat samhällsuppdrag. Riksdagen biföll i juni 2020 regeringens förslag om att förlänga uppdraget för Sbo och beslutade tillskjuta 300 miljoner kronor till bolaget för att möta behovet av bostäder för äldre i hela landet. I december 2020 biföll riksdagen regeringens förslag att under år 2021 överlåta statens aktier i Vasallen AB till Sbo, i syfte att Sbo ska hantera avvecklingen av Vasallen AB.

Uppdrag och ekonomisk samhällsnytta

Bolaget bildades för att bland annat bidra till att uppnå regeringens bostadspolitiska mål att långsiktigt skapa väl fungerande bostadsmarknader. Sbo:s övergripande mål och uppdrag berör bostads-, äldre- och landsbygdspolitik. Sbo har ett samhällsuppdrag¹, dvs ett uppdrag som syftar till att generera andra effekter än ekonomisk avkastning. Bolaget har inget vinstutdelningskrav. Inom ramen för uppdraget bedrivs verksamheten med långsiktighet och ekonomisk effektivitet. Strategiska mål för hållbart företagande och Agenda 2030 vägleder.

Genomförda ombyggnationer har skapat samhällsvärden. I en SKR-rapport från 2018² redovisas samhällsvärden och samhällsekonomisk nytta som i det:

- statsfinansiella perspektivet kan räknas hem inom 8–10 år
- kommunalekonomiska perspektivet ger vinst redan år 1, ca 133 000 kr/år/omvandlad lägenhet
- samhällsekonomiska perspektivet kan räknas hem inom loppet av 2 år.

Mer om måluppfyllelse och samhällsnytta, se bolagets Års- och hållbarhetsredovisning.

FINANSIELL UTVECKLING

Oktober – december 2020

Nettoomsättningen uppgick till 5 379 (5 412), huvudsakligen hyresintäkter.

Resultat från fastighetsförsäljning uppgick till 0 (0) inklusive försäljningskostnader.

Rörelsens kostnader uppgick till -24 495 (8 608). Den stora skillnaden förklaras av att årets resultat belastas av nedskrivningar hänförligt till under året färdigställda projekt samt delvis återföring av tidigare års nedskrivningar efter värdering. Föregående år färdigställdes inga projekt i perioden, och resultatet påverkades endast positivt av återföring av tidigare års nedskrivningar efter värdering.

Ovanstående medför att driftnettot (resultat före av- och nedskrivningar och realisationsresultat) under perioden uppgick till 3 108 (305).

¹ Hur tillförda medel använts framgår av bolagets Års- och hållbarhetsredovisning.

² SKR 2018 Statens Bostadsomvandling AB ett företag som genererar stor samhällsnytta och bidrar till hållbar utveckling

Ovan medför att rörelseresultatet förändrades med -33 157 till -19 116 (14 041).

Resultat från finansiella poster uppgick till 3 (-686). Resultatförändringen beror på marknadsutvecklingen av finansiella instrument samt omfattningen av de försäljningar av värdepapper som löpande görs i syfte att skapa likviditet.

I december erhöll bolaget av riksdagen beslutat kapitaltillskott om 300 miljoner kronor.

Januari-december 2020

Nettoomsättningen 21 039 (21 406), som huvudsakligen består av hyresintäkter, ligger något lägre än föregående år. Minskning av hyresintäkter är hänförlig till förändringar i bolagets fastighetsbestånd där fastighetsförsäljningar gjordes under första halvåret och tre av projekten färdigställdes under årets sista kvartal.

Resultatet från fastighetsförsäljning uppgick till 10 559 (3 045) inklusive försäljningsomkostnader.

Rörelsens kostnader, inklusive nedskrivningar, uppgick till -49 192 (-757). Den stora skillnaden förklaras av att årets resultat belastas av nedskrivningar av fastighetsvärden hänförligt till under året fyra färdigställda projekt samt delvis återföring av tidigare års nedskrivningar efter värdering -35 789. Föregående år färdigställdes inga projekt i perioden och resultatet påverkades endast positivt av återföring av tidigare års nedskrivningar, 13 100, efter värdering.

NEDSKRIVNING AV FASTIGHETSVÄRDEN

	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Nedskrivningar	-51 589	0
Återförda nedskrivningar	15 800	13 100
Netto nedskrivningar	-35 789	13 100

Övriga externa kostnader har minskat med 317 jämfört med föregående år. I kostnadsmassan finns både plus- och minusposter. Störst förändringar i enskilda poster har noterats inom resekostnader, som minskat med 197, med anledning av verksamhetsanpassningar för pandemin, och advokatkostnader som minskat med 146 genom att tidigare tvist har retts ut. Årets konsultkostnader ökade med 105 i huvudsak med anledning av satsningen på strategiskt kommunikativt arbete. Personalkostnaderna ökade med totalt 125 (cirka 3 %) jämfört med föregående år.

Kostnader för av- och nedskrivningar ökade med 48 626 jämfört med motsvarande period föregående år. Förändringen förklaras huvudsakligen av nedskrivningarna av fastighetsvärden. Därutöver har bolaget under perioden sålt fem fastigheter vilket bidragit till något lägre kostnader för avskrivningar.

Ovanstående medför att driftnettot (resultat före av- och nedskrivningar och realisationsresultat) ligger i nivå med föregående år 13 426 (13 468) och att rörelseresultatet vid periodslut uppgick till -17 440 (+23 715).

Resultat från finansiella poster uppgick till 1 769 (1 691) en förändring med +77. Resultatet är avhängigt av marknadsutvecklingen för finansiella instrument samt försäljningar av värdepapper som löpande gjorts under perioden i syfte att skapa likviditet för fastighetsinvesteringarna.

Periodens bokslutsdispositioner uppgick till 0 (0) och skatt till 0 (0).

Riksdagen beslutade 16 juni att förlänga uppdraget för bolaget. Sbo har i december erhållit ett kapitaltillskott om 300 miljoner kronor.

Fastighetsbestånd och hyresportfölj

Sbo bedrev vid periodslut verksamhet i 20 kommuner från Norrbottens län i norr till Kalmar län i söder. Huvuddelen av bolagets fastighetsbestånd 2020-12-31 är bostäder för äldre och trygghetsboende. I mindre omfattning har bolaget samhällsfastigheter, exempelvis lokaler för förskoleverksamhet. Bolaget har blockhyresavtal som omfattar 475 bostadslägenheter samt lokaler.

Bolagets hyresportfölj består av blockhyresavtal tecknade med kommuner där hyresgästen har ansvaret för och bekostar fastighetens drift och underhåll. Uthyrningsgraden var 100 procent. Hyresintäkter från uthyrning av bostadsfastigheter stod vid periodslut för 95 procent och lokaler för 5 procent. Återstående kontraktstid i hyresportföljen var i snitt 14 år.

FASTIGHETSBESTÅND

Vid periodslut 2020-12-31 äger Sbo fastigheter i orterna:

Hammarstrand, Bispgården, Bräcke, Vansbro, Munkfors, Grums, Laxå, Norberg, Kopparberg, Bjurholm, Ljusne, Hällefors, Virserum, Kalix, Hultsfred, Hofors, Högsby, Smedjebacken, Hedemora, Ånäset, Nossebro.

Används till:

boende för äldre, trygghetsboende, förskoleverksamhet

Finansiell ställning och likviditet

Investeringsverksamheten har under året i huvudsak bestått av pågående projekt i olika utvecklingsstadier i tio kommuner. Fyra av dessa ombyggnationer har färdigställt under året. Kapitalbehov för att genomföra de sex projekten har uppskattats till 170 miljoner kronor. Av riksdagen beslutat kapitaltillskott på 300 miljoner kronor innebär att bolaget kan inleda nya projekt för att medverka till att skapa många fler moderna bostäder på svaga bostadsmarknader.

Likvida medel (inklusive kortfristiga placeringar) uppgick vid periodens slut till 466 325 (226 269). Verksamhetens kassaflöde påverkas framförallt av investeringar i ombyggnadsprojekt samt likviditet från fastighetsförsäljningar på marknadsmässiga villkor.

Pågående investeringar varierar mellan åren vilket till stor del härleds från hur många ombyggnationer av fastigheter som pågår och som färdigställt respektive period.

Antalet fastighetstransaktioner varierar mellan åren, vilket i huvudsak är en följd av beslut om genomförande och försäljning när marknadsmässiga förutsättningar råder.

Givet de förutsättningar som fortfarande råder, med risk för smittspridning och pandemins påverkan på världsekonomin, kan det inte uteslutas att det uppstår störningar i pågående och planerade projekt. Det finns även en risk att pandemin kommer att påverka värdet på bolagets fastigheter och att bolagets omkostnader för projektutveckling ökar.

RISKER OCH MÖJLIGHETER

Marknadsrisker och möjligheter

Att investera i fastigheter på svaga bostadsmarknader är att ta en stor marknadsorienterad risk. Sbo bekostar investeringar trots att fastigheternas värde efter ombyggnad kan visa sig bli betydligt lägre än ombyggnadskostnaden. Samhällsuppdraget innebär att bolaget bär risker för stora nedskrivningar av fastighetsvärden. Att bära dessa risker är en del av statens insatser för att garantera kommuner likvärdiga möjligheter att erbjuda välfärdstjänster till sina invånare och att kunna fullfölja sitt bostadsförsörjningsuppdrag.

Affärsrelaterade risker och möjligheter

Sbo arbetar med blockhyresavtal med långa avtalstider. Hyresgäst är en kommun. I normalfallet bär hyresgästen vakansrisken och har det fulla ansvaret för uthyrning av lägenheter, drift och underhåll. Då Sbo i linje med sin uthyrningsmodell ej har förvaltning i egen regi bedöms de direkta förvaltningsrelaterade riskerna vara begränsade. Den risk Sbo bär är att hyresgästen åsidosätter sina skyldigheter.

Risken vid fastighetsförvärf och ombyggnad av fastigheter påverkas bland annat av tillgång till finansiering, tillgång till tjänster inom bygnadsverksamhet, att omständigheter eller juridiska förutsättningar förändras och medför merkostnader i någon form samt av oförutsedda händelser som hindrar eller fördröjer genomförande av påbörjat utvecklingsprojekt.

Finansiella risker och möjligheter

Sbo har inga lån. De finansiella riskerna, inklusive klimatrelaterade risker och möjligheter, ligger inom likviditetsförvaltningen som i huvudsak sker med räntebärande tillgångar.

Mer om risker och möjligheter, se bolagets Års- och Hållbarhetsredovisning.

VERKSAMHETEN JANUARI – DECEMBER 2020

Detta speciella år med effekter av pågående pandemi har påverkat bolaget precis som många andra. Verksamheten har anpassats för att driva bolagets projektportfölj. Bolaget har bland annat ändrat om i planering- och genomförandeaktiviteter och snabbat på digitaliseringen för att reducera risk för smittspridning. Bolaget har inte tagit del av, eller ansökt om, statens generella eller riktade stödpaket.

Men det har också varit ett år som har inneburit ett ställningstagande om bolagets framtid. Utvecklingsprojekten i bolagets projektportfölj, per 1 januari 2020, bedömdes förbruka bolagets tillgängliga kapital. Vägvalet innebar att

antingen inleda avveckling av bolaget eller gå vidare genom ny finansieringslösning. I linje med styrelsens tidigare inriktningsbeslut har bolaget genomfört satsning på strategiskt kommunikativt arbete för att öka kunskapen om samhällsnytta och behov. I juni tog riksdagen beslut om att förlänga bolagets uppdrag. I december förverkligades beslutet genom kapitaltillskott om 300 miljoner kronor.

Under perioden har 112 649 (69 171) investerats i pågående utvecklingsprojekt.

Under första halvåret har bolaget sålt fem fastigheter. Två fastigheter har sålts i Timrå kommun med tillträde 15 januari 2020, två fastigheter i Överkalix kommun med tillträde 1 april 2020 och en fastighet i Dorotea kommun med tillträde 3 juli 2020. Realisationsresultat (efter mäklararvode) uppgick vid periodslut till 10 559 (3 045). Utvecklingsprojekten har inneburit ombyggnad och tillgänglighetsanpassning av omoderna flerbostadshus till boende för äldre.

En fastighet har förvärvats i Bräcke kommun, med tillträde 24 juni 2020. Syftet med fastighetsförvärvet är att bygga om byggnaderna på fastigheten och skapa nya attraktiva bostäder för äldre.

Bolaget har färdigställt utvecklingsprojekt i de fyra kommunerna Högsby, Hedemora, Essunga och Kalix. Det är underutnyttjade flerbostadshus och tidigare del av gymnasieskola som är ombyggda till moderna bostäder. De fyra fastigheterna omfattar 66 lägenheter för äldre.

Bolaget har vid periodslut pågående ombyggnationer i de tre kommunerna Smedjebacken, Robertsfors och Bräcke. Syftet med fastighetsförvärven är att bygga om fastigheterna och skapa nya attraktiva bostäder. Färdigställande av de 61 lägenheterna planeras ske inom sex månader.

Programarbete i tre kommuner pågår, och de omfattar fastigheter som utreds för ombyggnad till ett 60-tal bostäder.

Nya dialoger har inletts med fyra kommuner. Syftet i dessa tidiga skeden är att se över olika möjligheter att skapa fler bostäder för äldre.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

Inga händelser av väsentlig art har inträffat.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Rapporten upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). I rapporten har samma beräkningsmetoder använts som i senaste årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

Årsredovisning för 2020 kommer att offentliggöras på bolagets webbplats senast 30 mars 2021.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma för Statens Bostadsomvandling AB planeras att äga rum den 27 april 2021.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Delårsrapport första kvartalet	senast 15 april
Halvårsrapport	senast 15 augusti
Delårsrapport tredje kvartalet	senast 31 oktober
Bokslutskommuniké, fjärde kvartalet	senast 15 februari 2022

För mer information kontakta:

Ann Eriksson, VD
ann.eriksson@sbo.se
070-6948600

FINANSIELLA RAPPORTER

RESULTATRÄKNING, Tkr

	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	5 379	5 412	21 039	21 406	21 635
Resultat från försäljning av fastigheter	0	0	10 559	3 045	924
Övriga rörelseintäkter	0	21	154	21	1 265
Summa rörelsens intäkter	5 379	5 433	31 752	24 472	23 824
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-908	-1 450	-3 503	-3 820	-5 576
Personalkostnader	-1 363	-3 678	-4 264	-4 139	-4 201
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-22 224	13 736	-41 425	7 202	-472
Övriga rörelsekostnader	0	0	0	0	0
Summa rörelsens kostnader	-24 495	8 608	-49 192	-757	-10 249
Rörelseresultat	-19 116	14 041	-17 440	23 715	13 575
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	-686	1 769	1 691	949
Räntekostnader	0	0	0	0	4
Resultat efter finansiella poster	-19 113	13 355	-15 671	25 406	14 528
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	22 015
Skatt på årets resultat	0	0	0	0	11 623
Periodens resultat	-19 113	13 355	-15 671	25 406	48 166

BALANSRÄKNING, Tkr

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsbyggnader (inkl. mark)	284 093	242 782	249 578
Pågående projekt	80 577	77 240	8 108
Summa materiella anläggningstillgångar	364 670	320 022	257 686
Summa anläggningstillgångar	364 670	320 022	257 686
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	1 267	492	669
Aktuella skattefordringar	345	378	3 012
Övriga kortfristiga fordringar	14	571	746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	324	251	269
Summa kortfristiga fordringar	1 950	1 693	4 696
Kortfristiga placeringar	158 592	217 542	236 533
Kassa och bank	307 733	8 727	18 111
Summa omsättningstillgångar	468 275	227 963	259 340
Summa tillgångar	832 945	547 985	517 026
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	100	100	100
Reservfond	20	20	20
Summa bundet eget kapital	120	120	120
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst	831 890	506 484	458 318
Årets resultat	-15 671	25 406	48 166
Summa fritt eget kapital	816 219	531 890	506 484
Summa eget kapital	816 339	532 010	506 604

BALANSRÄKNING, Tkr

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	7 571	7 528	2 660
Övriga kortfristiga skulder	300	287	279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 735	8 160	7 483
Summa kortfristiga skulder	16 606	15 975	10 422
Summa eget kapital och skulder	832 945	547 985	517 026

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, Tkr

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Eget kapital
Eget kapital 2016-12-31	100	20	476 086	476 206
Årets resultat			-17 767	-17 767
Eget kapital 2017-12-31	100	20	458 318	458 438
Årets resultat			48 166	48 166
Eget kapital 2018-12-31	100	20	506 484	506 604
Årets resultat			25 406	25 406
Eget kapital 2019-12-31	100	20	531 890	532 010
Aktieägartillskott			300 000	300 000
Periodens resultat			-15 671	-15 671
Eget kapital 2020-12-31	100	20	816 219	816 339

FLERÅRSÖVERSIKT, Tkr

	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Nettoomsättning	21 039	21 406	21 635	21 606	18 925
Resultat efter finansiella poster	-15 671	25 406	14 527	-16 052	-19 132
Likvida medel ink kortfristiga placeringar	466 325	226 270	254 644	230 232	243 113
Balansomslutning	832 945	547 985	517 026	488 343	509 158
Eget kapital	816 339	532 010	506 604	458 438	476 206
Sbo verksamhet vid periodslut:					
Antal kommuner	20	22	20	20	20
Antal orter	22	25	23	23	23
Antal lägenheter i utvecklat fastighetsbestånd	475	524	483	460	459
Uthyrningsgrad (%)	100	100	100	100	100
Bokfört värde förvaltningsbyggnader	284 093	242 782	249 578	256 398	208 588

KASSAFLÖDESANALYS, Tkr

	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019	jan-dec 2020	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat före finansiella poster	-19 116	14 042	-17 440	23 715	13 575
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	22 224	-11 295	30 866	-10 246	-657
	3 108	2 747	13 426	13 469	12 918
Erhållen ränta	999	759	1 789	766	3 070
Återbetald/Betald inkomstskatt	-114	2 757	33	2 634	9 087
	3 993	6 263	15 248	16 869	25 075
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-699	513	-290	369	-465
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-1 323	2 940	631	5 554	2 531
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 971	9 716	15 589	22 792	27 141
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-27 566	-27 547	-112 649	-69 171	-8 092
Sålda materiella anläggningstillgångar	-	-152	37 135	17 080	7 480
Ökning/minskning av kortfristiga placeringar	24 714	20 603	58 931	19 915	-20 216
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 852	-7 096	-16 583	-32 176	-20 828
Finansieringsverksamheten					
Aktieägartillskott	300 000	-	300 000	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	300 000	0	300 000	0	0
Periodens kassaflöde	299 119	2 620	299 006	-9 384	6 313
Likvida medel vid periodens början	8 614	6 107	8 727	18 111	11 798
Likvida medel vid periodens slut	307 733	8 727	307 733	8 727	18 111

FÖRTYDLIGANDE KOMMENTAR

I denna rapport används begreppet kommun för såväl kommun som dess helägda bostadsbolag eller bostadsstiftelse.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att denna rapport ger en rättvisande översikt av bolagets verksamhet, ställning och resultat

Örebro 2021-02-11

Christel Wiman
Ordförande

Brita Saxton

Håkan Steinbüchel

Jan-Ove Östbrink

Lars Erik Fredriksson

Ann Eriksson
Verkställande direktör

Sbo

Statens Bostadsomvandling AB



Statens Bostadsomvandling AB, Sbo | Stubbengatan 2 | 703 44 Örebro
www.sbo.se



GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling