

Sbo

Statens Bostadsomvandling AB



Hållbarhetsredovisning 2008



VD-ord

Statens Bostadsomvandling AB (SBO) avger härmed för första gången 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.

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

SBOs 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.

SBOs 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 eldsjälur, 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.

SBOs fastighetsförvaltning drivs utifrån kunskapen att fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel, från planering, projektering och byggskede via förvaltning och ombyggnad till rivning. SBOs miljöarbete 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.

SBOs övergripande mål för samhället är att medverka till att skapa en fysisk miljö som främjar tillväxt och därmed välförstånd 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 SBOs miljökrav
5. följer lagar, förordningar och föreskrifter

Sundsvall den 1 april 2009

Sten Ekström
VD, Statens Bostadsomvandling AB



Har du några frågor angående hållbarhetsredovisningen är du välkommen att ta kontakt med mig via mail på: sten.ekstrom@sbo.se

Beskrivning av verksamheten

SBOs 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 och marknadsansvarig. I Grythyttan-Hällefors är två personer anställda, driftansvarig och ekonomiassistent. I Porjus finns en anställd fastighetsskötare.

SBOs verksamhet innebär att vara fastighetsägare på mindre orter runt om i landet. Fastigheter finns i Bispgården, Filipstad, Grythyttan, Hammarstrand, Hällefors, Kopparberg, Laxå, Porjus, Åsarna, Åsele och Överkalix. Totalt har SBO cirka 400 lägenheter på dessa orter.



Nettointäkten uppgick 15 120 tkr och koncernen hade vid bokslutet 2008 en balansomslutning om 577 433 tkr. Soliditeten uppgick till cirka 95 %. Vid årsskiftet var två kvinnor och fyra män anställda inom SBO.

Under 2008 har SBO förvärvat 12 tomma lägenheter på 712 m² i Laxå. En byggnad med 2 lägenheter på totalt 209 m² har rivits och därefter har fastigheten sålts. Lägenhetsarean uppgick vid utgången av 2008 till 23 092 m². Fastigheterna har förvärvats i dotterbolaget Norecic AB.



För att minska klimatpåverkan har SBO under året byggt en tredje värmepanna för fastbränsle och dragit fjärrvärme till de sista fastigheterna i Porjus. Alla byggnader har därmed konverteras från direkt eluppvärmning till vattenburen uppvärmning.

SBO har dessutom genomfört ett antal projekt för att minska energiförbrukningen genom utbyte av tvåglasfönster till högisolerade fönster. Vindar och i ett fall en hel byggnad, har tilläggsisolerats och ytterdörrar har bytts ut. SBO har byggt den tredje värmepannan för fastbränsle, dragit fjärrvärme till de sista fastigheterna i Porjus.



Redovisningsprofil

Denna hållbarhetsredovisning avser kalenderåret 2008. SBO kommer fortsättningsvis att lämna hållbarhetsredovisning varje år.

SBOs 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 2008 är SBOs första och därmed har inga förändringar skett i redovisningsprinciper eller innehåll i förhållande till tidigare hållbarhetsredovisningar.

Styrning, åtaganden och intressentrelationer

SBOs 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, Ebba Vallgård, Ann Eriksson och Björn Sundström. Ingen av styrelsens ledamöter ingår i koncernledningen och samtliga är oberoende, det vill säga saknar finansiellt intresse i SBOs verksamhet. Sten Ekström är VD för SBO sedan starten 2004 och har deltagit i samtliga sex styrelsemöten under 2008.



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. Träffen 2008 handlade om energideklarationer och genomgång av förbrukningsuppgifter. 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.

Då hållbarhetsredovisningen är SBOs första och resurserna är begränsade har vi valt att inte genomföra en strukturerad intressentdialog detta år. Definitionen av redovisningens innehåll har i stället skett genom en intern process där verksamheten genomlysts och olika intressenters tänkbara behov av information har identifierats. Utgångspunkt för processen har varit att identifiera de intressenter som har ett väsentligt intresse av SBOs arbete med hållbarhetsfrågor. Det vill säga grupper som påverkas på ett betydande sätt av SBOs ekonomiska, miljömässiga och sociala prestanda.

I den dagliga verksamheten befinner sig SBOs 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 SBOs arbete med hållbar utveckling.



SBOs främsta intressenter är boende i fastigheter, samt verksamma organisationer och företag på de orter där SBO har fastigheter och driver verksamhet. 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 SBOs verksamhet ger ett indirekt stöd till regional utveckling. 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 generellt ansvarig myndighet för statliga bolag uttalat att dessa bolag ska lämna hållbarhetsredovisning för 2008. 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 SBOs årsredovisning för 2008 har koncernens finansiella ställning och utfallet för 2008 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

1) Genererat direkt ekonomiskt värde	tkr
a) Intäkter	26 720
2) Distribuerat ekonomiskt värde	
b) Driftskostnader	-13 461
c) Anställdas löner och förmåner	-3 555
d) Betalningar till finansörer	-0
e) Betalningar till staten/regeringen i form av skatter	-2 968
f) Gåvor och samhällsinvesteringar	-1 064
3=1-2) Kvarvarande ekonomiskt värde	5 672

EC4 Väsentligt finansiellt stöd från det allmänna

SBO har under året inte erhållit några särskilda stöd från det allmänna, däremot har upplösning skett av en reserv som erhållits i samband med förvärv av fastigheterna i Porjus. Den erhållna reserven kan betraktas som ett stöd från det allmänna, här i form av Porjus kommun. De under året upplösta medlen, 1 049 tkr, har använts i verksamheten bland annat till inflyttningskampanj riktad mot holländare.

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

Bolaget har under 2008 fortsatt investeringarna i tre fjärrvärmeanläggningar i Porjus. Ingen fjärrvärme har sålts under 2008 eftersom anläggningen etapp 3 tagits i bruk vid årsskiftet 2008/2009. Etapperna 1

och 2 har inte anslutits till någon annan fastighetsägare, varför anläggningarna enbart använts för internt bruk.

I fjärrvärmeprojektet har investerats 6,8 miljoner kronor under 2008.

Miljöpåverkan

SBOs 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 2008 avseende miljöfrågor.

EN3 Förbrukning av direkt energi

I fjärrvärmeanläggningarna har 230 ton pellets förbrukats 2008. Det motsvarar 1 104 MWh energi (3 974 gigajoule).

EN4 Förbrukning av indirekt energi

Under 2008 har 1 343 200 kWh (4836 gigajoule) förbrukats i fastigheterna.

EN5 Energibesparingar

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

Alla motorvärmarmuttag har försetts med intervallstyrda tidur.

Hyresgästerna i Porjus uppmanas att vädra på ett energiekonomiskt sätt.

EN16 Utsläpp av växthusgaser

Under 2008 har SBOs förbrukning av indirekt energi gett upphov till utsläpp av 153 ton CO₂.

Grön el har köpts in sedan 2009-02-01 och beräknas minska växthusgaserna med 153 ton per år.

Social påverkan

SBOs 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

Inom SBO arbetar vi systematiskt med att mäta och följa upp i vilken utsträckning våra hyresgäster är nöjda med oss som hyresvärd. Det sker genom en årlig enkät som går ut till våra hyresgäster. Vårt mål

är att 80 % av hyresgästerna ska vara nöjda. Vid årets mätning uppnådde vi 62 % nöjda hyresgäster, vilket innebar en mindre försämring mot föregående år då andelen nöjda hyresgäster var 69 %. Effektiviteten i vår förvaltning av fastigheter mäts genom insats- och svarstid. Vårt mål 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 58 % att vi uppfyller det målet.

En undersökning genomförs även årligen bland SBOs kontaktpersoner i de kommuner där vi är verksamma. Av kontaktpersonerna, som i regel är kommunchefer och kommunalråd, var i årets undersökning 85 % nöjda med SBOs agerande.

Företagsspecifik indikator: Utveckling av fastigheter

Det första steget i SBOs uppdrag är att utveckla befintliga fastigheter. Från SBOs start 2004 har 143 tomma lägenheter undgått rivning. Under året har hus innehållande 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	2	

Organisationsprofil

G3	Beskrivning	Sida	Kommentar
2.1	Organisationens namn	2	
2.2	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	4	
2.3	Organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag och joint ventures	4	
2.4	Lokalisering av organisationens huvudkontor	4	
2.5	Antal länder som organisationen har verksamhet i	4	
2.6	Ägarstruktur och företagsform	4	
2.7	Marknader som organisationen är verksam på	4	
2.8	Den redovisade organisationens storlek	4	
2.9	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden beträffande storlek, struktur och ägande	-	Hållbarhetsredovisningen är SBOs första.
2.10	Utmärkelser och priser som mottagits under redovisningsperioden	-	SBO har inte mottagit några utmärkelser eller priser under 2008, därmed kommenteras detta inte närmare.

Information om redovisningen

G3	Beskrivning	Sida	Kommentar
3.1	Redovisningsperiod	6	
3.2	Datum för publiceringen av den senaste redovisningen	-	Hållbarhetsredovisningen är SBOs första.
3.3	Redovisningscykel	6	
3.4	Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll	3	
3.5	Process för definition av innehållet i redovisningen	7	
3.6	Redovisningens avgränsning	6	
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	6	
3.10	Förklaring av effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar, och skälen till sådana förändringar	-	Hållbarhetsredovisningen är SBOs första.
3.11	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsning, omfattning eller mätmetoder som använts i redovisningen	-	Hållbarhetsredovisningen är SBOs första.
3.12	Innehållsförteckning som visar var i redovisningen standardupplysningar finns	12-15	

Styrning, åtaganden och intressentrelationer

G3	Beskrivning	Sida	Kommentar
-----------	--------------------	-------------	------------------

4.1	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	6
4.2	Beskriv huruvida styrelseordförande också är VD	6
4.3	Antal oberoende styrelseledamöter	6
4.4	Möjligheter för aktieägare och anställda att komma med rekommendationer eller vägledning till styrelsen eller företagsledningen	7
4.14	Lista de intressentgrupper som organisationen har kontakt med	8
4.15	Princip för identifiering och urval av intressenter	7

Resultatindikatorer

Ekonomisk påverkan

G3	Beskrivning	Sida	Kommentar
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.	9	
EC4	Väsentligt finansiellt stöd från det allmänna.	9	
EC8	Utveckling och påverkan av investeringar i infrastruktur och tjänster som huvudsakligen görs för allmänhetens nytta, på kommersiell basis eller utan full ersättning.	9	

Miljöpåverkan

EN3	Direkt energianvändning per primär energikälla.	10
EN4	Indirekt energianvändning per primär energikälla.	10

EN5	Energibesparingar genom sparande och effektivitetsförbättringar	10
EN16	Totala direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt.	10

Social påverkan

G3	Beskrivning	Sida	Kommentar
LA12	Andel anställda som får utvecklings- och utvärderingssamtal	10	
PR5	Rutiner för kundnöjdhet, inklusive resultat från kundundersökningar.	10	

Företagsspecifik indikator:

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

