

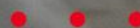
Delårsrapport

Januari – mars 2021 Statens Bostadsomvandling AB Sbo 556329-2977



Sbo

Statens Bostadsomvandling AB



Statens Bostadsomvandling AB Sbo skapar samhällsnytta genom att omvandla befintliga fastigheter till efterfrågade bostadslägenheter för äldre.

Genom ombyggnation av omoderna eller underutnyttjade fastigheter till mer effektivt nyttjade medverkar Sbo till bättre balans på svagare bostadsmarknader. Nya boendemiljöer för äldre gör det mer attraktivt att bo kvar. Fler seniorer hittar ett boende att flytta till, och kan delta i samhällslivet, och husen de lämnar blir tillgängliga för nya familjer. Även om fastighetens marknadsvärde är lägre än ombyggnadskostnaden är Sbo:s insatser lönsam för den mindre kommunen och samhället i stort. Årsenergiförbrukningen halveras i fastigheten. Det är ett betydelsefullt samhällsuppdrag som skapar framtidstro och det sker i nära samarbete med kommunen.

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

FINANSIELL UTVECKLING UNDER PERIODEN

	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Nettoomsättning	5 753	5 329	21 039	21 406
Rörelsens driftnetto (exkl realisationsres.)	3 891	3 419	13 426	13 468
Resultat efter finansiella poster	1 581	-10 028	-15 671	25 406
Likvida medel inkl. kortfristiga placeringar	456 348	222 890	466 325	226 269
Balansomslutning	835 972	539 540	832 945	547 985
Bokfört värde, förvaltningsbyggnader	282 402	238 652	284 093	242 782

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER FÖRSTA KVARTALET 2021

Bolaget har:

- efter att ha erhållit ett kapitaltillskott i december föregående år, under perioden inlett dialoger med sex kommuner om utvecklingsprojekt för att anpassa sitt bostadsutbud
- tecknat ny Avsiktsförklaring med Torsby kommun. Syftet är att tillsammans utreda möjligheter att tillskapa attraktiva bostäder för äldre
- pågående programarbeten¹ för fyra fastigheter i kommunerna Hofors, Ljusnarsberg, Skinnskatteberg och Torsby. Syftet är att tillskapa ett 70-tal nya bostäder för äldre med möjlig inflyttning inom två-tre år.
- pågående ombyggnationer av en fastighet i Smedjebackens kommun, två i Robertsfors kommun och en i Bräcke. Fastigheterna har förvärvats av Sbo och efter ombyggnad har 61 moderna lägenheter tillskapats. De nya lägenheterna är inflyttningsklara successivt under årets första sex månader.

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. Planering för arbetet inleddes i mars 2021.

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

¹ i samarbete skissas på lösningar för ombyggnad av en fastighet. Arbetar med ombyggnadsidéer, ritar och beräknar, för framtagande av programhandlingar, projektkalkyl m.m, och som färdigställs till förfrågningsunderlag.

VD-KOMMENTAR

Fler äldre får möjlighet att hitta rätt boende

I december föregående år erhöll bolaget nytt kapitaltillskott till bolaget om 300 mkr. Riksdagsbeslutet har gett oss möjlighet att stödja fler kommuner med behov av att anpassa sitt bostadsutbud. Vi fokuserar på att skapa fler nya bostäder i kommuner där rörligheten på bostadsmarknaden är allt för låg. Det finns efterfrågan på praktiska, attraktiva bostäder för äldre. För att öka andelen attraktiva bostäder med god tillgänglighet krävs förändringar i befintligt fastighetsbestånd. Många bostäder är också arbetsplatser för personal inom äldreomsorgen. Tillgänglighetsanpassade fastigheter och bostäder ökar de boendes välmående och är samtidigt en bättre arbetsmiljö.

Sbo:s investeringar i ombyggnation av befintliga fastigheter handlar om att skapa attraktiva bostäder för äldre. Fler moderna bostäder på orten medverkar till att det blir mer attraktivt att byta till dessa bostäder. När en modern bostadsfastighet dyker upp centralt på hemorten öppnas möjligheter att skaffa sig ett smidigare vardagsliv. Det skapar rörlighet på den lokala bostadsmarknaden och frigör villor.

Värdeskapande i samverkan stat och kommun

För Sbo handlar investeringar i nya bostäder för äldre om värdeskapande, och utförs i nära samverkan med kommunen. Det bolaget gör skapar värde för såväl individen som samhället.

1. INDIVIDEN

Inga-Lisa, 80, lämnar till slut 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 gör det stor effekt när 20–30 seniorer byter bostad. **Villor och andra lägenheter frigörs på orten.** Fler får möjlighet att flytta till en första bostad eller en bättre anpassad bostad utifrån livssituation i kommunen. Samtidigt omvandlas en tidigare eftersatt, ibland tom, fastighet och fylls med liv. Närhet skapar aktivitet och social samvaro med nya vänner.

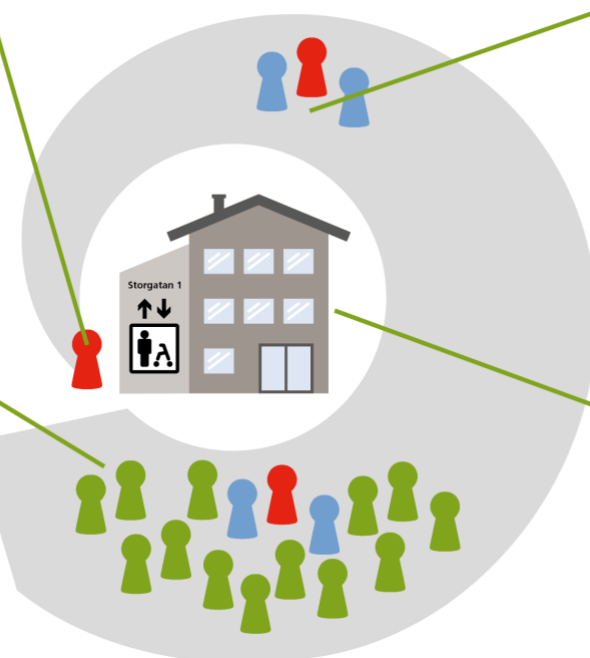
3. HÅLLBARHET

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 **270 000 kr/år**
- En plats i särskilt boende kostar mer än **900 000 kr/år**



Kommuninvånarna och kommunen som planeringsansvarig och verksamhetsutövare märker tydligt effekterna av en bättre fungerande lokal bostadsmarknad. Vi upplever, när vi ute i landet, att återanvändning och satsning på förnyelse av ett tidigare omodernt hus bidrar till framtidstro. Äldre lämnar sina hus och eftertraktade äldre men mindre tillgängliga lägenheter i flerbostadshus blir tillgängliga för nya hushåll. De nya bostäderna ger möjlighet till ett mer aktivt seniorliv och närhet till olika välfärdstjänster. Att avhjälpa brist på bostäder för äldre skapar också positiva effekter inom äldreomsorgen. Insatserna ökar hållbarheten och gör att ombyggda fastigheters årsenergiförbrukning halveras. Bolagets värdeskapande arbete bidrar också till FN:s globala mål för hållbar utveckling.

I nära samverkan ökar vi rörligheten på en svag bostadsmarknad och stöttar kommuner med en bättre bostadsförsörjning.

Pågående ombyggnationer i Smedjebacken, Robertsfors och Bräcke kommuner är nästan färdigställda. Efter ombyggnad omfattar husen 61 attraktiva bostadslägenheter. Husen har totalrenoverats till nyproduktionsskick inklusive nya planlösningar, nya uteplatser/balkonger och hissar har installerats. Flertalet har även tillgång till gästlägenhet, gemensamhetslokal samt ombyggd gård och ny angöring.

Ann Eriksson
VD

OM SBO

Verksamhet

Sbo:s samhällsuppdrag är att medverka till att skapa fler bostäder för äldre. Bolaget bidrar till bättre balans på svaga bostadsmarknader genom att förvärva fastigheter för att bygga om dem till efterfrågad användning. I huvudsak handlar arbetet om att underutnyttjade eller ej tillgänglighetsanpassade fastigheter byggs om för att bli fullt nyttjade moderna tillgänglighetsanpassade lägenheter för äldre. I mindre omfattning har tidigare även prövats om omvandling kan ske till moderna samhällsfastigheter, exempelvis lokaler för förskoleverksamhet. Sbo medverkar praktiskt till att underlätta för kommuner att erbjuda god bostadsförsörjning genom att:

- öka andelen moderna lägenheter för äldre
- 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 nyproduktionskick 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 utvecklad fastighet 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 miljoner kronor 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 och slutföra 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 landsbygds politik. Sbo har ett samhällsuppdrag², 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 2018³ 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 2020.

FINANSIELL UTVECKLING

Januari-mars 2021⁴

Nettoomsättningen 5 753 (5 329), som huvudsakligen består av hyresintäkter, ligger något högre än föregående år. Förändringen är hänförlig till förändringar i bolagets fastighetsbestånd samt sedvanliga hyresjusteringar.

² Hur tillförda medel använts framgår av bolagets Års- och hållbarhetsredovisning.

³ SKR 2018 Statens Bostadsomvandling AB ett företag som genererar stor samhällsnytta och bidrar till hållbar utveckling

⁴ Belopp är i Tkr om inget annat anges

Resultatet från fastighetsförsäljning uppgick till 0 (4 697) inklusive försäljningsomkostnader. Rörelsens kostnader, inklusive nedskrivningar, uppgick till -3 553 (-18 517). Skillnaden förklaras av att föregående års periodresultat belastas med nedskrivningar av fastighetsvärden hänförligt till färdigställt projekt, totalt -15 089. Under perioden har inga projekt färdigställts och några nedskrivningar har ej belastat resultatet.

Övriga externa kostnader har minskat med 233 jämfört med perioden föregående år. I kostnadsmassan finns både plus- och minusposter. Störst förändringar i enskilda poster återfinns i ökade IT-kostnader, minskade leasingkostnader, minskade resekostnader och minskade advokatkostnader.

Personalkostnaderna ligger totalt sett i paritet med motsvarande period föregående år. Direkta lönekostnader har ökat något samtidigt som pensionskostnaderna minskat.

Kostnader för av- och nedskrivningar minskade med 14 772 jämfört med motsvarande period föregående år. Förändringen förklaras huvudsakligen av nedskrivningarna av fastighetsvärden som gjordes i perioden föregående år, -15 089. Rensat för nedskrivning har nettoavskrivningar ökat med drygt 300. Ökningen är hänförlig till under 2020 färdigställda objekt som nu belastas med avskrivningar.

Ovanstående medför att driftnettot (resultat före av- och nedskrivningar och realisationsresultat) ligger i nivå med föregående år 3 891 (3 429) och att rörelseresultatet vid periodslut uppgick till 2 200 (- 8 337).

Resultat från finansiella poster uppgick till -619 (-1 691). Resultatet är avhängigt av marknadsutvecklingen för finansiella instrument.

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

Fastighetsbestånd och hyresportfölj

Sbo bedrev vid periodslut verksamhet i 21 kommuner från Norrbottens län i norr till Kalmar län i söder. Huvuddelen av bolagets fastighetsbestånd 2021-03-31 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 äger Sbo fastigheter på 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 perioden i huvudsak bestått av pågående projekt i de tre kommunerna Smedjebacken, Robertsfors och Bräcke. Kapitalbehov för att genomföra planerade ombyggnadsprojekt (fyra fastigheter som omfattas av programarbete), inklusive pågående projekt, har uppskattats till 130 miljoner kronor.

Likvida medel (inklusive kortfristiga placeringar) uppgick vid periodens slut till 456 348 (222 890).

Verksamhetens kassaflöde påverkas framförallt av investeringar i ombyggnadsprojekt samt likviditet från fastighetsförsäljningar på marknadsmässiga villkor.

Pågående investeringar varierar mellan åren vilket till stor del beror på hur många ombyggnationer av fastigheter som pågår och som färdigställts under 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 kommer att 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 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 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.

Ägartillskottet i december 2020 på 300 miljoner kronor innebär att bolaget nu kan inleda dialog om nya projekt för att medverka till att skapa många fler moderna bostäder på svaga bostadsmarknader.

Mer om risker och möjligheter, se bolagets Års- och Hållbarhetsredovisning 2020.

VERKSAMHETEN JANUARI – MARS 2021

Pågående pandemi påverkar bolaget precis som många andra. Verksamheten har anpassats för att driva bolagets projektportfölj. Bolaget har bland annat ändrat om i planerings- och genomförandeaktiviteter och snabbat på digitaliseringen för att kunna bedriva verksamhet. Bolaget har inte tagit del av, eller ansökt om, statens generella eller riktade stödpaket.

I december år 2020 erhöll bolaget kapitaltillskott om 300 miljoner kronor. Finansieringen har givit bolaget nya förutsättningar att stödja fler kommuner med behov av att anpassa sitt bostadsutbud. Av ägarens beslut framgår att bolaget ska fokusera på att skapa fler nya bostäder i kommuner med svag bostadsmarknad⁵. Det finns efterfrågan på praktiska, attraktiva bostäder för äldre. För att öka andelen attraktiva bostäder med god tillgänglighet krävs förändringar i befintligt fastighetsbestånd. Bolaget har vid periodslut inlett dialoger med sex nya kommuner om utvecklingsprojekt för att anpassa sitt bostadsutbud.

Avsiktsförklaring har under perioden tecknats med Torsby kommun. Bolaget har vid periodslut inlett programarbete i ytterligare tre kommuner. Syftet är att utreda möjligheter att till skapa nya attraktiva bostäder för äldre, möjlig inflyttning inom två-tre år.

Under perioden har 16 389 (24 787) investerats i pågående utvecklingsprojekt. Bolaget har pågående ombyggnationer av fyra fastigheter i tre kommuner. De sammanlagt 61 nya lägenheterna är inflyttningsklara successivt under årets sex första månader.

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. Tidiga förberedelser, bland annat informationsinhämtning och planering, har inletts under perioden.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

Inga händelser av väsentlig art har inträffat.

⁵ Mer om svag bostadsmarknad i 3 § förordningen (2018:111) om statsbidrag till kommuner med svag bostadsmarknad

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.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

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

	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	5 753	5 329	21 039	21 406	21 635
Resultat från försäljning av fastigheter	0	4 697	10 559	3 045	924
Övriga rörelseintäkter	0	154	154	21	1 265
Summa rörelsens intäkter	5 753	10 180	31 752	24 472	23 824
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-795	-1 028	-3 503	-3 820	-5 576
Personalkostnader	-1 067	-1 036	-4 264	-4 139	-4 201
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 691	-16 463	-41 425	7 202	-472
Övriga rörelsekostnader	0	0	0	0	0
Summa rörelsens kostnader	-3 553	-18 517	-49 192	-757	-10 249
Rörelseresultat	2 200	-8 337	-17 440	23 715	13 575
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-619	-1 691	1 769	1 691	949
Räntekostnader	0	0	0	0	4
Resultat efter finansiella poster	1 581	-10 028	-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	1 581	-10 028	-15 671	25 406	48 166

BALANSRÄKNING, Tkr

	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsbyggnader (inkl. mark)	282 402	238 652	284 093
Pågående projekt	96 966	72 537	80 577
Summa materiella anläggningstillgångar	379 368	311 189	364 670
Summa anläggningstillgångar	379 368	311 189	364 670
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	0	5 267	1 267
Aktuella skattefordringar	41	22	345
Övriga kortfristiga fordringar	4	3	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	211	169	324
Summa kortfristiga fordringar	256	5 461	1 950
Kortfristiga placeringar	415 489	215 976	158 592
Kassa och bank	40 859	6 914	307 733
Summa omsättningstillgångar	456 604	228 351	468 275
Summa tillgångar	835 972	539 540	832 945
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	816 219	531 890	831 890
Periodens resultat	1 581	-10 028	-15 671
Summa fritt eget kapital	817 800	521 862	816 219
Summa eget kapital	817 920	5321 982	816 339

BALANSRÄKNING, Tkr

	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	9 214	6 258	7 571
Övriga kortfristiga skulder	131	3 504	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 707	7 796	8 735
Summa kortfristiga skulder	18 052	17 558	16 606
Summa eget kapital och skulder	835 972	539 540	832 945

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, Tkr

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Eget kapital
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
Årets resultat			-15 671	-15 671
Eget kapital 2020-12-31	100	20	816 219	816 339
Periodens resultat			1 581	1 581
Eget kapital 2021-03-31	100	20	817 800	817 920

FLERÅRSÖVERSIKT, Tkr

	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Nettoomsättning	5 753	5 329	21 039	21 406	21 635	21 606
Resultat efter finansiella poster	1 581	-10 028	-15 671	25 406	14 527	-16 052
Likvida medel ink kortfristiga placeringar	456 348	222 890	466 325	226 270	254 644	230 232
Balansomslutning	835 972	539 540	832 945	547 985	517 026	488 343
Eget kapital	817 920	521 982	816 339	532 010	506 604	458 438
Sbo verksamhet vid periodslut:						
Antal kommuner	21	21	20	22	20	20
Antal orter	23	24	22	25	23	23
Antal lägenheter i utvecklat fastighetsbestånd	475	476	475	524	483	460
Uthyrningsgrad (%)	100	100	100	100	100	100
Bokfört värde förvaltningsbyggnader	282 402	238 652	284 093	242 782	249 578	256 398

KASSAFLÖDESANALYS, Tkr

	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020	jan-dec 2020	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat före finansiella poster	2 200	-8 337	-17 440	23 715	13 575
Justering poster som inte ingår i kassaflödet	1 691	11 756	30 866	-10 246	-657
	3 891		13 426	13 469	12 918
Erhållen ränta	-	338	1 789	766	3 070
Återbetald/Betald inkomstskatt	304	356	33	2 634	9 087
	4 195	4 113	15 248	16 869	25 075
Ökning/minskning av rörelsefordringar	1 390	-4 124	-290	369	-465
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	1 446	1 583	631	5 554	2 531
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 031	1 572	15 589	22 792	27 141
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-16 389	-24 787	-112 649	-69 171	-8 092
Sålda materiella anläggningstillgångar	-	21 864	37 135	17 080	7 480
Ökning/minskning av kortfristiga placeringar	-257 516	-462	58 931	19 915	-20 216
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-273 905	-3 385	-16 583	-32 176	-20 828
Finansieringsverksamheten					
Aktieägartillskott	-	-	300 000	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-	300 000	0	0
Periodens kassaflöde	-266 874	-1 813	299 006	-9 384	6 313
Likvida medel vid periodens början	307 733	8 727	8 727	18 111	11 798
Likvida medel vid periodens slut	40 859	6 914	307 733	8 727	18 111

FÖRTYDLIGANDE KOMMENTARER

I denna rapport används begreppet kommun för såväl kommun som dess helägda bostadsbolag eller bostadsstiftelse. Uppgifter inom parantes avser motsvarande period föregående år, i Tkr, om inget annat anges.

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

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

Örebro 2021-04-27

Ann Eriksson
Verkställande direktör

Sbo

Statens Bostadsomvandling AB

• • •

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

