

Hållbarhetsrapport för Huddinge Samhällsfastigheter AB 2023

ID:326d85d0-d24c-11ee-94f2-a13ccf9e47f1 Status: Signerat av alla

Styrelsen och verkställande direktören för Huddinge Samhällsfastigheter AB
upprättar följande hållbarhetsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Innehåll

Om Huddinge Samhällsfastigheter	3
Året som gått 2023	5
Målstyrning	6
Sammanfattande resultat av hållbarhetsarbete	7
Väsentlighetsanalys och intressentdialog	7
Riskhantering	9
Resultat 2023.....	13
Social hållbarhet	13
Förvalta och utveckla sunda miljöer som bidrar till samhällsnyttan.....	13
Vara en framåtskridande organisation med engagerade medarbetare	19
Ekologisk hållbarhet.....	23
Bidra till ekologisk hållbarhet och minskad klimatpåverkan.....	23
Ekonomisk hållbarhet	38
Största möjliga nytta för varje hyreskrona.....	38

Målet med hållbarhetsrapporten är att ge öppen och transparent information om bolagets utveckling, resultat, ställning och konsekvenser av verksamheten gällande frågor kring miljö, sociala förhållanden och personal, respekt för mänskliga rättigheter och bekämpning av korruption och mutor. Rapporten är ett komplement till Årsredovisningen som redovisar bolagets ekonomiska utveckling.

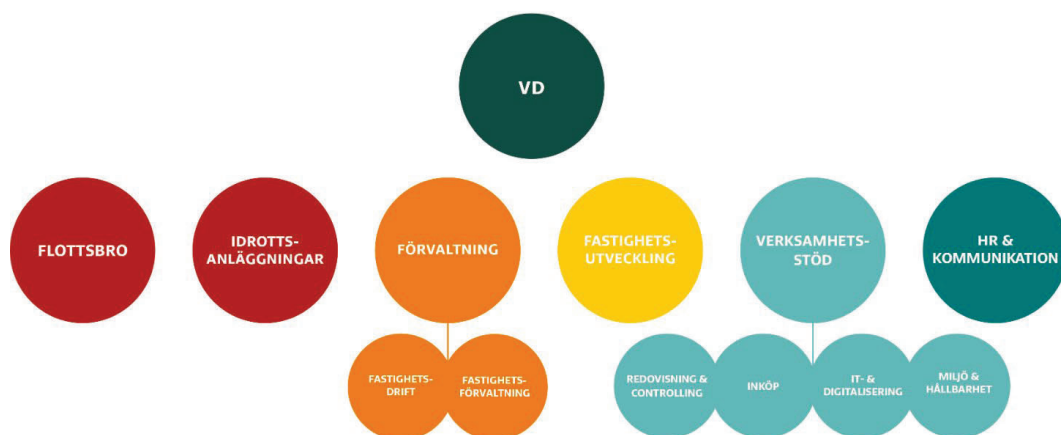
Om Huddinge Samhällsfastigheter

Huddinge Samhällsfastigheter AB, org. nr 556536–9666, är ett kommunalt bolag som ägs till 100 procent av Huddinge kommun. Bolaget bildades 2017 efter att Huga Fastigheter AB delades upp i två olika bolag. Huddinge Samhällsfastigheters uppdrag är att äga, utveckla och förvalta samhällsfastigheter i Huddinge på ett serviceinriktat sätt för att tillgodose kommunens behov av ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler. Utöver att hyra ut verksamhetslokaler till Huddinge kommun finns ett fåtal privata hyresgäster samt kommersiell verksamhet såsom camping- och skidanläggningen Flottsbro samt vaktmästartjänster som stödjer Kultur- och fritidsverksamhet.

Bolaget styrs av Huddinge kommun genom ägardirektiv, som revideras årligen i kommunens mål- och budgetprocess. Huddinge Samhällsfastigheters verksamhet ska bedrivas i nära och väl strukturerad samverkan med kommunen och utifrån kommunens behov av lokaler.

Bolaget är ett självkostnadsbolag vilket innebär att Huddinge kommun betalar en självkostnadshyra för de lokaler som hyrs. Övriga hyresgäster betalar en marknadsmässig hyra. Investeringar finansieras genom lån från Huddinge kommuns internbank.

Huddinge Samhällsfastigheters organisation består av avdelningarna Flottsbro, idrottsanläggningar, förvaltning, fastighetsutveckling, verksamhetsstöd och HR & kommunikation.

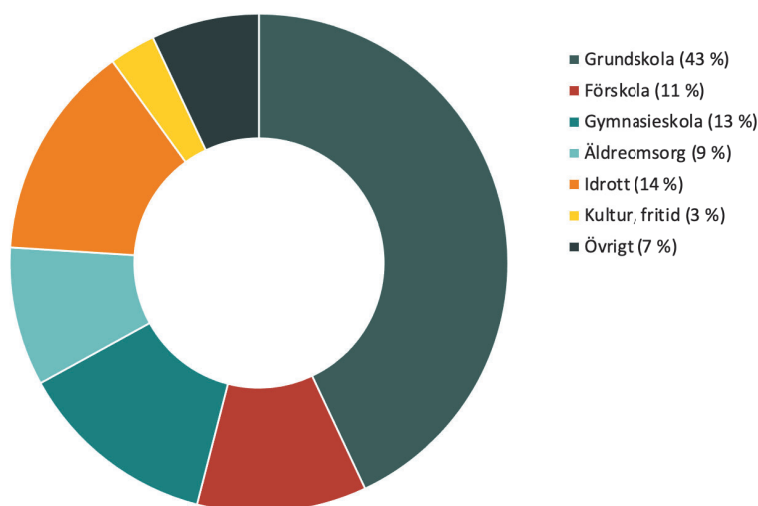


Huddinge Samhällsfastigheter äger och förvaltar 150 fastigheter om 437 792 kvm uthyrningsbar yta (varav 5 306 kvm är outhyrt).

Huddinge kommun hyr totalt 409 458 kvm.

Fördelning:

- 100 skolor och förskolor, varav 66 förskolor, 30 grundskolor, 4 gymnasier
- 4 äldreboenden
- 16 friluft- och idrottsanläggningar
- 11 kulturfastigheter
- 19 övriga lokaler



Huddinge Samhällsfastigheter förvaltar även exploateringsfastigheter ¹ åt Huddinge kommun:

- 176 fastigheter/villor/lägenheter

VISION

Huddinge Samhällsfastigheter ska vara kommunens självklara val av lokalleverantör.

VÄRDERINGAR

Framåtanda, omtanke och ansvar är de värdeord vi arbetar utifrån. De talar om hur bolaget ska agera för att uppnå visionen och anger ett gemensamt förhållningssätt för alla medarbetare.

¹ Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda, som Huddinge kommun äger av strategiska skäl med avsikt att utveckla och sälja.

Året som gått 2023

JANUARI	Ny organisation med den operativa förvaltningen samlad i en avdelning samt enheter som flyttas till Verksamhetsstöd. Fastighetsutveckling får även två nya gruppchefer.
FEBRUARI	- Internt projekt för ny arbetsplatsstrategi påbörjas. - Alla medarbetare genomför den digitala utbildningen "Grundkurs i arbetsmiljö" i företagets egen läroplattform.
MARS	- Tre timmars gratis parkering med p-skiva vid Sundby gård och 15 idrottsanläggningar i Huddinge återinförs. - Nytt stall vid Sundby gård invigs. - Går med i Klimatarena Stockholm.
APRIL	Förvaltningsavdelningen genomför retorikkurs för mer förtroendefulla dialoger i kundmötet.
MAJ	Beslut tas att förvaltningsavdelningen ska omorganiseras och att tjänsten biträdande förvaltare ska tillkomma i varje förvaltningsteam.
JUNI	- En medarbetarundersökning genomförs. Resultatet är bra men laganda och stolthet är områden som kan förstärkas. - Det sociala hållbarhetsprojektet Barnen bygger Huddinge genomförs i Vårby.
JULI	Som en av aktörerna i föreningen Samverkan i Huddinge genomförs trygghetsinsatsningen Unga för orten.
AUGUSTI	Förberedelsearbete påbörjas för att ta över lokalavtal från Huga Bostäder.
SEPTEMBER	- IT-inventering som pågått under hela året är slutförd. - Verksamhetsplanering genomförs på respektive avdelning med uppstartsaktivitet på Flottsbro. - Affärsplan med olika förslag för utveckling av Flottsbro sammanställs som svar på ägardirektiv.
OKTOBER	- Arbetsmiljöenkät går ut till alla medarbetare med tillägg av frågor kring likabehandling. Två områden uppmärksammas: stress samt likabehandling baserat på ålder och utbildning. - Huddinge Samhällsfastigheter deltar aktivt under hela hösten i kommunens aktiverade förstärkningsorganisationen med anledning av våldsvågen. - Huddinges byggnadspris 2023 tilldelas om- och tillbyggnaden av Tomtbergaskolan.
NOVEMBER	- Budget och verksamhetsplan för 2024 är sammanställda och klara. - Resultat i leverantörsundersökning visar på välfungerande och rättvisa samarbeten. - Den nya detaljplanen för byggprojektet kommunhus och bibliotek i Huddinge centrum vinner laga kraft. - Bolagets medarbetarpris Nyckeln delas ut. Priset premierar insatser inom framåtanda, omtanke och ansvar. - En tvådagarskonferens hålls i Södertälje för hela bolaget. På agendan bland annat föredrag och workshops kring vi-känsla, riktning, AI, energi samt stresshantering.
DECEMBER	- Bolaget får besök av representanter från EU efter att ha beviljats upp till 15 miljoner kronor i EU-bidrag för förberedelser inför ett storskaligt energiprojekt. - Beslut av budget och verksamhetsplan för 2024 samt strategisk plan 2024–2028 i styrelsen. - Framtagande av nytt ramavtal för alla kommunala lokaler pågår under hela hösten.

Målstyrning

Huddinge Samhällsfastigheters hållbarhetsarbete styrs av en målstyrningsmodell som innefattar de tre hållbarhetsaspekterna ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.

Målstyrningsmodellen bygger på Huddinge Samhällsfastigheters ägardirektiv och strategiska plan 2023–2027. För Huddinge Samhällsfastigheter gäller även Huddinge kommuns övergripande mål och kommunens styrdokument gäller i tillämpliga delar såsom Mål och budget 2023 och Huddinge kommuns Miljöprogram 2022–2025. Hållbarhetsarbetet är integrerat i bolagets verksamhetsstyrning. Målstyrningsmodellen redovisas under rubriken *Sammanfattande resultat av hållbarhetsarbete*.

Under året har representanter från bolaget påbörjat ett utbildningsprogram angående de nya EU-direktivet för hållbarhetsrapportering, Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) tillsammans med Sveriges Allmännyttan. Programmet fortsätter under 2024.

Verkställande direktör har tillsammans med styrelsen det övergripande ansvaret för hållbarhetsarbetet. Verkställande direktör tar fram en strategisk plan för varje år.

Verksamhetsplaner för genomförande 2023

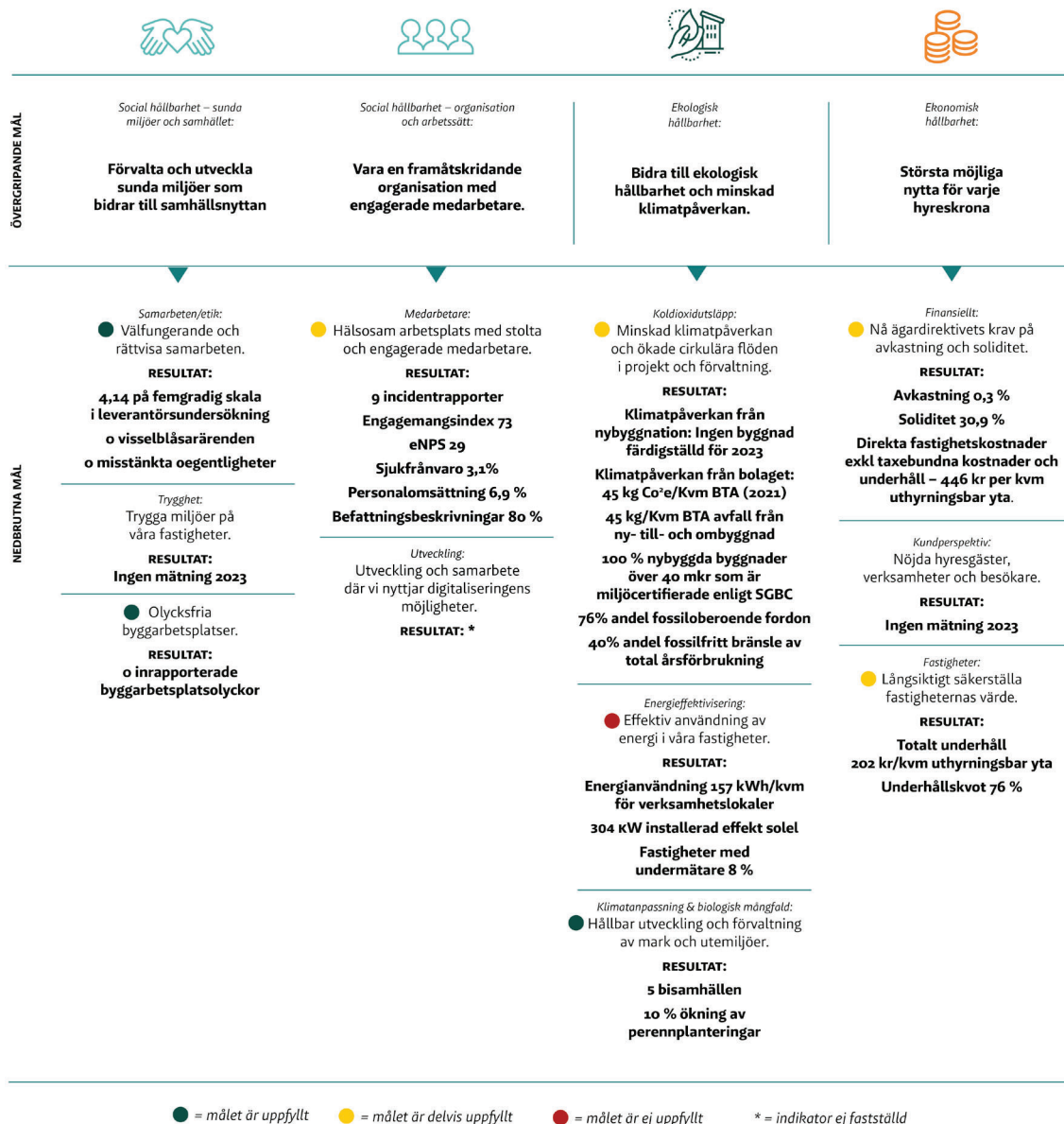
De övergripande målen har brutits ned till nedbrutna mål som aktivitetssatts av bolagets avdelningar. Aktiviteterna ska driva utvecklingen i verksamheten framåt.

Varje nedbrutet mål har i sin tur en eller flera indikatorer knutna till sig för att följa utvecklingen och se om bolaget har uppfyllt de nedbrutna målen.

Verksamhetsplanerna följs upp av ledningsgruppen löpande under året.

Sammanfattande resultat av hållbarhetsarbete

Målstyrningsmodellen och måluppfyllelse för Huddinge Samhällsfastigheter 2023 visas i bilden nedan. Under avsnitt *Resultat* redogörs resultatet av hållbarhetsarbetet mer i detalj. Det nedbrutna målet *Utveckling och samarbete där vi nyttjar digitaliseringens möjligheter* redovisas inte i denna rapport.



Huddinge Samhällsfastigheters målstyrningsmodell med måluppfyllelse 2023

Väsentlighetsanalys och intressentdialog

För 2023 års hållbarhetsarbete används väsentlighetsanalys inklusive intressentdialog från 2022. Dessa återfinns i sin helhet i Hållbarhetsrapport 2022.

I väsentlighetsanalysen tydliggörs prioritering och fokus på vilka hållbarhetsfrågor som är viktigast för organisationen och omvärlden. Intressentdialogen kompletterar väsentlighetsanalysen genom att visa vilka frågor organisationens intressenter värdesätter.

Tabell 1 Sammanfattning av väsentlighetsanalys 2022 med koppling till Agenda 2030

Aspekt	Hur har organisationen valt att hantera aspekten (mål, mätetal m.m.)	Agenda 2030
Ekonomiska resultat	Nå ägardirektivets krav på avkastning och soliditet (2,5 % resp. 10 %) Långsiktigt säkerställa våra fastigheters värde Nöjda hyresgäster, verksamheter och besökare	 
Antikorruption	Välfungerande och rättvisa samarbeten	  
Upphandlingspraxis	Välfungerande och rättvisa samarbeten	
Kundernas hälsa och säkerhet	Olycksfria byggarbetsplatser	 
Hälsa och säkerhet för medarbetare	Hälsosam arbetsplats med stolta och engagerade medarbetare	  
Lokalsamhället	Miljöerna kring våra fastigheter ska vara trygga Nöjda hyresgäster, verksamheter och besökare	  
Avfall Material Utsläpp till luft	Minskad klimatpåverkan och ökade cirkulära flöden i projekt och förvaltning	  
Energi	Effektiv användning av energi i fastighetsbeståndet	  
Biologisk mångfald	Hållbar utveckling och förvaltning av våra utemiljöer	

Intressentdialog

Huddinge Samhällsfastigheter har en kontinuerlig dialog med sina intressenter då de har en avgörande roll för bolagets utveckling och inriktning. Exempel på

dialog som förs med respektive intressent återfinns nedan.

Kunder	Medarbetare	Leverantörer	Ägare/ styrelse	Lokalsamhället	Myndigheter
Möten	Daglig samverkan	Samverkan i projekt samt i förvaltning	Ägardialog/ ägarmöte	Spadtag och invigningar	Tillsynsbesök
Hemsida	Årliga medarbetar-samtal	Upphandlingar	Årsredovisning	Förvaltning	Hemsida
Kundunder-sökning	Konferenser	Beställningar	Styrelsemöten	Hemsida	
Förvaltning	Intranät	Projekt och förvaltmöten	Spadtag och invigningar	Felanmälan och kundärenden	
Felanmälan och kundärenden	Medarbetar-undersökning	Hemsida		Förenings-verksamhet	
Spadtag och invigningar	Arbetsplats-träffar			Media-leverantörer	
	Facklig samverkan			Intresse-organisationer	
	Läroplatt-formen				
	Learnster (LMS)				

Riskhantering

Under 2023 har ett ramverk för bedömning, analys och åtgärdsplanering av bolagsövergripande risker etablerats. Riskerna som identifierats har kategoriserats inom fyra olika riskområden, strategiska, operationella, finansiella samt regelefterlevnadsrisker. Dessa riskområden har även analyserats ur ett hållbarhetsperspektiv. Nedan beskrivs de risker som värderats högst och hur de hanteras.

Område	Risk	Riskhantering	Förmåga att hantera risken
Antikorruption	Mutor och korruption	Huddinge Samhällsfastigheter har nolltolerans mot mutor och korruption och en tydlig policy med riktlinje för att hantera denna risk. För att säkerställa att alla, både medarbetare och externa intressenter, kan larma om oegentligheter och samtidigt känner sig trygga i att göra det, finns ett visseblåsarssystem. Huddinge Samhällsfastigheter lyder under lagen om offentlig upphandling vilket ställer krav på att större upphandlingar måste utlysas enligt ett visst förfarande Huddinge Samhällsfastigheter har riktlinjer för direktupphandling och systematisk uppföljning av direktupphandlingar samt tydliga attestinstruktioner och fullmakter i bank.	
Mänskliga rättigheter	Icke hållbara leverantörskedjor	Huddinge Samhällsfastigheter arbetar med avtalsuppföljning och leverantörsdialoger för att följa upp sina leverantörer i alla led gällande exempelvis arbetsmiljö, arbetsrätt, miljöhänsyn och arbete emot korruption. Huddinge Samhällsfastigheter värdesätter en god dialog med sina leverantörer. Rutiner och stöddokument för uppföljning av arbetsrättsliga villkor är implementerad i verksamheten. Området är komplext vilket innebär att arbete med att ställa relevanta krav och följa upp de mänskliga rättigheterna hos leverantörer och i värdekedjan behöver fortsätta att utvecklas. Kompetens och interna resurser behövs.	
Miljö	Klimatförändringar Förändrade klimatförhållande kan medföra väderleksmönster och bristande beredskap för detta och kan medföra skador på fastigheterna.	En kartläggning av fastighetsbeståndets risk för att påverkas av klimatförändringar har genomförts och åtgärder kommer att tas fram för att kunna förebygga kostsamma skador på fastigheterna. Åtgärderna kommer att arbetas in i fastighets- och underhållsplan.	

	Klimatpåverkan	Krav på målnivåer för klimatpåverkan i projekt är beslutade men inte implementerade helt i verksamheten. Minskad klimatpåverkan och återbrukskrav har införts i upphandling av ramavtalade leverantörer. Bränsle- och fordonskrav har skärpts och mallar för uppföljning finns framtagna och följs upp kontinuerligt. Kompetensutveckling inom bolaget sker kontinuerligt. Huddinge Samhällsfastigheter har gått med i Klimatarena Stockholm. Mål för hur återbruk ska mätas har tagits fram.	
	Miljö- och hälsofarliga material	Alla material som byggs in i en byggnad ska registreras i miljödatabasen SundaHus. Huddinge Samhällsfastigheter ställer krav på dokumentation och aktiva val av material i upphandling av ramavtalade leverantörer. Huddinge Samhällsfastigheter arbetar aktivt med Huddinge kommuns handlingsplan för Giftfri miljö. Ett kemikaliehanteringssystem har implementerats så att information om kemikalier finns tillgängligt digitalt, riskanalys och substitutionsförslag finns också i systemet.	
	Avfall	Huddinge Samhällsfastigheter ställer krav på att ramavtalade leverantörer ska arbeta aktivt med att minska avfallsmängder och öka utsortering för att minska påverkan på miljön och klimatet. I byggprojekt ställs krav på 70 procent av allt avfall ska sorteras. Arbete med avfallsminimering behöver förstärkas då det fortfarande uppstår stora mängder avfall inom nyproduktion. Ett återbruksprojekt pågår tillsammans med Huddinge kommun och Hüge Bostäder.	
	Energianvändning	Huddinge Samhällsfastigheter arbetar aktivt med att motverka ineffektiv användning av energi genom uppföljning av energiförbrukning och dialog med hyresgästerna. Huddinge Samhällsfastigheter har en miljö- och energistrategi som beslutades under hösten 2023. Huddinge Samhällsfastigheter certifierar all sin nyproduktion enligt Miljöbyggnad och har krav på Guld på indikator 3 Energi.	

	Risk	Riskhantering	Förmåga att hantera risken
Sociala förhållanden och personal	Arbetsmiljö Otydlighet i ledarskap, ansvarsfördelning mellan avdelningar och befattningsbeskrivningar kan innebära att upplevd stress och arbetsbelastning ökar.	Huddinge Samhällsfastigheter har dokumenterade policycs, riktlinjer och rutiner gällande arbetsmiljö och tydliga processer för hantering av personalfrågor samt fördelning av arbetsmiljöuppgifter. Befattningsbeskrivningar kompletteras med en mer specifik beskrivning av ansvar och befogenheter. Ansvarsfördelningen mellan enheter där gränsdragningen för ansvar och befogenheter är oklar/överlappande kommer att ses över och förtydliganden som underlättar flödet i arbetsprocesserna kommer att göras. Ledarskapsprogram kommer att implementeras under 2024. Åtgärder för att öka bolagets engagemangindex pågår kontinuerligt. Medarbetarsamtal och medarbetarundersökningar genomförs med jämna mellanrum för att följa upp såväl den fysiska som den organisatoriska och sociala arbetsmiljön.	
	Beroende av nyckelpersoner	Ledningsgruppen är insatt i övergripande bolagsfrågor och övriga frågor som är av vikt för bolaget som helhet. Ramavtal finns med rekryteringsfirmor för tillsättning av roller.	

Resultat 2023

Social hållbarhet

Förvalta och utveckla sunda miljöer som bidrar till samhällsnyttan

Huddinge Samhällsfastigheters verksamhet ska bedrivas utifrån kommunens behov av verksamhetslokaler och i nära och väl strukturerad samverkan med kommunen. Lokaler och utemiljöer ska upplåtas till kommunens verksamheter till självkostnadspris.

Genom samarbete med kommunen skapas en gemensam målbild och nya lösningar för att utarbeta strategier för det befintliga fastighetsbeståndet. Kommunen är beställare av lokaler och utemiljöer från Huddinge Samhällsfastigheter och från andra aktörer på marknaden. Huddinge Samhällsfastigheter ska i samarbete med den kommunala förvaltningen på ett proaktivt sätt, planera för och ta fram förslag, koncept och lösningar på de lokalbehov och utemiljöer som det är troligt att kommunen kommer att ha i framtiden. Fastigheterna ska vara anpassade till verksamheternas behov och till kommunövergripande krav.

Utveckling och förvaltning av lokaler och utemiljöer ska sträva mot kommunens övergripande vision – att lokaler och utemiljöer ska upplevas som attraktiva för kommuninvånare, brukare och kommunanställda. Huddinge Samhällsfastigheter ska utveckla hälsosamma och trygga miljöer, såväl inomhus som utomhus, för kommunens verksamheter och dess brukare.

Huddinge Samhällsfastigheter ska samverka med regionala och nationella branschorganisationer för att bibehålla och utveckla kunskap om samhällsfastigheter och byggbranschens förutsättningar. Huddinge Samhällsfastigheter arbetar systematiskt med upphandlingar och som ett led i hållbara leverantörsled utvärderas inköp med utgångspunkt i välfungerande samarbeten och god byggarbetsmiljö.

Bolaget ska i samverkan med kommunen och polisen medverka till och ta initiativ i frågor rörande brottsförebyggande åtgärder i anslutning till bolagets fastigheter. För att kunna skapa säkrare miljöer och minimera risker ska bolaget använda sig av kommunens trygghetsundersökningar som grund för det fortsatta arbetet.

Välfungerande och rättvisa samarbeten

Huddinge Samhällsfastigheter värnar om de mänskliga rättigheterna bland annat genom att arbeta utifrån bolagets värdeord och att det ställs krav på arbetsrättsliga villkor hos leverantörer.

Huddinge Samhällsfastigheter har ett tydligt ställningstagande mot mutor och korruption. Huddinge Samhällsfastigheter lyder under lagen om offentlig upphandling (LOU) vilket ställer krav på att upphandlingar genomförs enligt ett visst förfarande. Syftet med LOU är att alla leverantörer ska behandlas jämlikt och att Huddinge Samhällsfastigheter som upphandlande myndighet ska utnyttja de möjligheter till konkurrensutsättning som finns.

Styrning	▫ Lagen om offentlig upphandling (LOU)) Policy Mutor och korruption ▫ Representation riktlinje ▫ Riktlinje för direktupphandling ▫ Delegeringsordning ▫ Krav på arbetsrättsliga villkor i upphandling ▫ Uppförandekod för leverantörer HBV (HBVs uppförandekod)
	▫ Se avsnitt Riskhantering
Riskhantering	
Granskningsförfarande	▫ Uppföljning av resultat och fritextsvar i enkät till leverantörer ▫ Uppföljning av visselblåsarärenden ▫ Vid avvikelser från policy och riktlinjer ska närmsta chef kontaktas ▫ Behövlighetsbedömning ▫ Uppföljning av leverantörer
Mål	▫ Välfungerande och rättvisa samarbeten
Resultatindikator	▫ Antal genomförda leverantörsuppföljningar av arbetsrättsliga villkor ▫ Antal anmälda visselblåsarärende som avslöjar oegentligheter ▫ Antal misstänkta oegentligheter, exempelvis korruptionsärenden, bestickningar och mutor ▫ Samarbetspartners ska instämma i att HUSF är minst 4 på en 5-gradig skala avseende trovärdighet, beställarkompetens samt förebygger korruption.
Årets resultat	▫ Två leverantörer har följts upp utan anmärkning ▫ 0 rapporterade ärenden till visselblåsarsystem (2022:0) ▫ 0 rapporterade avvikelser (2022:0) ▫ Samarbete; 4,14 i resultat på enkäten

Årets resultat

Arbetsrättsliga villkor

Huddinge Samhällsfastigheter ställer krav på anbudsgivarna i syfte att uppnå social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet. Kraven anpassas efter upphandlingens karaktär och omfattning. I upphandlingsskedet kontrolleras att leverantören betalar rimliga sociala avgifter i förhållande till antalet anställda. Avtalen innehåller dessutom särskilda kontraktsvillkor avseende goda arbetsvillkor, bra arbetsmiljö och miljöhänsyn. I de fall leverantören anlitar underleverantörer är leverantören ansvarig för att motsvarande krav ställs på deras underleverantörer.

I upphandlingar där det finns en risk för oskäligen anställningsvillkor vid utförandet av kontraktet, ställs krav på arbetsrättsliga villkor, efter en behövighetsbedömning. För Huddinge Samhällsfastigheter innebär detta att arbetsrättsliga villkor avseende lön, arbetstid och semester ställs i upphandlingar avseende till exempel byggtreprenader, städtjänster och utemiljö. Vid

upphandling av byggentreprenader över tröskelvärde ställs alltid krav på arbetsrättsliga villkor i enlighet med Upphandlingsmyndighetens mallar och rekommendationer.

Då flertalet av kraven avseende hållbara leverantörsled är kontraktsvillkor krävs uppföljning under avtalstiden för att säkerställa att leverantören efterlever avtalsvillkoren. Ansvar för avtalsuppföljning åvilar Huddinge Samhällsfastigheter, avtalsförvaltaren eller projektledare i samarbete med Inköpsenheten. En rutin för uppföljning av arbetsrättsliga villkor finns. Uppföljningen bygger på att leverantören inkommer med en egen rapportering om hur de uppfyller kraven. Rapporteringen kontrolleras med avseende på rimlighet och en bedömning av avtalsefterlevnad sker av Huddinge Samhällsfastigheter. Följdfrågor ställs till leverantören vid behov. Under 2023 har ett avtal med två leverantörer följts upp utan anmärkning. Leverantörerna har också följt upp sina underentreprenörer utan anmärkning. En av leverantörerna har lämnat in en utförlig egenrapport och har i sin tur lämnat in en detaljerad egenrapport för 40 underentreprenörer och 17 underentreprenörer till dessa. Egenrapporten inkluderar formulär för underentreprenörer och deras underentreprenörer med medlemsintyg. Stickprovsvis har arbetsrättsliga krav bedömts vara uppfyllda, och underteckning av större underentreprenörers egenrapporter har säkerställts. Leverantören kräver kollektivavtal och överträffar kraven, särskilt för städfirmor och tjänstemannavtal. Leverantören visar också att de genomför regelbundna kontroller vid inköp och under produktion, inklusive ekonomiska granskningar och övervakning av skuldsaldo, F-skatt och arbetsgivaravgifter.

Visselblåsarsystem

Ett visselblåsarsystem finns för att tidigt fånga upp och agera på signaler om eventuella missförhållanden inom organisationen. Kanalen är främst avsedd att fånga upp allvarliga avvikelser från vad som gäller enligt lag eller som följer av uppförandekod och liknande. Inga anmälningar har gjorts under året.

Mutor och korruption

Leverantörer informeras i samband med avtalsstart om Huddinge Samhällsfastigheters ställningstagande avseende mutor och korruption. Bygg- och anläggningsbranschen är en bransch med särskild risk för mutor och korruption. En framtagna e-utbildning om mutor och korruption färdigställdes under 2023, kursen kommer att skickas ut till verksamheten i början av 2024. Information om bolagets policy Mutor och korruption är inkluderad i introduktionsutbildningen för nyanställda. Inga misstänkta oegentligheter, korruptionsärenden eller mutor har kommit till kännedom.

Reglerna för hur offentliga upphandlingar ska genomföras syftar bland annat till att motverka korruption och andra oegentligheter och att skattebetalarnas pengar används på bästa sätt. Direktupphandlingar kan ses som en ökad risk för mutor och korruption bland annat på grund av att förfarandet inte är lika regelstyrt som vid annonserade upphandlingar. Vid direktupphandlingar ska bolagets riktlinje för direktupphandlingar efterlevas. Bland annat bör offerter från fler än en leverantör begäras in.

Enkät välfungerande och rättvisa samarbeten

En anonym undersökning har genomförts bland Huddinge Samhällsfastigheters leverantörer. Undersökningen har skickats till 20 kontaktpersoner hos avtalsleverantörer. Totalt erhöles tolv svar. En begränsad grupp valdes som test men planen är att utöka omfattningen nästa år.

Medel av samtliga svar uppgick till 4,14.



Figur 1 Resultat från enkät

Trygga miljöer på våra fastigheter

Fastigheternas yttre miljöer ska vara trygga och säkra för både de som är verksamma i lokalerna, besökare och förbipasserande. Som en av Huddinge kommuns största fastighetsägare är vi en viktig del av kommunens samhällsbyggande. Huddinge Samhällsfastigheter har ett samarbete med kommunen gällande utveckling av såväl nya som befintliga områden.

Styrning	▫ Ägardirektiv ▫ Strategisk plan 2023–2027 ▫ Skötselrutiner utemiljö
Riskhantering	▫ Se avsnitt årets resultat
Granskningsförfarande	▫ Kundundersökning
Mål	▫ Trygga miljöer på våra fastigheter
Resultatindikator	▫ Index för yttre miljö ▫ Index för personlig trygghet och säkerhet
Årets resultat	▫ Ingen undersökning har genomförts under 2023 ▫ Index för yttre miljö (2022:69) ▫ Index för personlig trygghet och säkerhet (2022:68)

Årets resultat

Under året har inte någon kundundersökning genomförts. Arbete med att vårda föregående årets resultat är en del av den dagliga verksamheten.

För att säkerställa en trygg och trivsamt utemiljö inom Huddinge Samhällsfastigheters bestånd har hänvisningsskyltar monterats på samtliga förskolor under året. Skyltarna anger platsens namn och adress samt hänvisar besökaren till Huddinge Samhällsfastigheters felanmälan. Målet är att möjliggöra snabb identifiering av platsens adress i händelse av olyckor. Besökarna kan också direkt rapportera eventuella fel eller brister på lekplatserna direkt till bolaget.

Ett digitalt ronderingsverktyg som ger uppföljningsmöjligheter och ett enklare sätt för medarbetarna att utföra ronderingen har implementerats för att kunna utföra fastighetsägarens ansvar gällande Systematisk Brandskyddsarbete (SBA).

Social hållbarhet för Huddinge Samhällsfastigheter är bland annat att arbeta med trygghetsskapande åtgärder och samarbetsprojekt med framför allt fokus på barn och unga samt verksamheterna i våra lokaler. Huddinge Samhällsfastigheter är med i Samverkan i Huddinge, en förening med kommunen och andra fastighetsägare, där Huddinge Samhällsfastigheter bland annat genomför feriepraktikprojektet Unga för orten (UFO). Unga för orten sysselsätter totalt cirka 200 ungdomar. I år har fler ungdomar med särskilda behov deltagit än tidigare. Särskilda behov kan ha varit funktionsnedsättningar och/eller sociala hemförhållanden där ungdomar varit i behov av att komma ut i arbete och få positiva erfarenheter. Genom att göra fint i sitt bostadsområde gör ungdomarna en trygghetsinsats, samtidigt som de får värdefull arbetslivserfarenhet. I arbetet ingår även insatser för att stärka demokratin, kulturen och idrotten. I år har ungdomarna arbetat aktivt med att återbruka och bygga t.ex. blomlådor, insektshotell mm av gamla brädor. Det planterades också i pallkragar och i egensnickrade blomlådor och ungdomarna fick utlopp för sin kreativitet genom att måla om och designa olika motiv i den gemensamma lokalen.

Under en vecka i juni arrangerades även det sociala hållbarhetsprojektet Barnen bygger Huddinge, ett byggkollo för barn i årskurs 2–4. Projektet, som i år höll till i Vårby, är ett samarbete mellan Byggsandra, Unga för orten, Huddinge Samhällsfastigheter och andra fastighetsbolag. Syftet är att sprida bygglärdje i utsatta områden och att inspirera barn till att bygga och skapa något som de kan vara stolta över. Barnen fick snickra och måla tillsammans med yrkesutövande snickare samt ungdomar från Unga för orten.

I Samverkan i Huddinge ingår Business Improvement District (BID) där Huddinge Samhällsfastigheter är aktivt. BID är en samverkan mellan olika fastighetsägare för att gemensamt, över fastighetsgränserna, jobba med trygghet och säkerhet. Sedan tidigare år arbetar BID i Flemingsberg och Vårby. Under året startades även en BID i Skogås. BID är uppdelat i tre olika delar: utemiljö, platsutveckling och social hållbarhet. Exempel på aktiviteter under året är "Barnens dag i Visättra", ljusfestival i Vårby och julmarknad i Vårby. Inom BID fördelas pengar för att ge barn och unga möjlighet att aktivera sig under skolloven samt fritiden. Trygghetsvandringar och trygghetsdialoger genomförs i dessa

områden. Huddinge Samhällsfastigheter deltar utöver BID aktivt i kommunens samverkansforum Operativa samverkansgruppen (OSG)

Trädgårdsenheten deltar på BID möten och har en nära dialog med Huddinge Samhällsfastigheters Säkerhetsspecialist och prioriterar de säkerhetshöjande åtgärderna högt. Via trygghetsvandringarna som ingår i BID, hyresgästers felanmälningar samt egna ronderingar görs kvalitetssäkring i skötseln och vid behov utökas renhållning på utsatta objekt.

Under året har ett arbete pågått med att definiera vad trygghet är för Huddinge Samhällsfastigheter vilket kommer att arbetas in i projekteringsanvisningar² under 2024. Det övergripande målet är att minimera riskerna för personskador, störningar, förluster och kostnader till följd av olovligt användande. Några exempel på aktiviteter för att uppnå trygga miljöer är följande:

- Engagera allmänheten i olika aktiviteter runt fastigheterna såsom att anlägga hundrastgård, kolonilotter, tennisbana och utomhuspaddelbana. Under sommartid satsas extra för att minimera risken för oönskat "häng" och skadegörelse.
- Använda resistent material på platser som är särskilt utsatta för skadegörelse för att öka motståndet mot potentiella förstörande handlingar, exempelvis okrossbart glas och graffitiavvisande ytor.
- Påverka beteenden kring nedskräpning genom att papperskorgar och fimpstationer designas (nudging) och placeras så att de verkligen nyttjas.
- Genomtänkta placeringar av fordonshinder och tillgänglighetsbegränsningar för att förhindra obehöriga fordon samtidigt som utryckningsfordon ska kunna passera fritt.
- Utforma och placera cykelparkeringar så att det går att låsa ram och hjul och underlätta social kontroll (dvs. att människor rör sig i området för placeringen av cykelparkeringen)
- Effektiv belysning

² Projekteringsanvisningar klargör tekniska krav för konsulter och projektörer som arbetar med utformning och projektering av Huddinge Samhällsfastigheters byggnader och lokaler. Anvisningarna utgör ett komplement till lagar och regler såsom PBL, BBR, AFS, AMA.

Olycksfria byggarbetsplatser

Huddinge Samhällsfastigheter arbetar med byggarbetsmiljö utifrån lagstiftningen. Huddinge Samhällsfastigheter är medlemmar i föreningen Håll Nollan, en förening varifrån vi både ger och drar nytta inom området arbetsmiljö.

Styrning	- Arbetsmiljölagen - AFS 1999:3 - Rutiner vid allvarlig olycka
Riskhantering	Se avsnitt Riskhantering
Granskningsförfarande	- Uppföljning i projektering & byggproduktion - Skyddsronder
Mål	Olycksfria byggarbetsplatser
Resultatindikator	Antal inrapporterade byggarbetsplatsolyckor
Årets resultat	Inga inrapporterade olyckor

Årets resultat

Under året har en rutin vid allvarlig olycka upprättats och beslutats. Rutinen ger en trygghet i hur medarbetare på Huddinge Samhällsfastigheter ska agera när en större olycka inträffar. Inga allvarliga byggarbetsplatsolyckor har rapporterats under 2023.

Vara en framåtskridande organisation med engagerade medarbetare

Hälsosam arbetsplats med stolta och engagerade medarbetare

Verksamheten ska på ett aktivt sätt söka och se över effektiviseringsmöjligheter genom samordning inom bolaget, med kommunens andra helägda bolag samt kommunens verksamheter i övrigt.

Som fastighetspartner till Huddinge kommun ska Huddinge Samhällsfastigheter vara en attraktiv arbetsgivare. Huddinge Samhällsfastigheter ska erbjuda en god arbetsmiljö där medarbetarna trivs, mår bra och ges möjlighet till kompetensutveckling. Genom engagerade, ansvarfulla och välmående medarbetare blir Huddinge Samhällsfastigheter en bra partner till kommunen.

För att kunna upprätthålla en god arbetsmiljö och för att upptäcka brister på arbetsplatsen genomförs arbetsmiljöarbetet systematiskt och regelbundet.

Huddinge Samhällsfastigheter ska identifiera, analysera och säkerställa att risker minimeras i den löpande verksamheten. Arbetsmiljöronder genomförs i samarbete med arbetsmiljöombud och medarbetare.

Dialog förs med fackliga parter, chefer och medarbetare för att gemensamt utveckla en god arbetsmiljö. Den upplevda arbetsmiljön i bolaget undersöks genom medarbetarundersökningar och enkäter om arbetsmiljö och likabehandling.

Styrning	▫ Arbetsmiljöpolicy
	▫ Personalpolicy
	▫ Alkohol och drogpolicy
	▫ Handlingsplan kränkande särbehandling och trakasserier
	▫ Strategisk plan 2023–2027
Riskhantering	▫ Rutin bolagets lokaler och egendom
	▫ Rutin för hantering och anmälan av arbetsskada och tillbud
	▫ Rutin skyddsron
	▫ Rutin rehabilitering
	▫ Se avsnitt Riskhantering
Granskningsförfarande	▫ Uppföljning av medarbetarundersökningar såsom engagemangspuls och arbetsmiljöpuls samt dialoger i verksamheten.
	▫ Incidentrapport ska upprättas vid påverkan på fysisk, organisatorisk och social arbetsmiljörelaterad händelse.
	▫ Skyddsron
	▫ Hälsosam arbetsplats med stolta och engagerade medarbetare
	▫ Engagemangsindex &frankly
Mål	▫ Net Promoter Score
	▫ Befattningsbeskrivningar inkl ansvar och roller för samtliga i organisationen
	▫ Antal incidentrapporter
	▫ Sjukfrånvaro
	▫ Personalomsättning
Resultatindikator	▫ Engagemangsindex 73
	▫ Net Promoter Score 29
	▫ 80% av alla roller har en befattningsbeskrivning
	▫ 9 st incidentrapporter (2022:9)
	▫ Sjukfrånvaro 3,1% (2022:2,4)
Årets resultat	▫ Personalomsättning 6,9% (2022:6,6)

Årets resultat

Engagemangsindex och eNPS

Under året har ett nytt pulsmättningsverktyg (&frankly) integrerats i verksamheten. Tre medarbetarundersökningar har genomförts. Två av undersökningarna inriktades på arbetsmiljöfrågor och likabehandling. En större undersökning inriktades på frågor om engagemang.

Engagemangsindex ger värdefull information om arbetsmiljön och mäter sju viktiga drivkrafter som påverkar medarbetares engagemang: riktning, samarbete, utveckling, ledarskap, stolthet, bekräftelse och välmående. Resultatet på engagemangsindex uppgick till 73, vilket var genomsnittsvärdet av de 15 frågor som ingick i undersökningen. Resultat över 70 betraktas som ett gott resultat.

Employee Net Promoter Score (eNPS) visar vad som utmärker en engagerad medarbetare och definierar en lojal medarbetare. eNPS mäts med frågan: ”Hur

sannolikt är det att du skulle rekommendera Huddinge Samhällsfastigheter som arbetsgivare till andra?” eNPS uppgick i mätningen till 29 vilket anses vara ett bra resultat.

Exempel på aktiviteter som har genomförts under året för att öka medarbetarengagemanget:

- Vissa medarbetargrupper har genomgått en utbildning i presentationsteknik för att få en ökad kompetens inom kommunikation
- Lärarledd kurs för alla chefer i organisatorisk och social arbetsmiljö
- Digital kurs i grundläggande arbetsmiljö för alla anställda
- Kompetensutveckling inom arbetsrätt
- Individuell chefscoachning
- Systematiserat skyddsronder

Befattningsbeskrivningar inkl ansvar och roller för samtliga i organisationen

80 procent av alla roller i bolaget har en befattningsbeskrivning. Inför en rekrytering av en ny roll tas alltid en befattningsbeskrivning fram. Det är ett pågående arbete att tillsammans med chefer och medarbetare uppdatera befattningsbeskrivningarna. Målsättningen är att alla roller ska ha en befattningsbeskrivning.

Incidentrapportering

Arbetsmiljökommittén (tidigare skyddskommittén), som består av representanter från ledning, chefer, medarbetare, arbetsmiljöombud, huvudskyddsombud och fackliga förtroendemän, träffas regelbundet och hanterar frågor som rör arbetsmiljön på bolaget. Agendan består av övergripande skyddsfrågor, skyddsronder, eventuella skador och tillbud samt mångfald och jämställdhet. Huddinge Samhällsfastigheter fortsätter arbetet med att utveckla digitalisering av skyddsronder samt systematiskt brandskyddsarbete.

Incidentrapporter skrivs och rapporteras till företagsledning och arbetsmiljökommittén. Under året har nio incidenter rapporterats in. Tre av incidenterna var tillbud, dvs. händelser som kunde ha lett till skada på människa men inte gjorde det, fem av incidenterna var olycksfall och en var ett färdolycksfall. Målsättningen är att under 2024 implementera ett digitalt system för incidentrapportering.

Sjukfrånvaro och personalomsättning

Sjukfrånvaron har ökat under året, från 2,4 procent till 3,1 procent. Till stor del beror det på några fall av långtidssjukfrånvaro. 44,9 procent av den totala sjukfrånvaron utgjordes av sjukfrånvaro som varade under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer.

Även personalomsättningen har ökat under året på grund av fler avgångar än tidigare år, från 6,6 procent till 6,9 procent. Under pandemiåren var

personalomsättningen väldigt låg med få avgångar, troligen har en eftersläpning i avgångar skett till följd av det.

PERSONALDATA FÖR HUDDINGE SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

	2022	2023
Medelantal anställda	137,0	143,7
<i>Varav andel, %:</i>		
– Män	68	69
– Kvinnor	32	31
Sjukfrånvaro, %	2,4	3,1
Personalomsättning, %	6,6	6,9

Ekologisk hållbarhet

Bidra till ekologisk hållbarhet och minskad klimatpåverkan

Huddinge Samhällsfastigheter ska, i samarbete med kommunen och i verksamheten eftersträva och söka metoder och tillämpningar som bidrar till långsiktig ekologisk hållbarhet och minskad klimatpåverkan. Inriktningen är sunda, miljöanpassade och energieffektiva lokaler där hänsyn tas till livscykelperspektivet.

I de nyproduktion- och renoveringsprojekt som pågår är hållbarhet en viktig grundsten för att utveckla lokalbeståndet.

Huddinge Samhällsfastigheter ska vid nyproduktion verka för att högt klassade miljömässiga alternativ väljs. För att kunna ta beslut för minskad klimatpåverkan som grundar sig på ett livscykelperspektiv och vilken miljöbelastning olika investeringar medför genomförs LCC³ och klimatberäkningar i tidiga skeden enligt bolagets projekteringsanvisningar.

För att kunna erbjuda bra utemiljöer ska Huddinge Samhällsfastigheter jobba tillsammans med de kommunala förvaltningarna för att t.ex. skapa pedagogiska skolgårdar där planteringar och gröna växter ska stödja verksamhetens innehåll.

Under året har en Miljö- och energistrategi tagits fram och beslutats om. Syftet med strategin är att tydliggöra mål och arbetssätt inom miljö och energi för Huddinge Samhällsfastigheter. Strategin beskriver också utvecklingsområden som där Huddinge Samhällsfastigheter idag saknar mål. Strategin beskriver i korthet hur bolaget arbetar med miljö- och energiområdet.

Huddinge kommuns miljöprogram

Miljöprogrammet är kommunens övergripande styrande dokument för arbetet inom det ekologiska hållbarhetsperspektivet. Programmet omfattar hela kommunkoncernen och i samband med planeringen av verksamhets- och affärsplaner ska nämnder och bolag ta största möjliga hänsyn till ambitionerna i programmet.

Huvudsyftet med kommunens miljöprogram är att peka ut riktningen för kommunen miljöarbete till och med år 2025 för att uppnå globala och nationella miljömål. Långsiktigt är målet att kommunen ska vara klimatneutral inom den geografiska ytan till 2040.

Minskad klimatpåverkan och ökade cirkulära flöden i projekt och förvaltning

Huddinge Samhällsfastigheter har under 2023 gått med i Klimatarena Stockholm. Det innebär ett åtagande om att samarbeta med andra aktörer inom Stockholms län för att accelerera klimatomställningen i Stockholms län med ambition att gå före inom olika fokusområden. Åtagandet (Klimatlöftet) är att ha byggstartat minst ett klimatneutralt bygg- och anläggningsprojekt till 2025 och att Huddinge Samhällsfastigheters bygg- och anläggningsprojekt är klimatneutrala 2030.

³ Life Cycle Cost, livscykelkostnaden är totalkostnaden för en utrustning under hela dess livslängd. Livscykelkostnaden inkluderar både investeringskostnader samt drift- och underhållskostnader.

Utsläppen av växthusgaser vid byggnation och anläggning ska minst halveras från 2022 till 2030.

Huddinge Samhällsfastigheter arbetar för låg klimatpåverkan i byggprojekt genom att:

- Aktivt välja metoder och material med låg klimatpåverkan
- Projektera för flexibilitet och möjliggöra framtida återbruk
- Beräkna klimatpåverkan i större byggprojekt
- Beräkna hela bolagets påverkan genom GHG-protokollet (Scope 1, 2 och 3) vilket endast har genomförts i sin helhet för år 2021.

Att öka återbruket inom bygg- och fastighetsbranschen är ett sätt att ta ansvar för att begränsa klimatpåverkan. För Huddinge Samhällsfastigheter är detta ett vägval för att nyttja de resurser som redan finns i bolaget.

I upphandlingar ställs krav på att leverantören ska redovisa att de arbetar systematiskt och med ständiga förbättringar gällande miljö i till exempel ett miljöledningssystem. Vidare ställs även krav på leverantörer ska tillsammans med bolaget utarbeta arbetssätt i syfte att minska klimatpåverkan under avtalstiden samt att kunna inkomma med klimatberäkningar under avtalstiden.

Styrning Riskhantering Granskningsförfarande Mål Resultatindikator Årets resultat	▫ Ägardirektiv ▫ Strategisk plan 2023–2027 ▫ Huddinge kommuns Miljöprogram 2022–2025 ▫ Miljöpolicy ▫ Miljö- och energistrategi ▫ Miljökrav i upphandlingar ▫ Huddinge Samhällsfastigheters projekteringsanvisningar
	▫ Se avsnitt Riskhantering
	▫ Uppföljning av klimatberäkningar, avfallsmängder samt granskningsprocess av SGBC
	▫ Minskad klimatpåverkan och ökade cirkulära flöden i projekt och förvaltning
	▫ Kg CO_{2e}/m² BTA för fastighetsbeståndet ▫ Kg CO_{2e}/m² BTA för nyproduktion ▫ Kg avfall från Ny- till- och ombyggnad kg/BTA ▫ Andel ny- och ombyggnadsprojekt över 40 mkr som är miljöcertifierade enligt Sweden Green Building Council (SGBC)
	▫ Ingen beräkning för åren 2022-2023 har genomförts (45 Kg CO_{2e}/m² BTA för fastighetsbeståndet 2021) ▫ Inga färdigställda byggnader 2023 (2022: 296-375 Kg CO_{2e}/m² BTA för nyproduktion) ▫ 45 Kg avfall / m²BTA (endast ett projekt) ▫ 100% ny- och ombyggnadsprojekt över 40 mkr som är miljöcertifierade enligt Sweden Green Building Council (SGBC)

Årets resultat

Klimatpåverkan för fastighetsbeståndet

Ingen beräkning på hela fastighetsbeståndet har genomförts för 2023 vid uppförandet av denna hållbarhetsredovisning. Beräkning av scope 1-3 enligt GHG-protokollet genomfördes 2021 med ett resultat på 45 kg CO_2e/m^2 BTA.

Under året har det identifierats att kunskapen inom bolaget om var den största klimatpåverkan finns behöver öka, för att säkerställa så att rätt insatser vidtas.

Huddinge Samhällsfastigheter samverkar med aktörer i den egna värdekedjan för minskad klimatpåverkan. Samarbete gällande hållbar upphandling där bland annat kravtexter gällande minskad klimatpåverkan tas fram, sker genom nätverk inom kommunkoncernen.

Klimatpåverkan för nyproduktion

Inga byggnader där krav på klimatberäkning finns har färdigställts under 2023.

Klimatarena Stockholm har tagit fram beräkningsanvisningar för nyproduktion som inte överensstämmer med tidigare innehåll i anvisningar som bolaget har använt. Huddinge Samhällsfastigheter har fattat beslut om att följa Klimatarena Stockholms anvisningar i samtliga projekt över 40 mkr varför en jämförelse med tidigare projekt blir svår. Fördelen är dock att jämförelser med projekt hos andra fastighetsbolag blir mer rättvisande.

Beslut har fattats om att målnivåerna sätts utifrån föreslagna målvärden för år 2030 oavsett om byggnaden kommer att färdigställas innan år 2030.

Huddinge Samhällsfastigheter arbetar med checklistor och anvisningar för klimatberäkningar i de projekteringsanvisningar som ligger till grund för byggprojekt. Det är viktigt att klimatberäkningar och aktiva val för att minska klimatpåverkan görs i tidigt skede då det ger störst möjlighet att påverka och därmed minska en byggnads klimatpåverkan. Under året har det genomförts två klimatberäkningar i tidigt skede.

Tabell 2 Målnivåer Klimatarena Stockholm mot 2030

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Flerbostadshus	375	350	325	305	285	265	245	230	215	200	185
Kontor	385	360	335	310	290	270	255	235	220	205	190
Utbildning	380	355	330	310	285	270	250	235	215	205	190
Förskola	330	310	285	270	250	235	215	200	190	175	165
Småhus	180	170	155	145	135	125	120	110	105	95	90
Specialbostad	385	360	335	310	290	270	255	235	220	205	190
Övriga	460	430	400	375	350	325	300	280	265	245	230

Avfall från projekt

När det gäller avfallshantering har Huddinge Samhällsfastigheter som strategi att minimera avfall. Detta inkluderar att öka kunskapen hos leverantörer, medarbetare och hyresgäster om avfallshantering och metoder för avfallsminimering. Ett utvecklingsområde är att ta fram nyckeltal för gränsvärden för avfall i samband med nyproduktion och förvaltningsprojekt. Dialog om avfallsfrågor sker med leverantörer vid avtalsmöten då även uppföljning sker. Under året har avfall blivit

en permanent punkt på dagordningen för verksamhetsmöten som hålls minst en gång om året med hyresgästen.

Under 2023 har uppföljning av avfallsmängder skett i projektet ”Nya stallet Sundby Gård”. Resultatet visar på 45 kg avfall/m² BTA (Jämförelse med Stenssängsskolan färdigställd 2022 med 47 kg/m² BTA).

Klimatbesparing från återbruk

Under året har det tagits fram ett mål för hur återbruk ska mätas och målsättas. Det sker inom ramen för Huddinge kommuns miljöprogram då det är en indikator som Huddinge Samhällsfastigheter och Huga Bostäder är ansvariga för. Indikatorn är *Klimatbesparing i antal ton CO₂e från återbruk i kommunkoncernens bygg- och förvaltningsprojekt*. Målet är satt till 30 ton CO₂e klimatbesparing vid utgången av 2025. Definitionen av klimatbesparing är klimatpåverkan från nyttillverkad vara minus klimatpåverkan från återbrukad vara.

Beräkningsexempel klimatbesparing:

Nyttillverkad WC-stol: 60 kg CO₂e |

Återbrukad WC-stol: 3 kg CO₂e

Klimatbesparing: 60kg-3kg=57 kg CO₂e

Huddinge Samhällsfastigheter projektleder projektet Återbruk i kommunkoncernen. Det är ett kommunövergripande projekt för att systematiskt arbeta med återbruk tillsammans med kommunala förvaltningar och Huga Bostäder. Målet är få till ett systematiskt återbruksarbete i kommunkoncernen. Projektet är indelat i två delprojekt, *Bruket* och *Bordet*. Bruket omfattar byggvaror och Bordet omfattar lös inredning.

Det pågår utredning för att kunna besluta om ett kommunkoncerngemensamt verktyg för att beräkna och inventera potential för återbruk. Inom Huddinge Samhällsfastigheter används CCbuild i enskilda projekt. CCBuild, Centrum för cirkulärt byggande, erbjuder bland annat en produktportal för registrering av potentiella varor för återbruk.

Återbruksinventeringar har genomförts i två större projekt där återbrukspotentialen utretts med fokus på de material och varor som finns i stora mängder och som därmed ger stor klimatbesparing. I ett av projekten, Huddinge nya kommunhus, är återbruk i fokus både vad gäller själva byggnaden och gällande inredningen. Huddinge nya kommunhus byggs genom en på- och ombyggnad av en av Huddinge Samhällsfastigheters befintliga byggnader och är en del av att skapa ett långsiktigt hållbart Huddinge. Inventeringen av byggnaden har genomförts både med hjälp av ritningar och inventering på plats. Projektmål gällande återbruk har tagits fram och är uppdelade i tre olika byggdelar: byggnadens konstruktion, klimatskal samt övrigt inbyggt material. Majoriteten av möblerna i det nya kommunhuset ska vara återbrukade och inventeringar har genomförts under hösten.

Tabell 3 Återbruksmål Huddinge nya kommunhus

Byggdelen	Återbruksmål %
Byggnadens konstruktion	90
Klimatskal	45
Övriga inbyggda produkter	40
Totalt	84

Inom förvaltningen så har det under året exempelvis återbrukats sopskåp i betong, en storköksdiskmaskin med tillhörande rostfria bänkar, brandsläckare, kyl och frys för storkök, skyltar och kokgrytor, torkskåp, diskmaskiner, storköksugn. Dessutom har det skett återbruk av låskistor (innerdörrar) och undertaksplattor och lekplatsutrustning har i den mån det behövts fräschats till och kommer nu till stor användning inom fastighetsbeståndet. Luftrenare har demonterats och väntar på att återbrukas. Kylskåp från två tomma hus, varav ett ska rivas, har transporterats till en verksamhet inom beståndet där ett av kylskåpen hade gått sönder. Ett ytterligare kylskåp används som lånekyl. Det som har återbrukats inom organisationen under året har inte dokumenterats i CCbuild varför ingen beräkning på klimatbesparing har genomförts.

Miljöcertifierade byggnader

Huddinge Samhällsfastigheters nyproduktion och ombyggnadsprojekt som överstiger 40 mkr i investeringskostnad, certifieras enligt SGBC:s Miljöbyggnad (Sweden Green Buildings Council). Huddinge Samhällsfastigheters bestånd består av åtta preliminärt certifierade och åtta certifierade byggnader. Målet är att uppnå nivå Silver på byggnadsnivå. För indikator 3. *Energianvändning* är kravet Guld på indikatornivå. Betygsnivå för övriga indikatorer och områden bestäms inom varje projekt.

Under året har en utbildning för delar av organisationen gällande den nya manualen Miljöbyggnad 4.0 och vad den innebär för projekten genomförts.

Glömstaskolan F-3 som färdigställdes 2020 har klarat verifiering enligt Miljöbyggnad Silver vilket innebär att SGBC säkerställt att byggnaden överensstämmer med det som redovisats vid den preliminära certifieringen.

Tabell 4 Miljöcertifierade byggnader

Populärnamn	Färdigställd år	Certifieringsfas	Manual
Kästa skola och förskola	2015	Certifierad	Nyproduktion 2.1
Skogås rackethall	2015	Certifierad	Nyproduktion 2.1
Glömstaskolan 4–9	2016	Certifierad	Nyproduktion 2.1
Kvarnbergshallen	2017	Certifierad	Nyproduktion 2.1
Stuvsta IP	2017	Certifierad	Nyproduktion 2.2
Ängens förskola	2018	Certifierad	Nyproduktion 2.2
Glömstahallen	2019	Certifierad	Nyproduktion 2.2
Glömstaskolan F-3	2020	Certifierad	Nyproduktion 3.0
Tomtbergaskolan, nya delen	2021	Preliminärt certifierad	Nybyggnation 2.2
Högmora förskola	2021	Preliminärt certifierad	Nyproduktion 3.1
Trångsundsskolan Hus J	2021	Preliminärt certifierad	Nyproduktion 3.1
Trångsundsskolan Hus K	2022	Preliminärt certifierad	Nyproduktion 3.1
Stensängsskolan	2022	Preliminärt certifierad	Befintlig och tillbyggnad 3.0
Långsjöskolan	2022	Preliminärt certifierad	Nyproduktion 2.2
Balingsnäs förskola	2022	Preliminärt certifierad	Nyproduktion 3.1
Utsäljeskolan	Ej färdigställd	Preliminärt certifierad	Nyproduktion 3.1
Huddinge nya kommunhus	Ej byggstartad	Registrerad	Om- och tillbyggnation 3.2
Huddinge nya bibliotek	Ej byggstartad	Registrerad	Nyproduktion 3.2

Fordonsflottan ska vara fossiloberoende 2025

Huddinge Samhällsfastigheters målsättning är att succesivt övergå till förnyelsebara drivmedel i fordon och arbetsmaskiner för att bidra till målen för temaområde Klimat och energi i Huddinge kommuns Miljöprogram 2022–2025 ”Under programperioden ska de geografiska växthusgasutsläppen minska med 25% jämfört med 2019”. I miljöprogrammet finns målet om att kommunens fordonsflotta ska vara fossiloberoende 2025. Definitionen av fossiloberoende är fordon som är typgodkänt för att köras på drivmedel tillverkat på förnybar råvara. För Huddinge Samhällsfastigheter innebär det att vid nyanskaffning av fordon ska alltid fordon som kan drivas med förnyelsebart drivmedel väljas i den mån fordonet är funktionellt för det uppdrag det ska användas till.

Styrning	▫ Huddinge kommuns Miljöprogram 2022–2025 ▫ Strategisk plan 2023–2027 ▫ Miljöpolicy ▫ Miljö- och energistrategi ▫ Miljökrav i upphandlingar
Riskhantering	▫ Se avsnitt Riskhantering (klimatpåverkan)
Granskningsförfarande	▫ Uppföljning av fordonsflotta och bränsleförbrukning ▫ Uppföljning av leverantörer
Mål	▫ Fordonsflottan ska vara fossiloberoende 2025
Resultatindikator	▫ Andel fossiloberoende fordon av den totala fordonsflottan ▫ Andel fossilfritt bränsle av total årsförbrukning
Årets resultat	▫ 76% (2022:75%) ▫ 40% (2022:22%)

Årets resultat

Som i ett led i att minska fossilberoende när Huddinge Samhällsfastigheter handlar upp varor och tjänster ställs krav på leverantörernas fordonsflotta och drivmedel. Krav finns på att leverantörer ska eftersträva att använda det drivmedel för respektive fordon som har minst negativ miljöpåverkan för att bidra till Huddinge Samhällsfastigheters mål att minska sin klimatpåverkan. Dessa krav följs upp på möten med leverantörer minst en gång om året. Uppföljning av totala växthusgasutsläpp inom kommunen följs upp inom ramen för Huddinge kommuns miljöprogram en gång om året.

Andelen fossiloberoende fordon (personbilar och lätta lastbilar) var vid utgången av 2023, 76 procent. Inköp av HVO har ökat med 87 procent. Till stor del för att friluftsanläggningen Flottsbro ersatt bränslet Ecopar A med HVO. Ecopar A är ett bränsle som består av diesel inblandat med syntetisk paraffinolja av HVO-typ medan HVO är syntetiskt framställd diesel som är fossilfritt. Andelen fossilfritt bränsle av total mängd inköpt bränsle uppgick till 40 procent och är en ökning

med 18 procent. Flottsbro står för cirka 30 procent av totala mängden inköpt bränsle. Antal fordon, drivmedel och klimatpåverkan redovisas i tabell nedan.

ANTAL FORDON 2023 FÖR HUDDINGE SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

	Fossil-beroende	Fossil-oberoende	
Personbil och lätta lastbilar			
- Diesel	14		
- HVO		20	
- El		23	
TOTALT	14	43	57
Traktorer/sopmaskiner/pistmaskin			
- Diesel	12		
- HVO		3	
- Ecopar A/HVO	2		
Terrängfordon			
- Bensin	5		
- Ecopar A/HVO	2		
TOTALT	21	3	24

DRIVMEDELSANVÄNDNING OCH KLIMATPÅVERKAN BRÄNSLE 2022 OCH 2023 FÖR HUDDINGE SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Bränsle	2022		2023	
	Liter	WTW* (ton/CO ₂ ekv)	Liter	WTW* (ton/CO ₂ ekv)
Fossila				
Bensin**	3 572	9,2	2 420	6,2
Diesel	16 760	41	20 877	50,1
Ecopar A	14 444	16	4 390	4,8
Fossiloberoende				
HVO	9 687	4,5	18 147	8,5
TOTALT	44 463	70,8	45 834	70,4

* Beräkningsmetod: Beräkningsverktyg för transportutsläpp, Naturvårdsverket version 5+separat beräkning för Ecopar A

**bensin används till arbetsredskap och terrängfordon

Effektiv användning av energi i våra fastigheter

Genom att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet minskas utsläpp av växthusgaser. Att minska energianvändningen innebär bland annat att Huddinge Samhällsfastigheter bidrar till det nationella målet om att vara klimatneutralt till 2045.

Huddinge Samhällsfastigheters långsiktiga mål är att år 2030 ska energianvändningen för verksamhetslokaler vara 120 kWh/m² (utfall 2023:157 kWh/m²). Energianvändning definieras som inköpt energi, inklusive verksamhetsenergi och exklusive el till elbilsladdning.

Delmålet i Huddinge kommuns miljöprogram som avser år 2022–2025 är att bolagets energieffektivisering och produktion av förnybar energi ska bidra till minskade växthusgasutsläpp. En av indikatorerna för Huddinge Samhällsfastigheter kopplade till detta delmål är att år 2025 ha minskat energianvändningen för verksamhetslokaler till 137 kWh/m². Den andra av indikatorerna inom energiområdet i kommunens miljöprogram är att år 2025 ska bolaget ha installerat solceller med en total effekt på 2 MW.

Ett nytt energimål för 2023 är att installera undermätare i fastighetsbeståndet för att kunna särskilja och analysera energianvändningen på fastighets- och verksamhetsenergi och även förfinad fördelning under respektive huvudkategori för djupare analyser/felsökning.

Som ett led i att nå mål om minskad energianvändning finns ledningsbeslut på att Huddinge Samhällsfastigheters i ny- och ombyggnadsprojekt över 40 mkr ska bygga och certifieras för att klara Guld för indikator 3, energianvändning, enligt Miljöbyggnad.

För ny-, till- och ombyggnader som inte omfattas av beslut om att bygga enligt Miljöbyggnad, är ändå utgångspunkt att kravet på energi ska motsvara nivå Guld enligt Miljöbyggnads indikator 3 Energianvändning. För de projekt där detta inte är applicerbart ska projektspecifikt energimål utredas och tas fram.

Granskningsförfarande	Styrning	▫ Ägardirektiv ▫ Huddinge kommuns Miljöprogram 2022–2025 ▫ Strategisk plan 2023–2027 ▫ Miljöpolicy ▫ Huddinge Samhällsfastigheters projekteringsanvisningar ▫ Projektspecifika miljöprogram inklusive kravnivå för Guld på indikator Energi, Miljöbyggnad
	Risk	▫ Se avsnitt Riskhantering
	Mål	▫ Uppföljning av energianvändning
	Resultatindikator	▫ Effektiv användning av energi i våra fastigheter
	Årets resultat	▫ Energianvändningen per kvadratmeter för kommunala lokaler (verksamhetslokaler). ▫ Energianvändningen för anläggningar exklusive ishallar ▫ Energianvändning ishallar ▫ Andel fastigheter (%) där undermätning är installerad och mätvärden åtkomlig i förvaltningen ▫ Installerad effekt-solel ▫ Total produktion-solel
		▫ 157 kWh/m² (2022:162) ▫ 219 kWh/m² (Anläggningar utan ishallar) ▫ 297 kWh/m² (2022:305) ▫ 8% ▫ 304 kW (2022: 304) ▫ 300 MWh (2022: 300)

Årets resultat

Energianvändning

Under året har en miljö- och energistrategi tagits fram med syftet att tydliggöra mål och arbetssätt inom bland annat energiområdet för bolaget. Strategin innefattar även identifierade utvecklingsområden och ansvarsfördelning. Framtagande av handlingsplaner och rutiner samt implementering av strategin kommer arbetas med under nästa år.

Huddinge Samhällsfastigheters långsiktiga mål för energianvändning har justerats till 2023, från att tidigare varit en procentuell minskning till energianvändning per kvadratmeter. Det nya målet innebär att energianvändningen för verksamhetslokaler ska minska till 120 kWh/m² för 2030. Energianvändning definieras som inköpt energi, inklusive verksamhetsenergi och exklusive eventuell el till elbilsaddning.

Energianvändningen för verksamhetslokaler uppgick år 2023 till 157 kWh/m² vilket innebär en minskning med 3 procent jämfört med föregående år.

Energianvändning för anläggningar uppgick år 2023 till 219 kWh/m².

Energianvändningen för ishallar uppgick till 297 kWh/m², vilket är en minskning med 2,7 procent jämfört med föregående år.

Detta når dock inte ner till det årliga delmålet för att till år 2025 nå 137 kWh/m² för verksamhetslokaler. Att målet inte ser ut att nås beror främst på brist på resurser. Den dagliga driften, akut underhåll och myndighetsstyrda åtgärder prioriteras före arbetet med energieffektivisering.

Några av de större energieffektiviseringsåtgärderna som har genomförts under året för att minska energianvändningen är:

- Installerat effektstyrning på tio objekt
- Driftoptimering/systematiska energironder
- Kartläggning av belysning och styrning av belysning på idrottsanläggningar samt prioritering utefter bokningsfrekvens av Kultur- och fritidsförvaltningen. Kommande utbyten och underhållsåtgärder planeras utefter kartläggningens resultat.

För att klara av att minska energianvändning i den utsträckning som är tänkt till 2030 behövs åtgärder utöver den dagliga förvaltningen. Huddinge Samhällsfastigheter har under året slutfört en förstudie avseende ett större energieffektiviseringsprojekt, *Energiutveckling*. Under året har även ansökan om EU-bidrag gjorts och avtal om bidraget har tecknats, varpå projektet startade programskedet i november 2023. För projektet planeras ca 110 fastigheter ingå, dvs ca 70 procent av det totala fastighetsbeståndet, och åtgärder planeras pågå fram till 2030. Målet med projektet är att bidra till bolaget långsiktiga mål om 120 kWh/m² till 2030. Under slutet av 2023 har förberedelser påbörjats kring upphandling och energikartläggning för de tio första fastigheter som planeras kartläggas under 2024.

Under året har aktiviteter för nästa år identifierats så som att utreda och ta fram lämplig uppföljningsmetod för energianvändning för anläggningar som bland annat innefattar ishallar och Flottsbro camping- och skidanläggning. Att följa upp dessa verksamheter per kvadratmeter blir missvisande då antal veckor som ishallarna är i drift varierar från år till år samt varierar Flottsbro's energianvändning både på sommar och vinter beroende på väderlek.

Undermätning

Det finns en svårighet i att kunna följa upp energianvändningen på önskat sätt eftersom det saknas undermätning i många av fastigheterna. För nybyggnationer eller byggnader som genomgått större ombyggnad finns undermätning installerat och därmed möjlighet att följa upp energin mer noggrant. För äldre fastigheter saknas detta oftast. Många fastigheter har endast en mätare för el respektive fjärrvärme trots att det kan finnas flera byggnader på samma fastighet och det saknas mätning av verksamhetsenergin. Arbeta med att ta fram mätplan har påbörjats under året och fortsatt arbete med mätplan samt plan för implementering planeras under nästa år. Årets resultat avseende andel undermätta fastigheter är en uppskattning utifrån nybyggnationer och större ombyggnader och uppgick till 8 procent.

Förnyelsebar energi

Huddinge Samhällsfastigheter säkerställer att den el som köps är ursprungsmärkt vattenkraft. Vattenkraft har mycket låg emissionsfaktor (g CO₂e/kWh) och inget koldioxidutsläpp har beräknats från elförbrukningen i denna redovisning. Huddinge Samhällsfastigheter har sedan 2012 ett vindkraftverk för egenproducerad el som 2023 uppgår till 6 764 MWh cirka 20 procent av elanvändningen.

För att nå målet om 2 MW till 2025 har flera större solcellsprojekt planerats. Det första projektet avser fyra stora installationerna på sammanlagt 800 kW. Upphandlingen för genomförande påbörjades i början av 2023. Det har dock varit svårt att få in anbud av installatörer som klarar upphandlingskraven och som hålls inom budget, upphandlingen har därför behövt göras om flera gånger. Installationen av solceller för 2023 har därför inte kunnat genomföras under året, utan dessa kommer installeras under nästa år. De planerade solcellsinstallationerna för 2024 kommer att utföras som planerat, planen att nå målet om 2MW år 2025 bedöms fortfarande kunna nås.

Tabell 5 Solcellsanläggningar

Fastighet	Effekt (kW)
Installerad effekt 2022	304
Installerad effekt under 2023	0
Summa	304

Hållbar utveckling och förvaltning av mark och utemiljöer

För att kunna erbjuda bra utemiljöer arbetar Huddinge Samhällsfastigheter tillsammans med de kommunala förvaltningarna för att t.ex. skapa pedagogiska skolgårdar där planteringar och gröna växter ska stödja verksamhetens innehåll.

Genom att arbeta med målområdet hållbar utveckling av mark och utemiljöer så kan bolaget skapa platser som främjar biologisk mångfald, bidrar till klimatanpassning och skapar hållbara gröna ytor för rekreation som bidrar till att hyresgäster mår bra och utvecklas hälsosamt.

I byggprojekt där utemiljön påverkas använder sig Huddinge Samhällsfastigheter ett verktyg för att mäta en så kallad **Grönytefaktor** (GYF). Grönytefaktorn är ett planeringsverktyg för att styra utformningen av utemiljöer mot funktionerna biologisk mångfald, sociala värden och klimat- och vattenanpassning. Grönytefaktor ska fungera som stöd och inspiration i utformningen och planeringen av den yttre miljön. Grönytefaktorn är ett bra sätt att på en övergripande nivå mäta befintliga värden och jämföra dem med värden för de nya utemiljöer som planeras. I grönytefaktorn premieras utformning/gestaltning med grönska som fyller flera funktioner och som tar hänsyn till platsens naturliga förutsättningar och lokala ekosystem. Grönytefaktorn som uppnås ska alltså vara

balanserad mellan de olika funktionerna som eftersträvas: biologisk mångfald, sociala värden och klimat- och vattenanpassning.

Inom det befintliga beståndet prioriteras plantering av perenner och noggrant utvalda växtarter för att stödja det lokala växt- och djurlivet samt stärka ekosystemtjänster. Huddinge Samhällsfastigheter bevarar och sköter om träd enligt trädvårdsplanen och prioriterar växter som gynnar insekter genom att vara rika på pollen och nektar. I utformningen av utemiljöer strävar organisationen efter naturbaserade lösningar och skapar faunadepåer samt behåller högstubbar för att stödja den lokala faunan. För att skydda den biologiska mångfalden genomförs åtgärder för bekämpning av invasiva arter.

Styrning	Ägardirektiv Huddinge kommuns Miljöprogram 2022–2025 Strategisk plan 2023–2027 Miljöpolicy Huddinge Samhällsfastigheters projekteringsanvisningar Projektspecifika miljöprogram Skötselplaner
Riskhantering	Se avsnitt riskhantering
Granskningsförfarande	Uppföljning av antal bisamhällen, grönytefaktor
Mål	Hållbar utveckling av mark och utemiljöer
Resultatindikator	Antal fastigheter med bisamhällen GYF som bibehållits eller förbättrats i projekt över 40 mkr Ekologisk kompensation sker för varje projekt där utemiljön påverkas negativt Ökning av antal kvm perennplanteringar i vårt fastighetsbestånd
Årets resultat	5 st (2022:4) Inget resultat 2023 Inget resultat 2023 10 % ökning

Årets resultat

Bin

Under året har bolaget utökat antalet bisamhällen med fyra bikupor på en fastighet. Placeringen är gjort i samråd med hyresgästen som särskilt efterfrågat att få bin hos sig. Samtidigt har gräset släppts upp och klipps inte lika kort som tidigare så att örter får växa till sig.

Grönytefaktor

Under 2023 har inte något projekt slutförts där grönytefaktorn har använts varför det inte finns något resultat för denna indikator. Ett betydande utvecklingsområde för Huddinge Samhällsfastigheter är att använda Grönytefaktorn och ekologiska kartunderlag i förvaltningen. Målet är en årlig uppföljning av förändringar i

kartunderlagen och fastställande av mål, både per fastighet och för hela fastighetsbeståndet. Denna strategi tydliggör Huddinge Samhällsfastigheters åtagande att främja biologisk mångfald och stödja hållbar utveckling inom kommunen och det arbetet ska utvecklas under kommande år.

Ekologisk kompensation

Under 2023 har inte något projekt slutförts där grönytefaktorn har använts varför det inte finns något resultat för denna indikator. Däremot har det påbörjats ett arbete med att fastställa vad och hur ekologisk kompensation ska ske vilket kommer att fortsätta utredas under 2024.

Perennplanteringar

Målet för 2023 var att öka perennplanteringarna med 10 procent och det har uppnåtts genom en större plantering på Stortorps äldreboende. Redan första året så har rabatterna tagit sig och är fulla av bin och andra pollinatörer. Utöver de ekologiska vinsterna så uppskattas och utnyttjas ytorna av brukarna.



Perennplanteringar på Stortorps äldreboende

Ekonomisk hållbarhet

Största möjliga nytta för varje hyreskrona

Huddinge Samhällsfastigheter ska bedriva sin verksamhet utifrån ett långsiktigt ekonomiskt hållbart perspektiv och sträva efter en ekonomisk utveckling som ger förutsättningar för finansiell stabilitet och utveckling av lokalbeståndet i enlighet med kommunens intentioner.

Den ekonomiska hållbarheten ska kännetecknas av ett livscykelperspektiv och lägre energianvändning. Detta innebär en kostnadseffektiv förvaltning av befintliga byggnader och byggproduktion med utgångspunkt i standardlösningar och ett livscykelperspektiv i förvaltningen.

För att säkerställa att rätt lokaler och service ges till hyresgäster och kunder ska det genomföras mätningar systematiskt. Resultat ska utvärderas och analyseras för att förbättra leveranser och produkter.

Lokalerna ska tillgodose de kommunala verksamheternas behov till en kostnad och med en kvalitet som är konkurrenskraftig i jämförelse med andra aktörer på marknaden och som samtidigt håller kommunens hyreskostnad på en så låg nivå som möjligt över tid. Huddinge Samhällsfastigheter ska hyra ut lokaler till självkostnadshyra till kommunen.

Huddinge Samhällsfastigheter ska långsiktigt säkerställa värdet i fastigheterna. För att genomföra detta måste långsiktiga investeringsplaner som tar hänsyn till hyresgästers behov samt det underhållsbehov som finns i fastigheterna tas fram.

Nöjda hyresgäster, verksamheter och besökare

Styrning	▫ Ägardirektiv ▫ Strategisk plan 2023–2027
Riskhantering	▫ Se avsnitt Riskhantering
Granskningsförfarande	▫ Kundundersökning ▫ Gästundersökning
Mål	▫ Nöjda hyresgäster, verksamheter och besökare
Resultatindikator	▫ Totalindex ▫ Nöjd kund index (NKI) ▫ Nöjd gäst index (NGI) Flottsbro ▫ Nöjd gäst index (NGI) Idrottsanläggningar
Årets resultat	▫ Ingen kundundersökning är genomförd under 2023. Totalindex (2022:64) och NKI (2022:69) ▫ Ingen mätning 2023 NGI Flottsbro ▫ 85% NGI Idrottsanläggningar

Årets resultat

Totalindex och NKI

Som en viktig del i arbetet för att förbättra och följa upp hyresgästernas uppfattning om Huddinge Samhällsfastigheter som hyresvärd genomförs en hyresgästundersökning vartannat år. Syftet med undersökningen är att mäta hur hyresgästerna värderar sin fysiska miljö samt Huddinge Samhällsfastigheters kundvård och service. För 2023 har ingen undersökning genomförts.

Några av de aktiviteter som genomförts under året för att vårda och bibehålla resultatet från 2022 är bland annat:

- Elektriker deltar på verksamhetsmöten för att få en större förståelse för kommunens verksamhetsbehov och kunna ge råd till val av energieffektiv utrustning och arbetssätt för att kunna minska energi
- Tagit fram en rutin för avstämningar mellan enheterna för fastighetsförvaltning och fastighetsdrift, för att genom ökad samverkan bibehålla uppnådda NKI-värden.

Förvaltningsavdelningen som arbetar allra närmast de verksamheter som brukar lokalerna hanterar felanmälningar och andra ärenden direkt, här finns också dialogen kring mindre förbättringar i lokalerna.

Löpande avtalsfrågor och lokalfrågor med hyresgäster behandlas i stora delar också genom en nära dialog, här möter kundförvaltare och förvaltare representanter från kommunens lokalsektion och olika förvaltningar.

Vid nyproduktion och större ombyggnationer är utgångspunkten kommunens framtagna behov för lokalerna. Genom kontinuerliga möten med representanter från kommunens lokalsektion och förvaltningar, bearbetas behovsbeskrivningarna till ändamålsenliga och genomförbara handlingar och ritningar.

Nöjda besökare på Flottsbro och Idrottsanläggningar

På anläggningar där Huddinge Samhällsfastigheter är verksamhetsutförare arbetar vi utöver fastighetsägaransvaret med att möta besökare dagligen och löpande hantera kundärenden.

På idrottsanläggningarna Björkängshallen och Källbrinks IP görs undersökningar vart tredje år.

Målet är över 80 procent i nöjdukundindex på utvalda områden såsom exempelvis:

- renlighet toaletter
- bemötande
- nivå på anläggningarna
- städning
- tillgänglighet

Resultat från undersökningen visade på en hög nivå med mycket nöjda kunder, de flesta områden som undersöktes låg över 80 procent med 85 procent på nöjd gäst index (NGI). Områden som behöver utvecklas och förbättras är städning av

läktare och städning av publika toaletter. 89 procent rekommenderar anläggningarna till andra.

Flottsbro har som mål om att nå 75 på NGI. Inga undersökningar har genomförts under 2023. Undersökningar kommer att genomföras under 2024. Resultaten följs upp för de olika aktivitetsområdena, vinter (2021: 70), camping (2021: 72) och bikepark (2020:73). Sedan de senaste gästundersökningarna genomfördes har det fokuserats på följande aktiviteter:

- Förbättringsåtgärder av online försäljning samt ökad trivsel i det uppskattade barnområdet
- Förbättringsåtgärder för att öka den upplevda säkerheten samt städning av allmänna utrymmen
- Förbättring av informationsflöden och prisanalyser

Långsiktigt säkerställa våra fastigheters värde

För att säkerställa fastigheternas värde är Huddinge Samhällsfastigheters arbete med den långsiktiga underhållsplanen en viktig del.

Den långsiktiga planen ger en indikation på vilka åtgärder som krävs under en längre period för att säkerställa fastigheternas funktion. Planen ger förutsättningar att planera åtgärderna tidsmässigt gällande både personella och ekonomiska resurser.

Den långsiktiga underhållsplanen innefattar inte detaljerad information utan ger en översiktlig bild. Förvaltningsavdelningen uppdaterar planen årsvis och allteftersom de planerade åtgärderna i den långsiktiga planen närmar sig tidpunkten för utförande ökar behoven av mer detaljerad information. I den detaljerade planeringen gör förvaltningsavdelningen en statusbedömning av underhållsbehovet och tillsammans med följande parametrar görs en detaljerad plan för kommande år och satt budgetram:

- Typ av byggnad - under olika årtionden har det byggts med olika kvalitet, vilket gör att även underhållsintervallerna kan skilja sig åt mellan olika generationer av byggnader
- Förväntningar och krav från brukare och kunder, ägardirektiv, myndighetskrav, resterande hyresperiod och planerade ombyggnader
- Prioritering mellan de åtgärder som planerats
- Ekonomiska fördelar att samköra och planera liknande åtgärder
- Hyresgästens vårdplikt under hyresförhållande, onormalt slitage, åverkan

Styrning	▫ Ägardirektiv ▫ Strategisk plan 2023–2027
Riskhantering	▫ Se avsnitt Årets resultat
Granskningsförfarande	▫ Uppföljning av genomfört planerat underhåll
Mål	▫ Långsiktigt säkerställa våra fastigheters värde
Resultatindikator	▫ Totalt underhåll, aktiverbart och kostnadsfört, per m² uthyrningsbar yta. ▫ Underhållskvot %: Underhåll/(underhåll+reparationer)
Årets resultat	▫ 202kr/m² uthyrningsbar yta ▫ Underhållskvot 76%

Årets resultat

Under året har det fortsatt arbetats med att få en struktur på underhållsarbetet. Arbete med att ta fram en process för underhållsarbetet pågår och väntas vara helt klart under kommande år.

Under året har Huddinge Samhällsfastigheters tekniska specialister tagit fram ett verktyg för att kunna inventera tekniska installationer. Det är fortfarande under utveckling och målet är att det ska vara integrerat i Planima som är det verktyg som används för underhållsplanering. Syftet med verktyget är att minska tidsåtgången och samtidigt bibehålla en hög kvalitet av de inventerade objekten genom bilder och anknyttande text.

Totalt uppgick underhållsåtgärderna till 90 mkr (2022:90; 2021:82), där 61 mkr (2022:59; 2021: 50) har aktiverats enligt reglerna för K3⁴. Det innebär 202 kr/m² uthyrningsbar yta. Underhållskvoten, det vill säga underhållskostnader delat på total summa för underhåll och reparationer uppgick till 76 procent för 2023.

⁴ Kategori 3, huvudregelverk för redovisning för större aktiebolag som styr hur årets löpande bokföring ska avslutas.

UNDERSKRIFTER

Huddinge den dag som framgår av elektronisk underskrift

Lars-Göran Sander
Styrelseordförande

Eeva Laine
Vice ordförande

Cecilia Sundberg
Andre vice ordförande

Tove Axelsson

Cem Delen

Henrik Örneblad
Verkställande direktör