

# Sbo

Statens Bostadsomvandling AB



## Hållbarhetsredovisning

2009



Sbo, Statens bostadsomvandling AB, har sedan bolaget bildats på olika sätt arbetat med de hållbarhetsfrågor som har varit centrala för bolagets verksamhet. Kunskapen och kompetensen har successivt utvecklats. Sbo's hållbarhetsarbete grundar sig i en Hållbarhetspolicy som innefattar Etik, Miljö, Jämställdhets- och mångfaldsfrågor. Hållbarhetsredovisningen är en process som utgår från intressenternas behov av information om företagets påverkan på dess omvärld ur ekonomiskt, miljömässigt och socialt perspektiv. I processen ingår också att företaget skall ställa upp mål, mäta, följa upp samt förklara utfallet.

Hållbarhetsredovisningen baseras på årsredovisningslagen och tredje generationens riktlinjer, G3, "Sustainability Reporting Guidelines 3.0", utfärdat av Global Reporting Initiative, GRI. GRI kan tillämpas i tre olika nivåer (A, B och C). För 2009 har Sbo's ambition varit att tillämpa nivå C+. Detta innebär att Sbo måste redovisa sammanlagt tio prestandaindikatorer varav minst en inom vardera Ekonomisk, Miljö- samt Social påverkan. Även krav på presentation av hållbarhetsredovisningens innehåll ställs och denna måste således uppnå en viss kvalitativ nivå.

Detta är andra året som Sbo publicerar en separat hållbarhetsredovisning utifrån GRI. Redovisningen omfattar verksamhetsåret 2009. Hållbarhetsredovisningen beskriver koncernens risker, möjligheter och ståndpunkt ur ett hållbarhetsperspektiv samt presenterar Sbo's resultat ur ett samhällsekonomiskt, miljömässigt samt socialt perspektiv.



## VD-ord

Statens Bostadsomvandling AB (Sbo) avger härmed en separat hållbarhetsredovisning enligt Global Reporting Initiative (GRI). Redovisningen sker enligt Riktlinjer för hållbarhetsredovisning G3 och avges på tillämpningsnivå C. För ytterligare information om GRI hänvisas till deras hemsida: [www.globalreporting.org](http://www.globalreporting.org).

Redovisningen syftar till att mäta ständiga förbättringar för Sbo's miljöpåverkan. Målet med rapporten är att öka medvetenheten om hållbarhet inom företaget och lägga grund för ständiga förbättringar inom hållbarhet.

Sbo, Statens bostadsomvandling AB, fick under 2009 ett utvidgat uppdrag genom att bolaget kan verka i kommuner med vikande befolkningsunderlag, även om kommunen inte har ett avtal med Statens bostadskreditnämnd, BKN. Detta innebär att minst 107 kommuner kan ta del av Sbo's tjänster. Sbo's verksamhet är fokuserad på att

- förvärva, utveckla och avveckla fastigheter genom försäljning eller i sista hand rivning
- omvandla tomma bostäder i det kommunala bostadsbeståndet
- vara en del av statens insatser för att bistå kommuner i detta arbete
- åstadkomma balans på bostadsmarknaden

Sbo's uppdrag är att praktiskt medverka till att bostadshyresmarknaden kommer i balans på orter med minskande befolkning genom att förvärva, äga, förvalta, och utveckla eller avveckla fastigheter genom försäljning, rivning eller återanvändning som övertas från kommunala bostadsföretag eller kommuner.

Sbo's vision är att vara kommunernas bästa partner vid övertalighet i bostadsbeståndet.

Sbo agerar tillsammans med andra aktörer, för att pröva nya vägar, i samverkan med befintliga och nya näringsidkare. Upplevelseindustrin och andra behöver lokaler som är anpassade till lokala förutsättningar. Det unika, det speciella i varje område lyfts fram. Genom att arbeta lokalt och engagera ortens eldsjälar, kan goda resultat uppnås. Med en nationell och internationell marknadsföring kan nya målgrupper nås. För att detta ska lyckas ska Sbo finnas på plats med rätt språk, rätt valuta och med säkerhet och ansvar som ger attraktiva produkter. Fysiska platser ska skapas och utvecklas i befintliga och nya miljöer.

Fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel, från planering, projektering och byggskede via förvaltning och ombyggnad till rivning. Detta är grunden för Sbo's miljöarbete som styrs genom att fokusera på hållbarhetsmål i varje projekt och i varje fastighet.

Sbo har till uppgift att verka för en balanserad hyresmarknad på orter där befolkningen minskar och detta uppdrag innebär också ett åtagande att verka för en hållbar utveckling på den svenska landsbygden.

Sbo's övergripande mål för samhället är att medverka till att skapa en fysisk miljö som främjar tillväxt och därmed välstånd för lokalsamhället och medborgarna.

Följande mål har formulerats för arbetet:

- Tydliga och drivande i lokal bostadsutveckling
- Engagerade i de lokala samhällenas utveckling
- Bedriva verksamhet med hög etik

Miljöarbetet styrs av ett ekologiskt tänkande, affärsmässighet och engagemang.

I verksamheten innebär detta att Sbo

1. arbetar för en god inomhusmiljö
2. arbetar för att reducera energiåtgången genom att
  - a. reducera Minska mängden använd energi
  - b. organisera Rätt energislag på rätt plats
  - c. selektera Öka andelen grön energi
3. samverkar med våra kunder för att utveckla nya idéer för att uppnå hållbara lösningar
4. ställer krav på leverantörer och prioriterar dem som uppfyller Sbo's miljökrav
5. följer lagar, förordningar och föreskrifter

Sundsvall den 8 mars 2010

Sten Ekström  
VD, Statens bostadsomvandling AB



Har du några frågor angående hållbarhetsredovisningen är du välkommen att ta kontakt via mail på:  
[sten.ekstrom@sbo.se](mailto:sten.ekstrom@sbo.se)

## Beskrivning av verksamheten

Sbo's uppgift är att ta hand om tomma bostäder i kommunala fastighetsbestånd, omvandla, utveckla, sälja eller i sista hand riva fastigheter. Uppdraget är att praktiskt medverka till att bostadshyresmarknaden kommer i balans på orter med minskande befolkning genom att förvärva, äga, förvalta, och utveckla eller avveckla fastigheter som övertas från kommunala bostadsföretag eller kommuner.

Sbo ägs till 100 % av svenska staten och förvaltas av Finansdepartementets bostadsenhet. Statens bostadsomvandling AB, Sbo, utgör moderbolag i koncernen, där två dotterbolag ingår, Norecic AB och Studentbostäder i Grythyttan-Hällefors AB. Koncernens fastigheter ägs genom de båda dotterbolagen. Sbo bedriver alla sin verksamhet i Sverige.

Huvudkontoret finns i Sundsvall och där arbetar VD, ekonomiansvarig, marknadsansvarig och administratör. I Grythyttan-Hällefors är två personer anställda, driftansvarig och ekonomiassistent. I Porjus finns en anställd fastighetsskötare.

Sbo's verksamhet innebär att vara fastighetsägare på mindre orter runt om i landet. Fastigheter finns i Bispgården, Bräcke, Filipstad, Grythyttan, Hammarstrand, Hylte, Hällefors, Kopparberg, Laxå, Nordanstig, Porjus, Sorsele, Timrå, Åsarna och Överkalix. Totalt har Sbo 556 lägenheter på dessa orter.

### Ekonomisk utveckling

Hyresintäkterna under 2009 uppgick till 15 946 tkr (15 120 tkr). Resultatet efter skatt uppgick till 4 549 tkr (444 tkr). Resultatet per aktie uppgick till 227 tkr (22,2 tkr). Årets förvärv av nya fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 30 612 tkr (26 758 tkr). Uthyrningsgraden var vid utgången av året 85 % (87 %). Den totala lägenhetsarean uppgick vid årsskiftet till 33 849 m<sup>2</sup> (23 092 m<sup>2</sup>) Antalet lägenheter vid årsskiftet uppgick till 556 st (425 st). Balansomslutningen vid årsskiftet uppgick till 590 435 tkr (577 433 tkr).

Sbo har under året förvärvat 150 lägenheter med en total area på 10 302 m<sup>2</sup>. De förvärvade fastigheterna ligger i Bräcke, Filipstad, Hassela, Laxå, Sorsele, Söråker och Timrå. Fastigheten i Åsarna har sålts med en mindre bokföringsmässig vinst. Resultatet före skatt blev 8 217 tkr (3 412 tkr). En ökning med 4 805 tkr inklusive nedskrivningar på fastigheterna med 4 300 tkr (0 kr).

Vid årsskiftet var tre kvinnor och fyra män anställda. Utvecklingssamtal har skett med samtliga anställda.

### 2009 var ett mycket aktivt år för Sbo

I april 2009 förvärvades en fastighet i Bräcke kommun i kv Lokatten. Fastigheten är två byggnader med trevåningshus och innehåller idag 37 lägenheter. SBO kommer att investera 25 Mkr och göra en omfattande ombyggnad med bland annat två nya hissar och loftgångar. Efter ombyggnad blir det 33 lägenheter. Ett tioårsavtal tecknades med Bräcke kommun som kommer att hyra lägenheterna. Sbo's ambition är, att tillsammans med Bräcke kommun, anpassa de tomma byggnaderna till trygghetsboenden för äldre och rörelsehindrade. Ombyggnad och modernisering av lägenheterna kommer att ske. Byggnaden uppvärms med fjärrvärme. Hiss kommer att installeras vilket innebär att den ökar tillgängligheten för rörelsehindrade. Åldersfördelningen i Bräcke kommun ger en efterfrågan på centralt belägna lägenheter med hiss. Inom kommunen kan stora pensionsavgångar ge ett behov av ersättningsanställningar som efterfrågar villor och gårdar. En större rörlighet på bostadsmarknaden kan komma att underlätta inflyttning av nyanställda.



I maj 2009 fick Sbo ett utvidgat uppdrag genom att bolaget kan verka i svaga kommuner med vikande befolkningsunderlag, även om kommunen inte har ett avtal med Statens bostadskreditnämnd, BKN. Detta innebär att 107 kommuner kan ta del av Sbo's tjänster. Sbo kan nu också verka i Arboga, Arjeplog, Arvidsjaur, Arvika, Avesta, Bengtsfors, Berg, Bjurholm, Boden, Bollnäs, Bräcke, Dals-Ed, Degersfors, Dorotea, Eda, Emmaboda, Fagersta, Filipstad, Finspång, Flen, Forshaga, Färgelanda, Grums, Gullspång, Gällivare, Hagfors, Hallsberg, Hallstahammar, Haparanda, Hedemora, Hofors, Hudiksvall, Hultsfred, Hylte, Hällefors, Härjedalen, Härnösand, Högsby, Jokkmokk, Kalix, Karlsborg, Karlskoga, Katrineholm, Kil, Kiruna, Kramfors, Kristinehamn, Laxå, Lessebo, Lindesberg, Ljusdal, Ljusnarsberg, Ludvika, Lycksele, Malung-Sälen, Malå, Markaryd, Mellerud, Munkfors, Norberg, Nordanstig, Nordmaling, Norsjö, Nybro, Olofström, Orsa, Osby, Ovanåker, Pajala, Perstorp, Ragunda, Simrishamn, Skellefteå, Skinnskatteberg, Smedjebacken, Sollefteå, Sorsele, Storfors, Storuman, Strömsund, Sunne, Surahammar, Säffle, Söderhamn, Tibro, Tidaholm, Timrå, Tingsryd, Torsby, Töreboda, Uppvidinge, Vansbro, Vilhelmina, Vindeln, Vingåker, Västervik, Ydre, Åmål, Ånge, Årjäng, Åsele, Åtvidaberg, Älvdalen, Älvsbyn, Örnsköldsvik, Östra Göinge, Överkalix och Övertorneå.

I juni 2009 förvärvade Sbo en tom byggnad i Laxå på Linnéagatan 2 av AB Laxåhem. Fastigheten kommer att hyras ut till Laxå kommunfastigheter och Tiwäga Vandrарhem kommer att driva vandrарhemmet.

I juni 2009 tog Sbo över en fastighet i Laxå och kommer att investera cirka 17 Mnr i fastigheten. Fastigheten kommer att hyras ut till Laxå Kommunfastigheter och kommer att innehålla 28 lägenheter. Fastigheten kommer att utrustas med bland annat hiss och användas för seniorboende. Sbo's ambition är, att tillsammans med Laxå Kommunfastigheter att renovera fastigheten och erbjuda seniorboende. Hiss kommer att installeras vilket innebär att den ökar tillgängligheten för rörelsehindrade.

I juli 2009 invigdes ett nytt vandrарhem i Kopparberg. Det är fastigheten i Åparken som i huvudsak använts för boende till Opera på Skäret. Nu har hela fastigheten byggts om till både ett vandrарhem och fortsatt boende för opera på Skäret. Åparkens Vandrарhem drivs av Christer Pålman och har 15 rum för uthyrning. För drygt ett år sedan började planeringen inför det nya vandrарhemmet, som ligger på nedervåningen. Renoveringen har inneburit bland annat att det finns bra ventilation, brandsäkra dörrar, förstärkta väggar och nödutgångar, som är krav för uthyrning av rum på vandrарhem.

I juli 2009 skänkte Sbo en defibrillator s.k. hjärtstartmaskin, till Räddningstjänsten i Porjus. Målet är att kunna rädda personer med hjärtproblem i Porjus med omnejd. Sbo har många äldre hyresgäster inom Sbo och det har förekommit incidenter.



Sbo's vd Sten Ekström (till vänster) överlämnade defibrillatoren till Räddningstjänsten i Porjus.

I november 2009 beslutade Sbo att investera 15 Mnkr i seniorboende i Timrå. Fastigheten ligger mellan Indalsälven och havet, inte långt från en badsjö. Området ligger på gångavstånd från den centrala idrottsplatsen med tillgång till motionsspår. Byggnaderna är i två våningar med källare och innehåller 24 lägenheter. Fastigheten kommer att byggas om och hissar kommer att installeras för att anpassas till seniorboende. Energibesparande åtgärder kommer att genomföras som fönster med isolerglas. AB Timråbo kommer att förvalta fastigheten och hyra ut lägenheterna.

I november 2009 beslutade Sbo att investera 5,5 Mnkr i ett äldreboende i del av Söråker 30:16 i Timrå. Fastigheten ligger nära centrum i Söråker med utsikt över Klingerfjärden. Byggnaderna är i två våningar utan källare med 8 lägenheter på totalt 624 m<sup>2</sup>. Husen uppfördes år 1971. Byggnaderna är anslutna till fjärrvärme och energisparande åtgärder kommer att utföras.

I december 2009 tog Sbo över fastighet i Hassela för 3 Mnkr. Fastigheten ligger centralt i Hassela med affärer och bensinstation inom räckhåll. Byggnaderna är i två våningar med källare och innehåller 28 lägenheter på totalt 1 504 m<sup>2</sup> och 3 lokaler om 300 m<sup>2</sup>. Byggnaderna uppfördes på 60-talet. Taket är klätt med takpapp och fasaden är av tegel. Fönstren är av tvåglas typ. Byggnaderna är anslutna till fjärrvärme. Bostadsstandarden är relativt låg, då bostäderna varit tomma under en tid. Hissar installeras, kök och bad, fönster, dörrar och elinstallationer byts ut eller renoveras för att anpassas till äldreboende. Energisparande åtgärder som renoverade fönster med isolerglas ingår. Kostnad för ombyggnaden beräknas till max 8 Mnkr. Sbo's ambition är, att tillsammans med Nordanstigs bostäder AB, (ett helägt bolag till Nordanstigs kommun) renovera fastigheten och erbjuda äldreboende i Hassela.

I början av 2010 sålde Sbo en fastighet i Åsarna till ett nybildat fastighetsbolag, Åsarna Fastighets AB. Bolaget har förvärvat elevbostäderna i Åsarna som i dag används för skidgymnasiets elever. Sbo har ägt bostäderna och renoverat de 19 tidigare pensionärlägenheterna. Dessa fastigheter har klassificerats enligt miljöklassningssystemet Miljöklassad byggnad som är en svensk metod, framtagen inom ramen för ByggaBoDialogen. En nybyggnad eller en befintlig byggnad klassas i tre delområden; energi, inomhusmiljö och material och kemikalier. Varje delområde är indelat i flera olika indikatorer till exempel köpt energi, fuktsäkerhet eller dagsljus. Miljöklassningssystemet Miljöklassad byggnad ger en klassning på varje indikator, område och en samlad helhetsklassning för byggnaden. Samtliga byggnader har fått helhetsklassen BRONS, vilket är mycket tillfredställande.



Sbo's styrelseordförande Rolf Åbjörnsson (till vänster) överlämnade bostäderna till Jan Ottosson, Åsarna Fastighets AB.

Fjärrvärmeanläggningarna har förbrukat totalt 396 ton ( $396 \times 4350 \text{ kWh} = 1722600 \text{ kWh}$ ). Fjärrvärme sålts till två intressenter om  $66\,303 \text{ kWh} + 32\,923 \text{ kWh} = 99\,226 \text{ kWh}$ . Elförbrukning har uppgått till  $374\,793 \text{ kWh}$ .

I Grythyttan drivs ett "SMS projekt" tillsammans med Taste of Media. Detta gör att Sbo kan skicka meddelanden till samtliga studenter med hyresgästrelaterad information. Detta har uppskattats av hyresgästerna.

### **Energideklarerade fastigheter**

En energideklaration beskriver en byggnads energiprestanda och kan ses som en inventering för både fastighetsägaren och samhället. Sbo har energideklarerat fastigheterna i Porjus, Åsarna och Grythyttan-Hällefors. I Porjus ligger fastigheterna på nivå 4 i energideklarationens 7 gradiga gradering där 7 är bäst. Fastigheterna i Åsarna ligger på grad 7, vilket innebär  $39 \text{ kWh/m}^2$ . Normalt uppgår värmeförbrukningen för motsvarande hus till  $100 \text{ kWh/m}^2$  och år i Åsarna. I Grythyttan-Hällefors ligger Sbo's fastigheter på nivå 5. Totalt är energiförbrukningen något lägre i Sbo's fastighetsbestånd än typhusen i energideklarationen.

## Redovisningsprofil

Denna hållbarhetsredovisning avser kalenderåret 2009. SBO kommer fortsättningsvis att lämna hållbarhetsredovisning varje år.

Sbo's hållbarhetsredovisning avgränsas till att omfatta de bolag som ingår i koncernen. Vi bedömer inte att vi har ett väsentligt inflytande över någon annan organisation som, om så varit fallet, borde omfattas av hållbarhetsredovisningen. Koncernen SBO består av ett moderbolag och två dotterbolag. Några övriga engagemang i joint ventures, utlokaliserade verksamheter eller liknande finns inte. Vår princip avseende redovisning av enheter är därmed att vi redovisar uppgifter beträffande hela vår organisation.

Hållbarhetsredovisningen 2009 är Sbo's andra och inga förändringar har skett i redovisningsprinciper eller innehåll i förhållande till tidigare hållbarhetsredovisningar. Den förra publicerades 2009-04-01.

## Styrning, åtaganden och intressentrelationer

Sbo's organisation är liten och arbetet präglas av korta beslutsvägar som ger organisationen transparens och flexibilitet. Styrelsen har det övergripande ansvaret för koncernens verksamhet och för den interna kontrollen. Genom att svara för en god intern kontroll tillgodoser styrelsen att verksamhetsmässig såväl som rent ekonomisk styrning och uppföljning kan ske på ett betryggande vis.

Sedan årsstämman har styrelsen bestått av ordförande Rolf Åbjörnsson, Christina Rogestam, Andreas Gaever, Ann Eriksson och Björn Sundström. Ingen av styrelsens ledamöter ingår i koncernledningen och samtliga är oberoende, det vill säga saknar finansiellt intresse i Sbo's verksamhet. Sten Ekström är VD för Sbo och har deltagit i samtliga sex styrelsemöten under 2009.





Under 2010 kommer bolagets vd sedan starten 2004 Sten Ekström att avgå med pension. Den första augusti 2010 tillträder Ann Eriksson som ny VD för Sbo. Ann är utbildad lantmätare och kommer närmast från tjänsten som förvaltningschef för samhällsbyggnadsförvaltningen i Karlskoga kommun. Där har Ann varit förvaltningschef i 4 år. Ann har tidigare arbetat på Vasallen AB som affärsutvecklingschef och är sedan 2004 ledamot i styrelsen för Sbo.

Sbo har en skriftlig vision som är godkänd av styrelsen. Den är väl genomgången i företaget och finns på Sbo's hemsida.

Kommunikationen mellan företaget och ägaren sker främst på tre sätt.

- **Bolagsstämman** där ägarens representant överlämnar ägarmappen innehållande motiv och bakgrund till bolagets bildande, bolagsordning, Statens ägarpolitik, arbetsordning, VD instruktioner samt ekonomiska mål för bolaget.
- **Vid påkallade tillfällen** har styrelseordföranden och stadssekreteraren kontakter. Nuvarande styrelseordföranden har väl etablerade kontakter med ägaren.
- **Den månatliga kontakten** sker med ägarens representant i styrelsen, som under året varit Ebba Vallgård.

En gång om året träffas hela bolagets personal. Mötena utgör ett forum för personalen att påverka bolaget genom att lämna synpunkter som VD eller ekonomichefen kan föra vidare till styrelsen. VD besöker regelbundet bolagets anläggningar runt om i landet. Vid dessa möten har medarbetarna möjlighet att komma med synpunkter på verksamheten.

Definitionen av redovisningens innehåll har skett genom en intern process där verksamheten genomlysats och olika intressenters tänkbara behov av information har identifierats. Utgångspunkt för processen har varit att identifiera de intressenter som har ett väsentligt intresse av Sbo's arbete med hållbarhetsfrågor. Det vill säga grupper som påverkas på ett betydande sätt av Sbo's ekonomiska, miljömässiga och sociala prestanda.

I den dagliga verksamheten befinner sig Sbo's anställda i ständig dialog med våra intressenter. Ambitionen är att intressentdialogen ska bli en naturlig och integrerad del i den process som hållbarhetsredovisningen kommer att vara för Sbo i framtiden. I första hand kommer det att ske genom att befintliga kundundersökningar kompletteras med frågor om Sbo's arbete med hållbar utveckling.

Sbo's främsta intressenter är boende i fastigheter, kommuner, verksamma organisationer och företag på de orter där Sbo har fastigheter och driver verksamhet samt ägaren den svenska staten.

Under våren genomfördes dels en kundnöjdhetsundersökning och dels en kännedomsundersökning där kunder, potentiella kunder, kommunföreträdare och politiker i civilutskottet. Detta följdes upp med en kännedomsundersökning i november/december.

Främst bland dessa grupper är hyresgästerna i fastigheterna. Lokala entreprenörer inom bland annat turistnäringen har ett intresse av att Sbo bidrar till utvecklingen av orten.

Kommunerna där verksamheten bedrivs är viktiga intressenter, då Sbo's verksamhet ger ett indirekt stöd till regional utveckling.

Organisationer och företag på verksamhetsorterna är viktiga opinionsbildare för att få en framgångsrik verksamhet på respektive ort.

Svenska staten i egenskap av ägare och uppdragsgivare, är därefter den främsta intressenten och genom staten har hela svenska folket ett intresse av att vi utför vårt uppdrag på ett effektivt och professionellt sätt. Sbo bedriver visserligen inte verksamhet på marknader som präglas av konkurrens, men andra fastighetsbolag är en viktig intressentgrupp då målet med verksamheten är att utveckla fastigheter så att dessa i en framtid kan vara kommersiellt hållbara och därmed blir intressanta investeringar för privata hyresvärdar.

Näringsdepartementet har i egenskap av generell myndighet för statliga bolag uttalat att dessa bolag ska lämna hållbarhetsredovisning. Sbo sorterar organisatoriskt under Finansdepartementets bostadsenhet och omfattas självfallet av detta krav. Det faller sig därför naturligt att staten utgör en mycket viktig intressent avseende denna hållbarhetsredovisning.

## **Resultatindikatorer**

För att den redovisande organisationens hållbarhetsarbete ska vara möjligt att utvärdera och ta ställning till för en utomstående part, redovisas, enligt GRI, resultatindikatorer på organisationens prestationer inom hållbarhetsområdet. Resultatindikatorerna delas upp utifrån ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekter. Sbo lämnar hållbarhetsredovisning på nivå C, vilket innebär att minst tio indikatorer ska rapporteras. Samtliga tre områden ska täckas av de valda indikatorerna.

## **Ekonomisk påverkan**

I Sbo's årsredovisning för 2009 har koncernens finansiella ställning och utfallet för 2009 presenterats. I hållbarhetsredovisningen kompletteras denna redovisning genom att redogöra för det ekonomiska värde som Sbo genom verksamheten bidragit med till intressenter och till samhället. I tabellen nedan visas det ekonomiska värde som vi distribuerat till våra främsta intressenter (EC 1).

### **EC 1 Kapitalflöde till intressenter**

#### **Kapitalflöde**

<b>1) Genererat direkt ekonomiskt värde</b>	tkr
a) Intäkter	33 386
<b>2) Distribuerat ekonomiskt värde</b>	
b) Driftskostnader	-10 449
c) Anställdas löner och förmåner	-5 105
d) Betalningar till finansörer	-1
e) Betalningar till staten/regeringen i form av skatter	-3 668
f) Gåvor och samhällsinvesteringar	-57
<b>3=1-2) Kvarvarande ekonomiskt värde</b>	14 106

### **EC4 Väsentligt finansiellt stöd från det allmänna**

Sbo har under året inte erhållit några särskilda stöd från det allmänna.

### **EC8 Investeringar i infrastruktur och tjänster som huvudsakligen görs för allmänhetens nytta.**

Bolaget har under 2009 investerat i en fjärrvärmeanläggning i Porjus. Fjärrvärme har sålts under 2009 till ett värde av 0,99 miljoner kronor. I fjärrvärmeprojekt har investerats 1,15 miljoner kronor under 2009.

## **Miljöpåverkan**

Sbo's främsta påverkan på miljön sker genom energiförbrukning i fastigheterna. Energiförbrukningen i fastigheterna sker dels i form av direkt energi från fjärrvärmeanläggningarna i Porjus, dels i form av indirekt energi i övriga fastigheter. Koncernens övergripande miljömål är att halvera energikostnaden. Här presenteras 4 indikatorer som visar hållbarhetsmässiga resultat 2009 avseende miljöfrågor.

### **EN3 Förbrukning av direkt energi**

I fjärrvärmeanläggningarna har 396 ton pellets förbrukats. Det motsvarar 1 900 MWh energi (6 840 gigajoule).

### **EN4 Förbrukning av indirekt energi**

Under 2009 har 1 405 000 (5 059) förbrukats i fastigheterna. Under 2008 var motsvarande förbrukning 1 343 200 kWh (4 836 gigajoule). Fastighetsel uppgår till 538 619 kWh. Uppvärmningen från fjärrvärme exkl. egen pellets är 1 360 000 kWh vilket motsvarar totalt 1 898 619 kWh.

### **EN5 Energibesparingar**

Vid den årliga hyresgäst träffarna redovisas kundenkäterna och det ekonomiska utfallet.

Alla motorvärmarruttag har försetts med intervallstyrda tidur.

Hyresgästerna i Porjus uppmanas att vädra på ett energiekonomiskt sätt.

### **EN16 Utsläpp av växthusgaser**

Sbo's förbrukning av indirekt energi uppgick till 1 898 619 kWh. Detta motsvarar 436 ton CO<sup>2</sup>. Grön el har köpts in sedan februari 2009 och uppgick till 538 619 kWh. Detta motsvarar en minskning av växthusgaserna med 124 ton CO<sup>2</sup>.

## **Social påverkan**

Sbo's sociala påverkan på en hållbar utveckling sker främst genom kontakter med anställda och kunder, samt genom påverkan på de orter där Sbo är aktiva. I detta avsnitt presenteras indikatorer på personal- och kundvård. Vi har även tagit fram en egen resultatindikator som visar en del av vår effektivitet när det gäller att verka för hållbar utveckling i glesbygden.

### **LA12 Andel anställda som får utvecklings- och utvärderingssamtal**

En viktig del i att verka för en hållbar social utveckling är att vara en bra arbetsgivare. För SBO är det viktigt att värna om personalen. Dessa personer utgör en nyckelresurs i vår strävan att vara en god samarbetspartner för våra övriga intressenter. Samtliga anställda inom Sbo har årligen utvecklings- och utvärderingssamtal.

### **PR5 Rutiner för kundnöjdhet**

Sbo arbetar systematiskt med att mäta och följa upp i vilken utsträckning hyresgästerna är nöjda med oss som hyresvärd. Det sker genom en årlig enkät som går ut till hyresgästerna. Målet är att 80 % av hyresgästerna ska vara nöjda. Vid årets mätning uppnådde Sbo 75 % nöjda hyresgäster, vilket är en stor förbättring mot föregående år då andelen nöjda hyresgäster var 62 %. Effektiviteten i vår förvaltning av fastigheter mäts genom insats- och svarstid. Målet är att alltid svara på frågor och åtgärda fel inom 8 timmar från det att kunden ställt en fråga eller rapporterat ett fel. I år ansåg 67 % att Sbo uppfyller det målet och det är en klar förbättring från förra årets 58 %. Sbo's starka sidor är tillgänglighet, lätta att få kontakt med, kundnöjdhet och i linje med förväntningar. Det finns förbättringspotential inom fastighetsskötsel, felanmälan där fokus bör vara på att ge service inom 8 timmar och ge klara besked.

En kännedomsundersökning har dels i mars 2009 och i november 2009 utförts bland Sbo's kunder och kontaktpersoner i de kommuner verksamhet finns, bland potentiella kunder och bland politiker i civilutskottet.

Kunderna och kontaktpersoner i kommunerna har en mycket bra bild av Sbo. Kännedomen ökade till 96 % (93). 96 % (100) anser att Sbo uppträder affärsmässigt och kan rekommendera Sbo till andra kommuner. 100 % (93) anser att Sbo gör en nyttig insats i deras kommun.

De potentiella kunderna har en blandad kunskap och uppfattning om Sbo, även om denna har förbättrats under året. 75 % (55) har en bra kännedom och 50 % (20) känner till projekt som Sbo genomfört.

Bland politikerna i civilutskottet känner 66 % (50) till Sbo, 66 % (33) kan rekommendera Sbo till andra kommuner 66 % (33) anser att Sbo uppträder affärsmässigt. Dessvärre var det bara 20 % (40) av de tillfrågade som svarade på enkäten av politikerna i civilutskottet.

### **Företagsspecifik indikator: Utveckling av fastigheter**

Det första steget i Sbo's uppdrag är att utveckla befintliga fastigheter. Från Sbo's start 2004 har 293 (143) tomma lägenheter undgått rivning. Under 2009 genomfördes den första försäljningen av fastigheter då 19 hus såldes i Åsarna. Under året har hus innehållande 15 (12) lägenheter försetts med hiss. Syftet med detta har varit att skapa anpassade boenden för rörelsehindrade äldre. För kommunen har detta inneburit att resurser kunnat frigöras när hemtjänstens restid har minskat.

## Innehållsförteckning enligt GRI

En hållbarhetsredovisning ska enligt GRI innehålla en förteckning över var i redovisningen standardupplysningar återfinns. I nedan index redogör vi för var i hållbarhetsredovisningen de standardupplysningar redovisningen ska innehålla för att uppnå tillämpningsnivå C finns presenterade. Vidare redovisas var presenterade resultatindikatorer återfinns. För överskådlighetens skull har vi här valt att endast ta upp de indikatorer som redovisas.

### Strategi och profil

#### Strategi och analys

G3	Beskrivning	Sida	Kommentar
1.1.1	Uttalande från organisationens högsta beslutsfattare	3	

#### Organisationsprofil

G3	Beskrivning	Sida	Kommentar
2.1	Organisationens namn	3	
2.2	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	5	
2.3	Organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag och joint ventures	5	
2.4	Lokalisering av organisationens huvudkontor	5	
2.5	Antal länder som organisationen har verksamhet i	5	
2.6	Ägarstruktur och företagsform	9	
2.7	Marknader som organisationen är verksam på	5	
2.8	Den redovisade organisationens storlek	5	
2.9	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden beträffande storlek, struktur och ägande	-	.

- 2.10 Utmärkelser och priser -  
Sbo nominerad till Sundsvalls Bussines  
Award av Västernorrlandsfonden  
men vann inte.

### Information om redovisningen

<b>G3</b>	<b>Beskrivning</b>	<b>Sida</b>	<b>Kommentar</b>
3.1	Redovisningsperiod	8	
3.2	Datum för publiceringen av den senaste redovisningen	8	
3.3	Redovisningscykel	8	
3.4	Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll	4	
3.5	Process för definition av innehållet i redovisningen	8	
3.6	Redovisningens avgränsning	8	
3.7	Beskriv eventuella särskilda begränsningar för redovisningens omfattning och avgränsning		Ej tillämpligt då några sådana begränsningar inte finns.
3.8	Princip för redovisningen av joint ventures, dotterbolag, hyrda anläggningar, utlokaliserade verksamheter och andra enheter som väsentligt kan påverka jämförbarheten mellan olika tidsperioder och/eller organisationer	8	
3.10	Förklaring av effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar, och skälen till sådana förändringar	-	
3.11	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsning, omfattning	-	

eller mätmetoder som använts i redovisningen

- 3.12 Innehållsförteckning som visar var i redovisningen standardupplysningar finns 14

### **Styrning, åtaganden och intressentrelationer**

G3	Beskrivning	Sida
4.1	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	9
4.2	Beskriv huruvida styrelseordförande också är VD	9
4.3	Antal oberoende styrelseledamöter	9
4.4	Möjligheter för aktieägare och anställda att komma med rekommendationer eller vägledning till styrelsen eller företagsledningen	9
4.14	Lista de intressentgrupper som organisationen har kontakt med	9
4.15	Princip för identifiering och urval av intressenter	9

### **Resultatindikatorer**

#### **Ekonomisk påverkan**

G3	Beskrivning	
EC1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde, inklusive intäkter, rörelsekostnader, ersättning till anställda, gåvor och andra samhällsinvesteringar, balanserad vinst samt betalningar till finansiärer och regeringar.	11
EC4	Väsentligt finansiellt stöd från det allmänna.	11
EC8	Utveckling och påverkan av investeringar i infrastruktur och tjänster som huvudsakligen görs för allmänhetens nytta,	11

på kommersiell basis eller utan full ersättning.

### **Miljöpåverkan**

EN3	Direkt energianvändning per primär energikälla.	11
EN4	Indirekt energianvändning per primär energikälla.	11
EN5	Energibesparingar genom sparande och effektivitetsförbättringar	11
EN16	Totala direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt.	11

### **Social påverkan**

G3	Beskrivning	
LA12	Andel anställda som får utvecklings- och utvärderingssamtal	5
PR5	Rutiner för kundnöjdhet, inklusive resultat från kundundersökningar.	14

### **Företagsspecifik indikator:**

	Utveckling av fastigheter	11
--	---------------------------	----

Sundsvall 2010-03-09

.....  
Sten Ekström  
VD

This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.  
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.