

# Delårsrapport

Januari – juni 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 lönsamma 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-jun 2021	Jan-jun 2020	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Nettoomsättning	11 774	10 612	21 039	21 406
Rörelsens driftnetto (exkl realisationsres.)	8 028	6 737	13 426	13 468
Resultat efter finansiella poster	4 063	-4 643	-15 671	25 406
Likvida medel inkl. kortfristiga placeringar	446 832	219 930	466 325	226 269
Balansomslutning	830 963	559 196	832 945	547 985
Bokfört värde, förvaltningsbyggnader	280 723	234 954	284 093	242 782

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ANDRA KVARTALET 2021

- Bolaget har arbetat med information till nya kommuner om utvecklingsprojekt för att anpassa sitt bostadsutbud, pågående förstudier samt med pågående ombyggnationer.
- Förberedande arbete inför försäljning av en fastighet med 14 lägenheter i i Ljusnarsbergs kommun.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER JANUARI - JUNI 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. Syftet är att pröva förutsättningar för att tillskapa nya moderna bostäder för äldre.
- pågående programarbeten<sup>1</sup> 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 kommer 61 moderna lägenheter tillskapas.

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 har inletts.

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 för att reducera risk för smittspridning.

---

<sup>1</sup> i samarbete skissas på lösningar för ombyggnad av en fastighet. Arbetar med ombyggnadsidéer, ritningar och beräkningar, för framtagande av programhandlingar, projektkalkyl m.m, och som färdigställs till förfrågningsunderlag.

### Fler äldre får möjlighet att hitta rätt boende

Ägartillskottet i december 2020 innebar att bolaget har kunnat inleda nya dialoger med kommuner med behov av att anpassa sitt bostadsutbud. Sbo:s ombyggnad av omoderna fastigheter medverkar till att skapa många fler attraktiva tillgänglighetsanpassade bostäder för äldre personer på svaga bostadsmarknader.

Fler moderna bostäder på orten medverkar till att det blir mer attraktivt att byta bostad, anpassad efter sin livssituation.

### Att möta flera generationers behov och satsa i svaga bostadsmarknader

För Sbo handlar investeringar i nya bostäder om värdeskapande. Det bolaget gör skapar värde för såväl individen som samhället.

Konsekvenserna för många kommuner till följd av svag befolkningsutveckling blir en ansträngd ekonomi och svag bostadsmarknad. Svagare bostadsmarknader kännetecknas av högre risk, vilket ökar investerarens avkastningskrav och påverkar fastigheternas marknadsvärde negativt. Under den senaste 10-årsperioden har omkring hälften av Sveriges kommuner haft en svag befolkningsutveckling, betydligt lägre än riksgenomsnittet. Omkring 20 procent av kommunerna i landet har haft en negativ befolkningsutveckling. Ökande kostnader för särskilda boendeformer och stöd i hemmet beror bland annat på att befintliga bostäder och miljöer är otillgängliga. Omkring hälften av Sveriges befintliga bostadsbestånd saknar hiss. Trots god efterfrågan hos äldre personer, i hela landet, som vill kunna göra bostadskarriär eller anpassa sitt boende efter sin livssituation, har det i kommuner med svag bostadsmarknad inte funnits lokalt rimliga lönsamhetsvillkor för aktörer att bygga nytt eller bygga om befintligt fastighetsbestånd i tillräcklig omfattning.

Sbo arbetar konkret med att förstärka den del av fastighetsmarknaden som kan påverkas positivt av nytt bostadsutbud. Sbo:s samhällsuppdrag innebär ett fokus på att bygga om mer centralt belägna fastigheter för att på så vis medverka till att vända en negativ trend och öka en Orts attraktivitet. Insatserna bidrar därigenom till ökad handlingskraft för kommunen och effektivare nyttjande av samhällets resurser.

### Tillgänglig bostad till konkret nytta för individen

Jag är glad att Sbo kan samverka med kommuner för att öka rörligheten på en svag bostadsmarknad och stötta kommuner med en bättre bostadsförsörjning. Kommuninvånarna och kommunen som planeringsansvarig och verksamhetsutövare märker tydligt effekterna av en bättre fungerande lokal bostadsmarknad. Vi upplever, när vi är ute i landet, att återanvändning och satsning på förnyelse av ett tidigare omodernt hus bidrar till framtidstro.

När en modern bostadsfastighet färdigställts centralt på hemorten öppnas möjligheter att skaffa sig ett smidigare vardagsliv. Det skapar rörlighet på den lokala bostadsmarknaden och frigör villor. De nya bostäderna ger möjlighet till ett mer aktivt seniorliv och med närhet till olika välfärdstjänster.

Här berättar två personer, två hyresgäster som nyligen bytt bostad från sina villor till två nya lägenheter i ett ombyggt flerbostadshus:

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

”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 oro sig.”

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 samhällsuppdrag<sup>2</sup>, 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 2018<sup>3</sup> 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

### Januari-juni 2021<sup>4</sup>

Nettoomsättningen 11 774 (10 612), som huvudsakligen består av hyresintäkter, har ökat med 1 162 jämfört med motsvarande period föregående år. Förändringen är hänförlig till förändringar i bolagets fastighetsbestånd samt sedvanliga hyresjusteringar.

Resultatet från fastighetsförsäljning uppgick till 0 (5 794) inklusive försäljningsomkostnader. Rörelsens kostnader, inklusive nedskrivningar, uppgick till -7 116 (-21 906). Skillnaden förklaras av att föregående års periodresultat belastades med nedskrivningar av fastighetsvärden hänförligt till färdigställt projekt, totalt -15 089. Under perioden har inga projekt färdigställts och några nedskrivningar har ej belastat resultatet.

---

<sup>2</sup> Hur tillförda medel använts framgår av bolagets Års- och hållbarhetsredovisning.

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

<sup>4</sup> Belopp är i Tkr om inget annat anges



Övriga externa kostnader har minskat med 172 jämfört med perioden föregående år. I kostnadsmassan finns både plus- och minusposter. En förändring var minskade billeasingkostnader.

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

Kostnader för av- och nedskrivningar minskade med 14 506 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 förändrats med -583. Förändringen är hänförlig till under 2020 färdigställda objekt som nu belastas med avskrivningar.

Ovanstående medför att driftnettot (resultat före av- och nedskrivningar och realisationsresultat) är något bättre än föregående år 8 028 (6 737) och att rörelseresultatet vid periodslut uppgick till 4 658 (-5 346).

Resultat från finansiella poster uppgick till -595 (703). Resultatet är avhängigt av marknadsutvecklingen för finansiella instrument.

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

### Andra kvartalet 2021

Nettoomsättningen uppgick till 6 021 (5 283), huvudsakligen hyresintäkter.

Resultat från fastighetsförsäljning uppgick till 0 (1 097) inklusive försäljningsomkostnader.

Rörelsens kostnader, inkl nedskrivningar, uppgick till -3 563 (-18 178).

Ovanstående medför att driftnettot exklusive fastighetsförsäljningar under perioden förändrats med 819 till 4 137 (3 318). Samtidigt förändrades rörelseresultatet med 14 556 till 2 458 (-12 098).

Resultat från finansiella poster uppgick till 24 (1 008).

### 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 vid periodslut är moderna 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 är 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, Anåset, 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 och pågående ombyggnadsprojekt (inklusive fastigheter som omfattas av programarbete) har uppskattats till 170 miljoner kronor.

Likvida medel (inklusive kortfristiga placeringar) uppgick vid periodens slut till 446 535 (219 930).

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.

## VERKSAMHETEN JANUARI – JUNI 2021

Pågående pandemi påverkar bolaget precis som många andra. Verksamheten har anpassats för att driva bolagets projektportfölj. 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 bostadsmarknad<sup>5</sup>. 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, pågående dialoger med sex intresserade kommuner, dialoger om utvecklingsprojekt för att anpassa bostadsutbudet.

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

Under perioden har 22 831 (55 966) investerats i pågående utvecklingsprojekt. Bolaget har pågående ombyggnationer av fyra fastigheter i tre kommuner. De sammanlagt 61 nya lägenheterna blev 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

Efter periodens slut har fastigheten i Ljusnarsbergs kommun sålts, med tillträde 6 juli 2021.

---

<sup>5</sup> 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

Delårsrapport tredje kvartalet  
Bokslutskommuniké, fjärde kvartalet

senast 31 oktober  
senast 15 februari 2022

För mer information kontakta:

Ann Eriksson, VD

[ann.eriksson@sbo.se](mailto:ann.eriksson@sbo.se)

070-6948600

## FINANSIELLA RAPPORTER

## RESULTATRÄKNING, Tkr

	Apr-jun 2021	Apr-jun 2020	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Jan-dec 2020
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Nettoomsättning	6 021	5 283	11 774	10 612	21 039
Resultat från försäljning av fastigheter	0	1 097	0	5 794	10 559
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	154	154
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>6 021</b>	<b>6 380</b>	<b>11 774</b>	<b>16 560</b>	<b>31 752</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Övriga externa kostnader	-981	-920	-1 776	-1 948	-3 503
Personalkostnader	-903	-1 045	-1 970	-2 081	-4 264
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 679	-16 513	-3 370	-17 877	-41 425
Övriga rörelsekostnader	0	0	0	0	0
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-3 563</b>	<b>-18 178</b>	<b>-7 116</b>	<b>-21 906</b>	<b>-49 192</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 458</b>	<b>-12 098</b>	<b>4 658</b>	<b>-5 346</b>	<b>-17 440</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	24	-1 008	-595	703	1 769
Räntekostnader	0	0	0	0	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2 482</b>	<b>-11 090</b>	<b>4 063</b>	<b>-4 643</b>	<b>-15 671</b>
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	0
Skatt på årets resultat	0	0	0	0	0
<b>Periodens resultat</b>	<b>2 482</b>	<b>-11 090</b>	<b>4 063</b>	<b>-4 643</b>	<b>-15 671</b>



## BALANSRÄKNING, Tkr

	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsbyggnader (inkl. mark)	280 723	234 954	284 093
Pågående projekt	103 408	103 716	80 577
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>384 131</b>	<b>338 670</b>	<b>364 670</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>384 131</b>	<b>338 670</b>	<b>364 670</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	0	367	1 267
Aktuella skattefordringar	159	127	345
Övriga kortfristiga fordringar	1	1	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	137	101	324
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>297</b>	<b>596</b>	<b>1 950</b>
Kortfristiga placeringar	417 445	198 405	158 592
Kassa och bank	29 090	21 525	307 733
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>446 832</b>	<b>220 526</b>	<b>468 275</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>830 963</b>	<b>559 196</b>	<b>832 945</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	100	100	100
Reservfond	20	20	20
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>120</b>	<b>120</b>	<b>120</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst	816 219	531 890	831 890
Periodens resultat	4 063	-4 643	-15 671
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>820 282</b>	<b>527 247</b>	<b>816 219</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>820 402</b>	<b>527 367</b>	<b>816 339</b>

## BALANSRÄKNING, Tkr

	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	1 057	12 101	7 571
Övriga kortfristiga skulder	127	12 035	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 377	7 693	8 735
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>10 561</b>	<b>31 829</b>	<b>16 606</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>830 963</b>	<b>559 196</b>	<b>832 945</b>

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, Tkr

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Eget kapital
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>458 318</b>	<b>458 438</b>
Årets resultat			48 166	48 166
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>506 484</b>	<b>506 604</b>
Årets resultat			25 406	25 406
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>531 890</b>	<b>532 010</b>
Aktieägartillskott			300 000	300 000
Årets resultat			-15 671	-15 671
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>816 219</b>	<b>816 339</b>
Periodens resultat			4 063	4 063
<b>Eget kapital 2021-06-30</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>820 282</b>	<b>820 402</b>

## FLERÅRSÖVERSIKT, Tkr

	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Nettoomsättning	11 774	10 612	21 039	21 406	21 635	21 606
Resultat efter finansiella poster	4 063	-4 643	-15 671	25 406	14 527	-16 052
Likvida medel ink kortfristiga placeringar	446 535	219 930	466 325	226 270	254 644	230 232
Balansomslutning	830 963	559 196	832 945	547 985	517 026	488 343
Eget kapital	820 402	532 010	816 339	532 010	506 604	458 438
<b>Sbo verksamhet vid periodslut:</b>						
Antal kommuner	21	20	20	22	20	20
Antal orter	23	22	22	25	23	23
Antal lägenheter i utvecklat fastighetsbestånd	475	493	475	524	483	460
Uthyrningsgrad (%)	100	100	100	100	100	100
Bokfört värde förvaltningsbyggnader	280 723	234 954	284 093	242 782	249 578	256 398

KASSAFLÖDESANALYS, Tkr

	Apr-jun 2021	Apr-jun 2020	jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Jan-dec 2020
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Rörelseresultat före finansiella poster	2 458	2 991	4 658	-5 346	-17 440
Justering poster som inte ingår i kassaflödet	1 679	326	3 370	12 082	30 866
	<b>4 137</b>	<b>3 317</b>	<b>8 028</b>	<b>6 736</b>	<b>13 426</b>
Erhållen ränta	-	1 806	0	2 144	1 789
Återbetald/Betald inkomstskatt	-118	-105	186	251	33
	<b>4 019</b>	<b>5 018</b>	<b>8 214</b>	<b>9 131</b>	<b>15 248</b>
Ökning/minskning av rörelsefordringar	77	4 970	1 467	846	-290
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-7 490	14 721	-6 044	15 854	631
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 394</b>	<b>24 259</b>	<b>3 637</b>	<b>25 831</b>	<b>15 589</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-6 442	-31 179	-22 831	-55 966	-112 649
Sålda materiella anläggningstillgångar	-	3 372	0	25 236	37 135
Ökning/minskning av kortfristiga placeringar	-1 933	18 159	-259 449	17 697	58 931
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-8 375</b>	<b>-9 648</b>	<b>-282 280</b>	<b>-13 033</b>	<b>-16 583</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Aktieägartillskott	-	-	-	-	300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>300 000</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-11 769</b>	<b>14 611</b>	<b>-278 643</b>	<b>12 798</b>	<b>299 006</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>40 859</b>	<b>6 914</b>	<b>307 733</b>	<b>8 727</b>	<b>8 727</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>29 090</b>	<b>21 525</b>	<b>29 090</b>	<b>21 525</b>	<b>307 733</b>

## 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 2021-08-13

Ann Eriksson  
Verkställande direktör

# Sbo

## Statens Bostadsomvandling AB



Statens Bostadsomvandling AB, Sbo | Stubbengatan 2 | 703 44 Örebro  
[www.sbo.se](http://www.sbo.se)



**GLOBALA MÅLEN**  
för hållbar utveckling