

Sbo

Statens Bostadsomvandling AB



Hållbarhetsredovisning

2010



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", utfärdad av Global Reporting Initiative, GRI. GRI kan tillämpas i tre olika nivåer (A, B och C). För 2010 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 tredje året som Sbo publicerar en separat hållbarhetsredovisning utifrån GRI. Redovisningen omfattar verksamhetsåret 1 januari-31 december 2010. Hållbarhetsredovisningen beskriver koncernens risker, möjligheter och ståndpunkt ur ett hållbarhetsperspektiv samt presenterar Sbo's resultat ur ett samhällsekonomiskt, miljömässigt samt socialt perspektiv.



Bostadsminister Stefan Attefall besökte i december 2010 Timrå i sällskap med ledande företrädare för Sbo och hälsade på de boende i seniorboendet.



Hållbar utveckling i fokus för Sbo

Ann Eriksson, vd

Statens Bostadsomvandling AB (Sbo) ger här 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 Sbo's miljöpåverkan. Målet med rapporten är att öka medvetenheten om hållbarhet inom företaget och lägga grund för ständiga förbättringar inom hållbarhet.

Sbo har ett samhällsuppdrag att bistå kommuner vilka har obalans på bostadshyresmarknaden med övertalighet i sitt bostadshyresbestånd.

Sbo's verksamhet är fokuserad på att medverka till att skapa balans på bostadsmarknaden genom att:

- omvandla tomma bostäder i det kommunala bostadsbeståndet till annan användning
- bistå kommuner som kan anses svaga till följd av vikande befolkningsutveckling och en mycket svag bostadsmarknad
- förvärva, utveckla och avveckla fastigheter på kommersiella villkor genom försäljning eller i sista hand rivning
- vara en del av statens insatser för att bistå kommuner i sitt arbete med omställning och anpassning av bostadsmarknaden på orten

Sbo äger, förvaltar och utvecklar fastigheter. Sbo's arbete innebär även att vara ett omställande bolag och inte en långsiktig förvaltare av spridda fastighetsbestånd. Sbo avyttrar förvärvade och utvecklade fastigheter på marknadsmässiga villkor på den öppna marknaden.

Sbo arbetar sedan hösten 2010 med en strukturerad utvecklingsprocess som syftar till att bolaget ska kunna medverka till att bostadsmarknaden kommer i balans på orter med vikande befolkningsunderlag. En avsiktsförklaring mellan kommunen och Sbo utgör grunden för formella beslut av såväl Sbo som kommunen/det kommunala företaget om förvärv respektive försäljning av de fastigheter som berörs samt investeringar och hyresavtal. Ombyggnader och andra åtgärder genomförs i praktiken av kommunen/det kommunala bolaget men på uppdrag av Sbo, som även som formell ägare efter förvärv av berörda fastigheter finansierar beslutade investeringar i fastigheterna. I det här skedet tas också beslut om eventuell rivning av byggnader.

Sbo avyttrar förvärvade och utvecklade fastigheter på marknadsmässiga villkor på den öppna marknaden. Behovet av utvecklingsinsatser bedöms kvarstå den över tiden, då flera kommuner som har överskott på lägenheter kontaktat bolaget med önskemål om samarbete. Ett av behoven är att utveckla miljöer och finna hållbara lösningar för anpassning och återanvändning av bostadsfastigheter för att

klara boendet för en ökande andel äldre bland kommunens invånare. Sbo's strukturerade utvecklingsprocess ska stödja en inledning på en positiv utveckling av orten och förutsätter att utvecklingsarbetet sker samstämmigt i etapper under viss tid och i nära samarbete med kommunens och det kommunala bostadsbolagets olika instanser.

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's verksamhet verkar 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 välbefinnande 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
 - reducera Minska mängden använd energi
 - organisera Rätt energislag på rätt plats
 - 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 7 mars 2011

Ann Eriksson
VD, Statens Bostadsomvandling AB

Har du några frågor angående hållbarhetsredovisningen är du välkommen att ta kontakt via mail på:
ann.eriksson@sbo.se

Mål

Ekonomiska mål

För att uppnå balans på bostadsmarknaden får 200 mkr användas till investeringar som ska återvinnas. 340 mkr får användas till omvandling eller slutlig avveckling av tomma bostäder. Det innebär att när jobbet är klart skall 200 mkr finnas kvar. Detta styr Sbo's ekonomiska mål för de olika projekten.

Samhällsnytta

Detta mäts dels på hur många lägenheter Sbo omvandlar och återanvänder till annan användning och därmed undviker rivning och dels genom årlig enkät där kommunerna svarar hur nöjda de är med Sbo. Hittills har Sbo förvärvat ca 640 lägenheter varav de flesta var tomma. Vidare innebär omvandlingen att bidra till en fungerande bostadsmarknad genom att medverka till att skapa positiva flyttkedjor vid investeringen. Det innebär att rivning undvikits av dessa lägenheter. Sbo har vidare rivit en barack med 12 lägenheter i Porjus. Målet är att 80 % av Sbo's kontaktpersoner ska vara nöjda med Sbo. Årets mätning visar att 86 % av kontaktpersonerna är nöjda (91 %).

Kundnytta

Sbo's mål är att 80 % av hyresgästerna skall vara nöjda med företaget som hyresvärd. Årets mätning visar 75 % nöjda hyresgäster (75 %). Merparten av omvandling avser lägenheter som äldreanpassats med avseende på tillgänglighet och ökad standard.

Effektiv förvaltning

Sbo's mål är 80 % effektiv förvaltning. Vid felanmälan ska felet blivit åtgärdat inom 8 timmar. Om det tagit längre tid, ska orsaken meddelas. Årets mätning visar att 67 % tycker att Sbo klarar målet (58 %).

Miljömål

Sbo's mål är att halvera energikostnaden. Varje projekt har en bestämd budget och genomförandetid under vilket detta mål årligen mäts. I Hällefors har Sbo sänkt energiåtgången med 18 % genom lokala energibesparingar.

Beskrivning av verksamheten

Statens Bostadsomvandling AB, Sbo's uppgift är att medverka till att bostadshyresmarknaden kommer i balans på orter med minskande befolkning genom att förvärva, utveckla eller avveckla bostadsfastigheter. Fastigheterna övertas från kommun eller kommunalt bostadsföretag. Omställningsarbetet sker i samverkan med aktuella kommuner och kommunala bostadsföretag. Det kan ske genom att bolaget:

- tar över fastigheter med tomma lägenheter för att på kommersiella villkor utveckla dem för annat ändamål
- förvalta övertagna fastigheter med målet att avyttra dessa när balans har uppnåtts på bostadsmarknaden
- i sista hand ta över fastigheter med tomma lägenheter för avveckling genom rivning eller nedmontering/återanvändning.

Sbo's uppdrag kan genomföras inom ramen för de avtal som träffats mellan Bostadskreditnämnden (BKN) och respektive kommun eller om kommunen anses svag till följd av vikande befolkningsunderlag och en mycket svag bostadsmarknad.

Sbo's verksamhet inriktas på att vara ett startstöd, eller en del av, i att anpassa utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden på orten, med hänsyn till lokala förutsättningar. Tillsammans med kommunen utreds alternativ och användning utifrån kommunala behov. Ömsesidig ambition är att hitta hållbar utveckling. Tomma lägenheter omvandlas för annan användning. Sbo är inte verksam på den ordinarie bostadshyresmarknaden.

Sbo ägs till 100 % av svenska staten. Ett övergripande mål för statens företagande är att de konkurrensutsatta företagen ska skapa värde. Företagen ska uppnå acceptabel avkastning på statens kapital och i förekommande fall infria särskilt uttryckta samhällsintressen. I verksamheten ska viktiga policyfrågor prioriteras, som miljöfrågor, strukturfrågor och jämställdhetsfrågor. Regeringskansliet har i uppdrag att följa och förvalta statens tillgångar så att värdeutvecklingen blir den bästa möjliga och att infria särskilda samhällsintressen. I statens ägaransvar ingår att uttrycka tydliga krav och förväntningar, tillsätta en styrelse, kontinuerligt följa utvecklingen samt att årligen utvärdera verksamheten och styrelsen. Rapporteringskraven syftar till att få verksamheten genomlyst. Snabb och analytisk rapportering ska möjliggöra externa analyser och jämförelser med andra företag.

Sbo förvaltades fram till valet år 2010 av Finansdepartementets bostadsenhet och efter valet 2010 förvaltas Sbo av Socialdepartementet. 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.

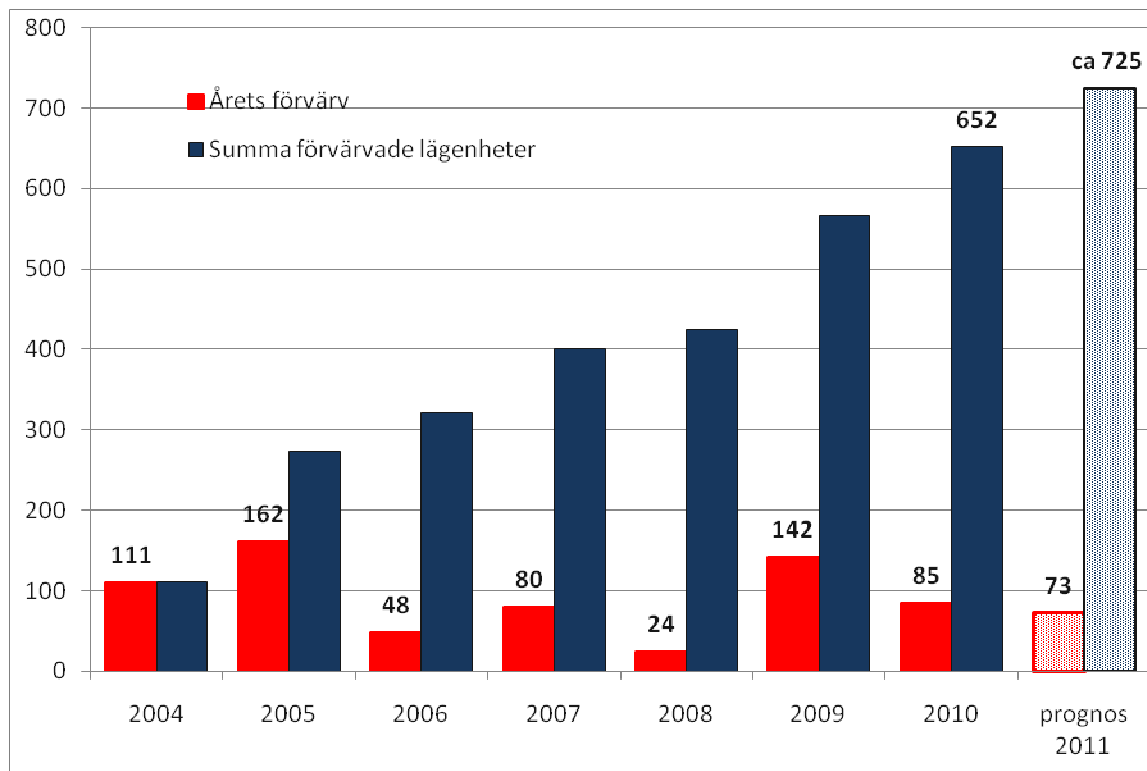
Huvudkontoret finns i Sundsvall och där arbetar VD, ekonomiansvarig, projektutvecklingsansvarig och administratör. I Grythyttan-Hällefors är två personer anställda, driftansvarig och ekonomiassistent. I Porjus finns två anställda; fastighetsskötare och administratör.

Fastighetsbestånd

Sbo bedriver för närvarande verksamhet på 21 orter i 17 kommuner. Beståndet uppgick vid årsskiftet 2010/2011 till ca 640 lägenheter. Fastigheterna i dotterbolaget Norecic AB, exkl. lägenheterna i Porjus, är till största delen bostadshyreshus som har byggts om till trygghetsbostäder för äldre och personer med funktionsnedsättningar, tomma lägenheter som anpassas för att uppfylla krav på bland annat tillgänglighet och trygghet och som inte annars kan erhållas på orten. Andra bostadshyreshus har återanvänts som elevhem, studentbostäder, förskolor eller för ensamkommande flyktingbarns behov.

Under 2010 förvärvade dotterbolaget Norecic AB ytterligare fastigheter på åtta orter i sju olika kommuner, tillsammans ca 102 lägenheter med en total area på ca 7 481 m². De förvärvade fastigheterna ligger i Dorotea, Nordanstig, Hylte, Åsele, Degerfors och Filipstad. Samarbetet med respektive kommun/bostadsbolag visar att flertalet lägenheter, ca 90 %, avses byggas om och anpassas för olika typer av trygghetsboende. Under året färdigställdes fyra utvecklingsprojekt avseende trygghetsboende i Bräcke och Laxå samt boende för ensamkommande flyktingbarn i Filipstad och Sorsele.

Sbos utveckling 2004-2011



Bolag	Lägenheter	Återanvänds till
Studentbostäder i Grythyttan Hällefors	ca 214	elev/studentboende
Norecic AB, exkl. Porjus	ca 338	trygghetsboende
Norecic AB i Porjus Jokkmokks kommun	ca 88	bostadslägenheter
Statens Bostadsomvandling AB 2010/2011	ca 640	

Ort	Ändamål	Antal lägenheter före	Antal lägenheter efter	Total, m2	Utvecklingsläge
Hällefors	Studentbostäder	214	214	12 480	Förvaltning
Porjus	Lägenheter blandat	92	88	6 570	Förvaltning
Överkalix	SatellitboendeTrygghetsboende	16	16	1 056	Förvaltning
Kopparberg	Elevboende	12	12	998	Förvaltning
Bräcke	Trygghetsboende	37	33	2 170	Förvaltning
Filipstad	Trygghetsboende	18	18	1 889	Planerat projekt
Filipstad	Elevboende o d	18	18	1 266	Förvaltning
Filipstad	Elevboende o d	15	15	910	Förvaltning
Laxå	Trygghetsboende	16	16	957	Pågående projekt
Laxå	Trygghetsboende	12	12	636	Förvaltning
Laxå	Trygghetsboende	12	10	648	Förvaltning
Laxå	Vandrarhem	12	12	910	Förvaltning
Timrå	Trygghetsboende	24	24	1 980	Pågående projekt
Söråker	Trygghetsboende	8	8	624	Pågående projekt
Dorotea	Trygghetsboende	17	18	1 100	Pågående projekt
Sorsele	Elevboende, ensamkommande flyktingbarn	4	4	585	Förvaltning
Sorsele	Förskola	6	6	380	Planerat projekt
Hyltebruk	Trygghetsboende	22	22	2 182	Planerat projekt
Hassela	Trygghetsboende	28	26	1 804	Pågående projekt
Ilsbo	Trygghetsboende	12	12	734	Pågående projekt
Hammarstrand	Trygghetsboende	18	18	1 120	Förvaltning
Bispgården	Trygghetsboende	12	14	1 151	Förvaltning
Degerfors	Trygghetsboende	27	18	1 196	Pågående projekt
Åsele	Elevboende	6	6	380	Förvaltning (från 1/1 2011)
Bollsta bruk	Trygghetsboende	29	35	3 482	Planerat projekt
Grums	Trygghetsboende	38	32	4 616	Planerat projekt

Strategisk inriktning

Utgångspunkten är att Sbo äger, förvaltar och utvecklar fastigheter. Sbo's arbete innebär även att vara ett omställande bolag och inte en långsiktig förvaltare av spridda fastighetsbestånd. Sbo avyttrar förvärvade och utvecklade fastigheter på marknadsmässiga villkor på den öppna marknaden.

Sbo arbetar sedan hösten 2010 med en strukturerad utvecklingsprocess som syftar till att bolaget ska kunna medverka till att bostadsmarknaden kommer i balans på orter med vikande befolkningsunderlag. Bolaget ska bidra till en fungerande bostadsmarknad genom att anpassa utbudet till invånarnas efterfrågan och följa upp flyttkedjor. Ett inledande utredningsarbete bildar underlag för en gemensam avsiktsförklaring med berörd kommun/kommunalt bostadsföretag om ett samarbete och ett programunderlag. Fastigheterna återförhyrs efter ombyggnad i regel av kommunen. Kommunen eller det kommunala bostadsbolaget fördelar då lägenheterna efter behovsprövning.

Avsiktsförklaringen utgör grunden för formella beslut av såväl Sbo som kommunen/det kommunala företaget om förvärv respektive försäljning av de fastigheter som berörs samt investeringar och hyresavtal. Ombyggnader och andra åtgärder genomförs i praktiken av kommunen/det kommunala bolaget men på uppdrag av Sbo, som även som formell ägare efter förvärven av berörda fastigheter finansierar beslutade investeringar i fastigheterna. I det här skedet tas också beslut om eventuell rivning av byggnader. Utgångspunkten är att Sbo ska vara ett omställande bolag och inte en långsiktig förvaltare av spridda fastighetsbestånd.

Sbo avyttrar förvärvade och utvecklade fastigheter på marknadsmässiga villkor på den öppna marknaden. Behovet av utvecklingsinsatser bedöms kvarstå den närmaste tiden, då flera kommuner som har överskott på lägenheter kontaktat bolaget med önskemål om samarbete. Ett av behoven är att utveckla miljöer och finna hållbara lösningar för anpassning och återanvändning av bostadsfastigheter för att klara boendet för en ökande andel äldre bland kommunens invånare. Sbo's strukturerade utvecklingsprocess ska stödja en inledning på en positiv utveckling på orten och förutsätter att utvecklingsarbetet sker samstämmigt i etapper under viss tid och i nära samarbete med kommunens och det kommunala bostadsbolagets olika instanser.

Lokal verksamhet

I Porjus, med nära 100 lägenheter, arbetar Sbo med olika intressenter bl. a. inom besöksnäringen I flera projekt sker kontakt genom Porjus Bya o Intresseförening.

Den nya solcellsfabriken i Porjus och Luleå Tekniska Universitet har ett intressant stort forskningsprojekt i Porjus (HPU-projektet) där Sbo är medfinansiär inom ramen för ett EU-projekt.

En fastighet, 48-manna baracken, är såld till Arkivkommitten i Porjus. Två nya fastbränsleanläggningar är färdigställda i Porjus. Det innebär att Sbo har lämnat direktverkande el och byggt in fjärrvärme i alla sina bostäder. Ett särskilt "Hollandsprojekt" har genomförts i syfte att få nya hyresgäster till Porjus. Sbo var medfinansiär till ett EU-projekt angående Norrskan.

Hollandsprojektet som startade i Porjus har utvecklats till 11 kommuner där nya vägar prövas i samverkan med befintliga och nya näringsidkare. Det unika och 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 bearbetas. I Hollandsprojektet ingår Bräcke, Filipstad, Grums, Hylte, Jokkmokk/Porjus, Kramfors, Laxå, Skellefteå, Sollefteå, Timrå och Ånge. Hollandsprojektets mål är att 200 personer ska etablera sig i de 11 kommunerna inom tre år. Sbo har träffat avtal med Placement AS som har stor erfarenhet av arbete med att få Holländare att flytta till Sverige. Respektive kommun är den aktiva parten för att möta nya medborgare och visa på möjligheter till bl. a arbete, service och boende.

En genomgående utmaning har varit att öka tillgången till tillgänglighetsanpassade lägenheter för äldre och rörelsehindrade. Många av de projekt som Sbo är verksam inom är att omvandla tomma bostäder till trygghetsboende. Hissar är en del i detta arbete. I Ragunda har en befintlig trappa rivits och ersatts av ett nytt trapphus utanför byggnaden. Hissen placerades i det gamla trapphuset. I Filipstad har en ny hiss placerats i en del av angränsande lägenhet som byggdes ihop med befintligt trapphus. I Laxå byggdes en hiss och en ny trappa fristående utanför byggnaden och en ny utvändigt loftgång binder nu ihop samtliga entréer. I Överkalix har fristående hus sammanbundits med en ny loftgång som nås från en hiss placerad mellan byggnaderna. De ursprungliga trapporna behålls.

En av de boende damerna vid invigningen i Ragunda.



Verksamhetens utveckling

I januari 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, fuktssäkerhet eller dagsljus. Miljöklassningssystemet Miljöklassad byggnad ger en klassning på varje indikator, område och en samlad helhetsklassning för byggnaden. Samtliga byggnader i Åsarna har fått helhetsklassen BRONS, vilket är mycket tillfredställande.



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

I februari 2010 förvärvade Sbo en fastighet i Dorotea för att bygga om till ett modernt trygghetsboende. Byggnaden, som har 17 lägenheter i 3 våningar med källare, kommer efter ombyggnaden ha hiss och totalt 18 lägenheter. Fjärrvärme kommer installeras. Lägenheterna beräknas bli klara för inflyttning sommaren 2011 och blir det första seniorboendet med hiss i kommunens historia.

I december förvärvade Sbo en fastighet i centrala Degerfors av Degerforsbyggen. Fastigheten kommer att anpassas och erbjudas till seniorboende. Hiss kommer att installeras vilket innebär att tillgängligheten ökas. Fastigheten kommer att hyras ut till Degerforsbyggen som ansvarar för att fördela lägenheterna. Fastigheten kommer i ombyggt skick att innehålla 18 lägenheter.

I maj 2010 var det en symbolisk byggstart för nya seniorboendet Tallnäs på Rörvägen 40 - 50 i Timrå. Tre av fastigheterna har renoverats och byggs om för seniorboende.

Per Sandberg, Timråbo, Ewa Lindstrand, kommunen, Gun-Britt Eriksson, PRO och Sten Ekström, f.d. vd Sbo slår i var sin spik.



I juli 2010 förvärvade Sbo tre bostadshus i Sorsele som ska omvandlas till en ny förskola. Sbo köper fastigheterna för att sedan hyra ut dem till kommunen. Byggstart skedde under hösten 2010 och inflyttning sker i sommar 2011.

I oktober invigdes ett nytt boende för ensamkommande flyktingbarn på Bergslagsgatan i Filipstad. Fastigheten innehåller två delar med var sitt trapphus och består av vardera nio lägenheter.

Ann Eriksson, vd för Sbo, fick hjälp av kommunalrådet Per Gruvberger.



I december 2010 färdigställdes ombyggnaden av ett seniorboende på Bergsjövägen 20 i Hassela, Nordanstigs kommun. Fastigheten är nu totalrenoverad. De nya lägenheterna beräknas vara klara för inflyttning under februari 2011.

I december 2010 besökte bostadsminister Stefan Attefall bostadsföretaget Timråbo i sällskap med Sbo's styrelseordförande Rolf Åbjörnsson och vd Ann Eriksson och träffade bland andra Per Sandberg, vd för AB Timråbo. Man besökte en fastighet på Rörvägen som Sbo köpt av Timråbo. Lägenheterna har renoverats, hiss installerats, och bland annat har energisparande åtgärder genomförts, som till exempel renoverade fönster med isolerglas. Andra åtgärder för trivsel och attraktivitet är genomförda så som inglasning av balkonger.



heten har på miljön, i allt från hur mycket bränsle bilarna drar, till hur mycket energi man sparar på att byta ut lamporna i husen till lågenergilampor. För att nå ständiga förbättringar dokumenteras åtgärderna.

Energieffektivitet i fokus

Fjärrvärmeanläggningarna i Porjus har förbrukat totalt 435 ton ($435 \times 4350 \text{ kWh} = 1892250 \text{ kWh}$). Fjärrvärme sålts till två intressenter om $105\,067 \text{ kWh} + 26\,951 \text{ kWh} = 132\,018 \text{ kWh}$. Elförbrukning har uppgått till $282\,102 \text{ kWh}$ och $8\,448 \text{ kWh}$ har sålts till Vattenfall.

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. 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 2010. 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 2010 är Sbo's tredje och inga förändringar har skett i redovisningsprinciper eller innehåll i förhållande till tidigare hållbarhetsredovisningar. Den förra publicerades 2009-03-08.

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 2010 har styrelsen bestått av ordförande Rolf Åbjörnsson, Christina Rogestam, Andreas Giaever, Cathrine Holgersson och Björn Sundström. Ingen av styrelsens ledamöter ingår i koncernledningen och samtliga är oberoende, det vill säga saknar finansiellt intresse i Sbo's verksamhet. Under 2010 var det sex styrelsemöten i Sbo.

Från vänster Björn Sundström, Andreas Giaever, Cathrine Holgersson, Rolf Åbjörnsson och Christina Rogestam.



I augusti 2010 gick bolagets vd sedan starten 2004 Sten Ekström i pension. Den första augusti 2010 tillträdde Ann Eriksson som ny VD för Sbo. Ann är utbildad lantmätare och kommer närmast från tjänsten som förvaltningschef för samhällsbyggnadsförvaltningen i Karlskoga kommun. Ann har tidigare arbetat på Vasallen AB som affärsutvecklingschef och var 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 Andreas Giaever.

Kommunikationen inom företaget och mellan företaget och intressent sker kontinuerligt:

- **Årligen** 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 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. Uppföljning kommer att ske genom att befintliga kundundersökningar kompletteras med frågor om Sbo's arbete med hållbar utveckling.

Sbo's intressenter är boende i de fastigheter som utvecklats gemensamt med kommunen till annan användning, exempelvis trygghetsboende. En betydelsefull intressent och samarbetspartner i utvecklingsarbetet, och som identifierar ortens behov, är kommunens politiker och dess tjänstemän. Sbo genomför uppdragen i enlighet med ägarens, den svenska statens, direktiv. Till ägaren återkopplas resultat och målpuppfyllelse.

Under våren genomfördes en kundnöjdhetsundersökning där kunder och kommunföreträdare fick svara på 6-9 frågor. Näringsdepartementet har i egenskap av generell myndighet för statliga bolag uttalat att dessa bolag ska lämna hållbarhetsredovisning. Sbo sorterades under 2010 organisatoriskt under Finansdepartementets bostadsenhet och omfattas självfallet av detta krav. Från och med 1 januari 2011 lyder Sbo under Socialdepartementet. Det faller sig därför naturligt att staten utgör en 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 prestanda 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 2010 har koncernens finansiella ställning och utfallet för 2010 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

Tkr	2010	2009	2008
1) Genererat direkt ekonomiskt värde			
a) Intäkter, inklusive avkastning på kapital	39 523	33 386	26 720
2) Distribuerat ekonomiskt värde			
b) Driftskostnader	-10 827	-10 449	-13 461
c) Anställdas löner och förmåner	-6 474	-5 105	-3 555
d) Betalningar till finansiärer	-2	-1	-0
e) Betalningar till staten/regeringen i form av skatter	-4 235	-3 668	-2 968
f) Gåvor och samhällsinvesteringar	-200	-57	-1 064
3=1-2) Kvarvarande ekonomiskt värde	17 785	14 106	5 672

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.

Fjärrvärme har sålts under 2010 till ett värde av 0,9 (1,0) mkr. Inga nya fjärrvärmeprojekt har genomförts under året.

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 2010 avseende miljöfrågor.

EN3 Förbrukning av direkt energi

I fjärrvärmeanläggningarna har 435 (396) ton pellets förbrukats. Det motsvarar 1 892 (1 900) MWh energi.

EN4 Förbrukning av indirekt energi

Under 2010 har 3 141661 kWh förbrukats i fastigheterna. Under 2009 var motsvarande förbrukning 2 822 482 kWh. Fastighetsel uppgick till 739 261kWh.

EN5 Energibesparingar

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

EN16 Utsläpp av växthusgaser

Sbo's förbrukning av indirekt energi uppgick till 3 141 661 kWh. Detta motsvarar 417 ton CO². Grön el har köpts in sedan februari 2009 och uppgick till 739 261 kWh. Detta motsvarar en minskning av växthusgaserna med 402 ton CO².

Social påverkan

Sbo's sociala påverkan på en hållbar utveckling sker främst genom kontakter med anställda och intressenter, samt genom påverkan på de orter där Sbo är aktiv. 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 på samma nivå som 2010. Effektiviteten i Sbo's 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. 2010 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 och felanmälan där fokus bör vara på att ge service inom 8 timmar eller ge klara besked om eventuell åtgärd.

Kunderna och kontaktpersoner i kommunerna har en mycket bra bild av Sbo. På samma frågor som till hyresgästerna var 86 % av kontaktpersonerna "nöjda med Sbo som fastighetsägare i allmänhet", i fjol var det 91 %. 89 % var nöjda med tillgängligheten på telefonservice, brev, mail och telefonkontakt. 2009 var det 90 %

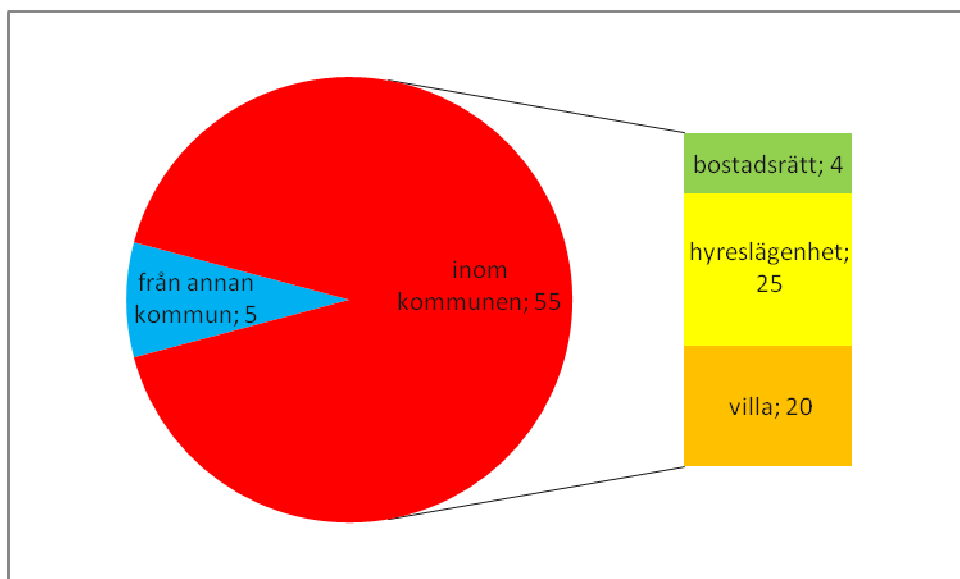
Företagsspecifik indikator: Utveckling av fastigheter

Det första steget i Sbo's uppdrag är att utveckla befintliga fastigheter. Från Sbo's start 2004 har ca 640 (293) tomma lägenheter undgått rivning. Under 2010 genomfördes den första försäljningen av fastigheter då 19 lägenheter såldes i Åsarna. I Sbo's utvecklingsprojekt ingår det att de förvärvade fastigheterna anpassas för nya ändamål och bl.a. försetts med hiss. Syftet med detta har varit att skapa anpassade boenden för äldre och rörelsehindrade. För kommunen har detta inneburit att resurser kunnat frigöras när bl.a. hemtjänstens restid har minskat.

Flyttkedjor

Sbo medverkar till att skapa efterfrågade och positiva flyttkedjor i kommuner. Här visas exempel där Sbo renoverat fastigheter och vid färdigställandet var alla lägenheterna uthyrda. Vid omställningen av de tomma lägenheterna skapades 60 moderna och tillgänglighetsanpassade lägenheter, i huvudsak tvårumslägenheter. Hissar installerats samt kök och badrum byggt om. Av de boende i trygghetsboendets 60 lägenheter har 55 personer (92 %) flyttat inom den egna kommunen från villa, bostadsrätt och hyreslägenhet samt 5 personer (8 %) flyttat in till kommunen. Hyresgästerna i hyreslägenheter har valt

att byta boende p g a svårighet att klara trappor och att de vill bo mer centralt. Hyresgästerna i trygghetsboendena är i åldern 63-95 år med en medelålder på över 80 år. 75 % är ensamstående.



Innehållsförteckning enligt GRI

En hållbarhetsredovisning ska enligt GRI innehålla en förteckning över var i redovisningen standarduppglysningar återfinns. I nedan index redogör vi för var i hållbarhetsredovisningen de standarduppglysningar 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	3-4	

Organisationsprofil

G3	Beskrivning	Sida	Kommentar
2.1	Organisationens namn	5	
2.2	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	5-6	
2.3	Organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag och joint ventures	6	
2.4	Lokalisering av organisationens huvudkontor	6	
2.5	Antal länder som organisationen har verksamhet i	6	
2.6	Ägarstruktur och företagsform	6	
2.7	Marknader som organisationen är verksam på	6	
2.8	Den redovisade organisationens storlek	6	
2.9	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden beträffande storlek, struktur och ägande	6-9	.
2.10	Utmärkelser och priser som	-	SBO har inte mottagit några utmärkelser mottagits under redovisningsperioden eller priser under 2010, därmed kommenteras detta inte närmare.

Information om redovisningen

G3	Beskrivning	Sida	Kommentar
3.1	Redovisningsperiod	2	
3.2	Datum för publiceringen av den senaste redovisningen	4,25	
3.3	Redovisningscykel	2	
3.4	Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll	4	
3.5	Process för definition av innehållet i redovisningen	2	
3.6	Redovisningens avgränsning	2	
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	14	
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	21-24	

Styrning, åtaganden och intressentrelationer

G3	Beskrivning	Sida	Kommentar
4.1	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	14-17	
4.2	Beskriv huruvida styrelseordförande också är VD	15	
4.3	Antal oberoende styrelseledamöter	15	
4.4	Möjligheter för aktieägare och anställda att komma med rekommendationer eller vägledning till styrelsen eller företagsledningen	15	
4.14	Lista de intressentgrupper som organisationen har kontakt med	16,19	
4.15	Princip för identifiering och urval av intressenter	5,15,19	

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.	17	
EC4	Väsentligt finansiellt stöd från det allmänna.	17	
EC8	Utveckling och påverkan av investeringar i infrastruktur och tjänster som huvudsakligen görs för allmänhetens nytta, på kommersiell basis eller utan full ersättning.	17	

Miljöpåverkan

EN3	Direkt energianvändning per primär energikälla.	17	
-----	---	----	--

EN4	Indirekt energianvändning per primär energikälla.	17
EN5	Energibesparingar genom sparande och effektivitetsförbättringar	18
EN16	Totala direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt.	18

Social påverkan

G3	Beskrivning	Sida	Kommentar
LA12	Andel anställda som får utvecklings- och utvärderingssamtal	19	
PR5	Rutiner för kundnöjdhet, inklusive resultat från kundundersökningar.	5,19	

Företagsspecifik indikator:

Utveckling av fastigheter	5,7,9,11,19
Flyttkedjor	5,19,20

Sundsvall 2011-03-07

Ann Eriksson
VD