

Hållbarhetsrapport för Huddinge Samhällsfastigheter AB 2024

Styrelsen och verkställande direktören för Huddinge Samhällsfastigheter AB
upprättar följande hållbarhetsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Innehåll

Om Huddinge Samhällsfastigheter	3
Året som gått.....	6
Målstyrning	7
Sammanfattande resultat av hållbarhetsarbete	8
Väsentlighetsanalys och intressentdialog	9
Risker och möjligheter	14
Resultat 2024.....	19
Social hållbarhet	19
Övergripande mål: Förvalta och utveckla sunda miljöer som bidrar till samhällsnyttan	19
Social hållbarhet	25
Övergripande mål: Vara en framåtskridande organisation med engagerade medarbetare.....	25
Ekologisk hållbarhet.....	29
Övergripande mål: Bidra till ekologisk hållbarhet och minskad klimatpåverkan.....	29
Ekonomisk hållbarhet	40
Övergripande mål: Största möjliga nytta för varje hyreskrona.....	40

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 upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och ett komplement till Årsredovisningen som redovisar bolagets ekonomiska utveckling.

Om Huddinge Samhällsfastigheter

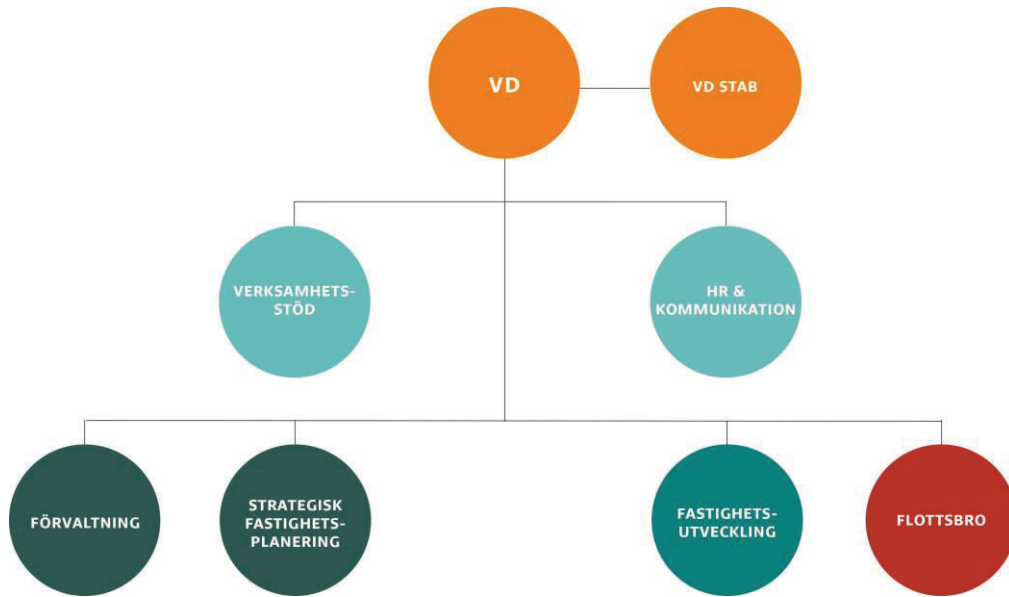
Huddinge Samhällsfastigheter, org. nr 556536–9666, är ett kommunalt bolag som äger och förvaltar merparten av Huddinges skolor och förskolor, men också kommunens äldreboenden, idrottshallar och friluftsanläggningar. I vårt uppdrag ingår förvaltningsuppdrag för kommunägda fastigheter, lokaler och bostadsrätter. Större om-, till- och nybyggnationer är en del av vårt uppdrag. Vi har 125 anställda och omsatte 922 mkr år 2024.

Vårt uppdrag är att äga, utveckla och förvalta samhällsfastigheter i Huddinge på ett serviceinriktat sätt för att tillgodose kommunens behov av ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler.

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.

VD är föredragande i bolagets styrelse som är sammansatt utifrån det politiska styret i Huddinge kommun.



Huddinge Samhällsfastigheters organisation

Verksamhetsstöd: Ansvarar för ekonomisk redovisning och uppföljning, inköp och offentlig upphandling, miljö- och strategiskt hållbarhetsarbete samt IT och digitalisering.

HR & Kommunikation: Ansvarar för arbetsrätt, kompetensförsörjning och arbetsmiljö samt information och relationer som bygger förtroende och engagemang.

Förvaltning: Förvaltar och underhåller fastighetsbeståndets byggnader och utomhusmiljöer. Kundansvar. Optimerar, utvecklar, inför och förvaltar fastighetstekniska system, energi, drift och el.

Strategisk fastighetsplanering: Ansvarar för hyresförhandlingar och avtalsskrivningar, kundförvaltning, strategisk fastighetsutveckling och strategisk underhållsplanering.

Fastighetsutveckling: Ansvarar för större om- och tillbyggnader i befintligt bestånd samt nybyggnadsprojekt. Specialisttjänster inom förvaltning och utveckling.

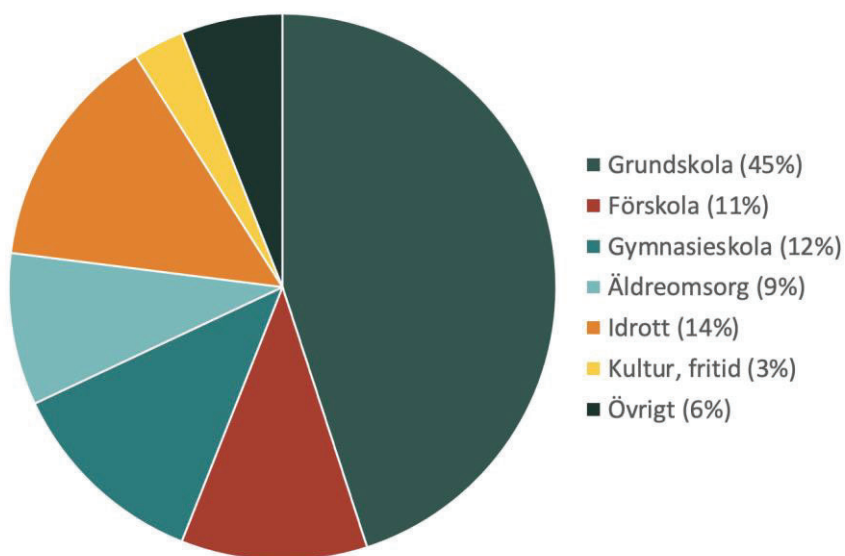
Flottsbros: Driver utförsåkningsanläggning under vinterhalvåret samt campingverksamhet och friluftaktiviteter året om.

Huddinge Samhällsfastigheter äger och förvaltar 150 fastigheter om 451 758 kvm uthyrningsbar yta (varav 31 887 kvm är outhyrt).

Huddinge kommun hyr totalt 399 048 kvm.

Fördelning:

- 102 skolor och förskolor, varav 68 förskolor, 30 grundskolor, 4 gymnasier
- 4 äldreboenden
- 16 frilufts- och idrottsanläggningar
- 11 kulturfastigheter
- 19 övriga lokaler



Huddinge Samhällsfastigheter förvaltar även 177 exploateringsfastigheter¹ åt Huddinge kommun och 41 lokaler som är inhyrningar² i fastigheter som ägs av Huga Bostäder.

VISION

Huddinge Samhällsfastigheter ska vara kommunens självklara val av lokalleverantör.

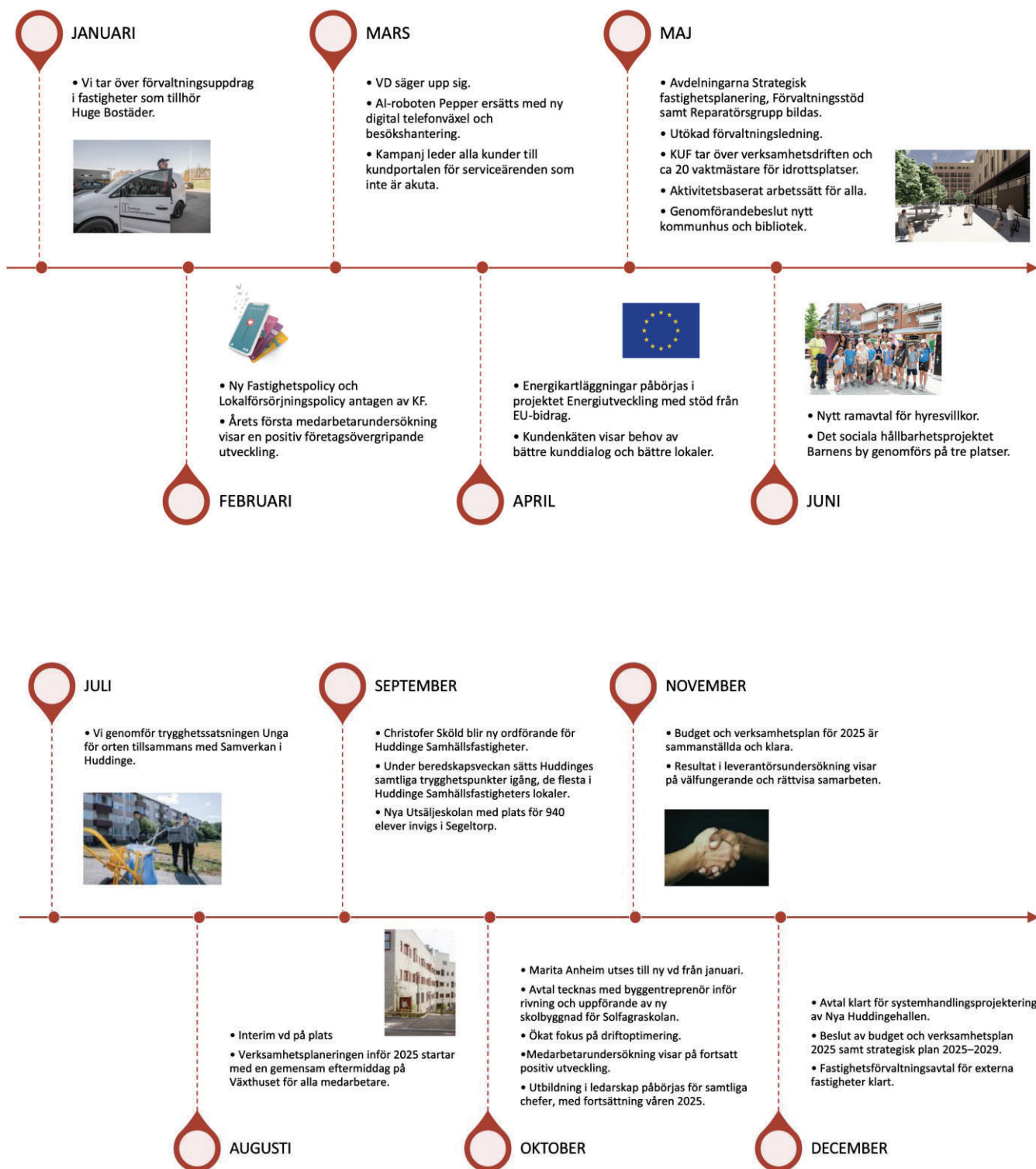
VÄRDERINGAR

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.

² Till exempel förskolor i flerfamiljshus.

Året som gått



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. För Huddinge Samhällsfastigheter gäller även Huddinge kommuns övergripande mål och kommunens styrdokument gäller i tillämpliga delar såsom Mål och budget 2024 och Huddinge kommuns Miljöprogram 2022–2025. Hållbarhetsarbetet är integrerat i bolagets verksamhetsstyrning.

Målstyrningsmodellen redovisas under rubriken *Sammanfattande resultat av hållbarhetsarbete*.

Från och med 2025 ska Huddinge Samhällsfastigheter rapportera i enlighet med EU-direktivet för hållbarhetsrapportering, Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Förberedelser har pågått under hela 2024 och fortsätter 2025.

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

Verksamhetsplaner för genomförande 2024

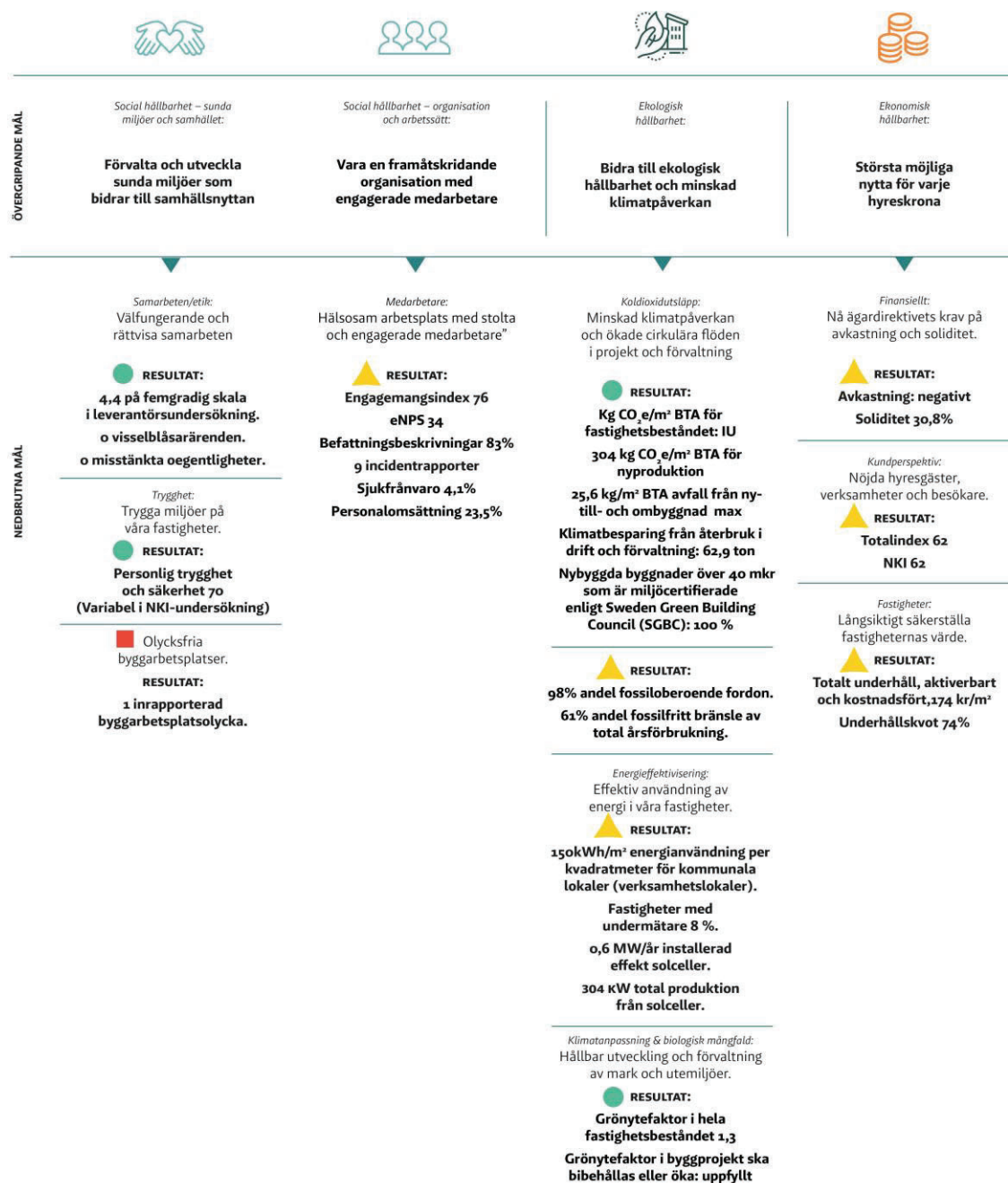
De övergripande målen har brutits ned till nedbrutna mål som aktivitetssatts av bolagets avdelningar. Aktiviteterna ska driva utvecklingen i verksamheten framåt.

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.

Verksamhetsplanen och aktiviteterna följs upp av ledningsgruppen löpande under året.

Sammanfattande resultat av hållbarhetsarbete

Målstyrningsmodellen och måluppfyllelse för Huddinge Samhällsfastigheter 2024 visas i bilden nedan. Under avsnitt *Resultat* redogörs resultatet av hållbarhetsarbetet mer i detalj.



 = målet är uppfyllt  = målet är delvis uppfyllt  = målet är ej uppfyllt

Huddinge Samhällsfastigheters målstyrningsmodell med måluppfyllelse 2024

Väsentlighetsanalys och intressentdialog

Under våren 2024 genomförde Huddinge Samhällsfastigheter en dubbel väsentlighetsanalys med hjälp av konsulter. Syftet var att identifiera de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna för bolagets verksamhet, med fokus på områden som påverkar människor, miljö och bolagets långsiktiga finansiella utveckling. Analysen, som genomfördes enligt kraven i ESRS (European Sustainability Reporting Standards), är en central del av våra förberedelser inför implementeringen av CSRD från och med räkenskapsåret 2025.

Processen för den dubbla väsentlighetsanalysen delades in i fem steg:

1. **Kartläggning av värdekedja och intressenter**

Vi inledde med en kartläggning av värdekedjan för att identifiera centrala aktiviteter och områden där bolaget har påverkan. En intressentanalys genomfördes med stöd av tidigare analyser och dialoger med både interna och externa intressenter för att säkerställa att alla relevanta perspektiv beaktades.

2. **Identifiering av hållbarhetsfrågor**

För att förstå vilka hållbarhetsfrågor som är relevanta för fastighetsbranschen och bolaget genomfördes en analys med stöd av SASB (Sustainability Accounting Standards Board) och branschstandarder från MSCI (Morgan Stanley Capital International). Här identifierades hållbarhetsrisker, möjligheter och områden för påverkan, både inom vår egen verksamhet och i värdekedjan.

3. **Bedömning av påverkan, risker och möjligheter**

Vi använde en poängsättningsmodell för att bedöma konsekvens (storlek) och sannolikhet för påverkan. Modellen harmoniserades med vårt övergripande riskhanteringsarbete och beaktade kriterier som skala, omfattning, återställbarhet, allvarlighetsgrad och sannolikhet. Detta inkluderade både faktisk och potentiell påverkan samt positiva och negativa konsekvenser på kort, medellång och lång sikt.

4. **Fastställande av tröskelvärde**

Ett tröskelvärde på 3,5 fastställdes för att avgöra vilka hållbarhetsfrågor som är väsentliga. Tröskelvärdet byggde på en balanserad bedömning av intressenternas förväntningar, rimligheten i antalet prioriterade områden och deras relevans enligt ESRS-kraven.

5. **Validering och beslut**

Resultatet från analysen diskuterades och validerades av bolagets ledningsgrupp och godkändes av styrelsen i augusti 2024.

Värdekedja

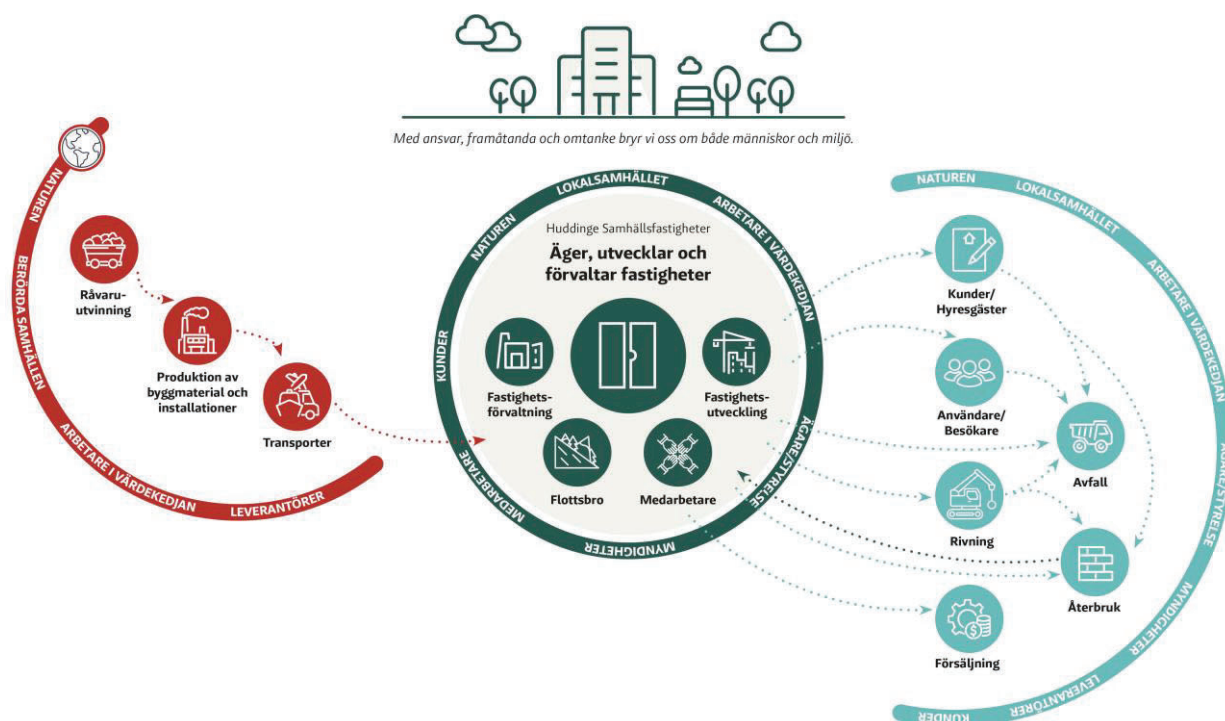
Huddinge Samhällsfastigheters värdekedja visar hur vi skapar samhällsnytta och genererar värde för våra intressenter genom hela vår verksamhet – från planering och byggnation till förvaltning och vidareutveckling av våra fastigheter.

Uppströms i vår värdekedja sker påverkan främst i de tidiga faserna som involverar inköp av material, resurser och tjänster. Valet av material och leverantörer påverkar resursutvinning, biologisk mångfald och klimatavtryck. Arbetsvillkoren hos leverantörer och producenter av varor och tjänster påverkar även arbetsmiljön och mänskliga rättigheter i produktion och logistik.

I vår egen verksamhet sker påverkan på miljö, samhälle och ekonomi genom hela processen – från planering och upphandling till byggnation, förvaltning och vidareutveckling av fastigheter.

Nedströms i värdekedjan omfattas aktiviteter som rör kunder och hyresgäster, där fastigheterna används för olika verksamheter, samt användare och besökare som påverkas av miljöerna vi skapar. När behov eller förutsättningar förändras kan fastigheter säljas, byggas om eller rivas, vilket genererar avfall och material för återbruk. Detta bidrar till cirkulära flöden där resurser går tillbaka till den egna verksamheten.

Genom att beakta hela värdekedjan – både direkt och indirekt påverkan – kan vi identifiera och hantera hållbarhetsfrågor på ett övergripande sätt.



De väsentliga hållbarhetsfrågorna utifrån resultatet från vår väsentlighetsanalys, som bygger på vår värdekedja och intressentanalys, presenteras i tabellen nedan.

		Uppströms	Verksamhet	Nedströms
EKOLOGISK	E1 Klimatförändringar	X	X	X
	E2 Föroreningar	X		X
	E4 Ekologisk mångfald och ekosystem	X	X	X
	E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi	X	X	X
SAMHÄLLSANSVAR	S1 Den egna arbetskraften		X	
	S2 Arbetare i värdekedjan	X	X	
	S3 Berörda samhällen	X		X
BOLAGSSTYRNING	G1 Ansvarsfullt företagande	X	X	X

Väsentliga hållbarhetsfrågor kopplade till värdekedjan

Intressentdialog

Huddinge Samhällsfastigheter bedriver regelbundna intressentdialoger för att säkerställa att hållbarhetsarbetet speglar både organisationens mål och omgivningens behov. Dialogerna inkluderar samtal med hyresgäster, medarbetare, leverantörer och andra samhällsaktörer. Syftet är att skapa en gemensam förståelse för prioriteringar, identifiera förbättringsområden och stärka arbetet genom hela värdekedjan.

Kunder/ hyresgäster	Medarbetare	Leverantörer	Ägare/ styrelse	Lokal- samhället	Myndigheter	Arbetare i värdekedjan	Naturen	Berörda samhällen
Möten Hemsida Kundunder- sökning Förvaltning Felanmälan och kund- ärenden Spadtag och invigningar	Daglig samverkan Årliga medarbetar- samtal Konferenser Intranät Medarbetar- undersökning Arbetsplats- träffar Facklig samverkan Läroplatt- form	Samverkan i projekt samt i förvaltning Upphand- lingar Beställningar Projekt och förvaltar- möten Hemsida	Ägardialog/ ägarmöte Års- redovisning Styrelsemöten Spadtag och invigningar	Spadtag och invigningar Förvaltning Hemsida Felanmälan och kund- ärenden Förenings- verksamhet Media- leverantörer Intresse- organisationer	Tillsynsbesök Tillstånds- ansökningar Hemsida	Upphand- lingar Uppföljning leverantörer	Tyst dialog	Detaljplane- processen t.ex barn- konsekvens- analyser

Intressentdialog

Resultat av väsentlighetsanalys

Utfallet av den dubbla väsentlighetsanalysen har summerats i tabellen nedan och följer ESRS-standardernas struktur, redovisat per underämne.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

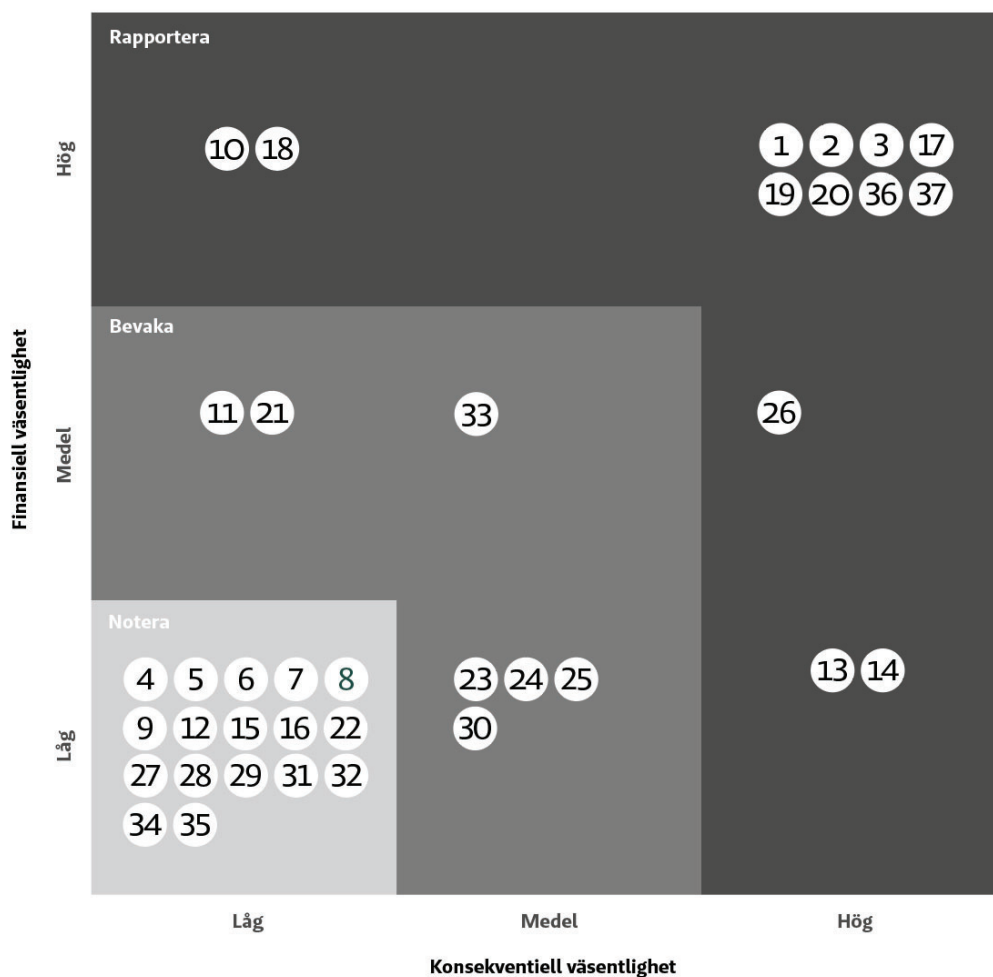
#	Hållbarhetsfrågor	Bedömning väsentlighet	
EKOLOGISK			
1	E1 Anpassning till klimatförändringar	Hög	
2	E1 Begränsning av klimatförändringar	Hög	
3	E1 Energi	Hög	
4	E2 Förorening av luft	Låg	
5	E2 Förening av vatten	Låg	
6	E2 Förening av mark	Låg	
7	E2 Förorening av levande organismer och livsmedelsresurser	Låg	
8	E2 Ämnen som inger betänkligheter	Låg	
9	E2 Ämnen som inger mycket storbetänkligheter	Låg	
10	E2 Mikroplaster	Hög	
11	E3 Vatten	Medel	
12	E3 Marina resurser	Låg	
13	E4 Direkta påverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald	Hög	
14	E4 Konsekvenser för arters tillstånd	Hög	
15	E4 Konsekvenser för ekosystems omfattning och tillstånd	Låg	
16	E4 Konsekvenser för och beroenden av ekosystemtjänster	Låg	
17	E5 Resursinflöden, inklusive resursanvändning	Hög	
18	E5 Resursutflöden relaterade till produkter och tjänster	Hög	
19	E5 Avfall	Hög	
SAMHÄLLSANSVAR			
20	S1 Arbetsvillkor	Hög	
21	S1 Likabehandling och lika möjligheter för alla	Medel	
22	S1 Andra arbetsrelaterade rättigheter	Låg	
23	S2 Arbetsvillkor	Medel	
24	S2 Likabehandling och lika möjligheter för alla	Medel	
25	S2 Andra arbetsrelaterade rättigheter	Medel	
26	S3 Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter	Hög	
27	S3 Samhällens civila och politiska rättigheter	Låg	
28	S3 Urfolks rättigheter	Låg	
29	S4 Informationsrelaterade effekter för konsumenter och/eller slutanvändare	Låg	
30	S4 Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare	Medel	
BOLAGSSTYRNING			
31	G1 Social inkludering för konsumenter och/eller slutanvändare	Låg	
32	G1 Företagskultur	Låg	
33	G1 Skydd av visselblåsare	Medel	
34	G1 Djurskydd	Låg	
35	G1 Politiskt engagemang	Låg	
36	G1 Förvaltning av förbindelser med leverantörer, inbegripet betalningsrutiner	Hög	
37	G1 Korruption och mutor	Hög	

Matrisen nedan illustrerar väsentligheten av varje hållbarhetsfråga, med finansiell väsentlighet (låg, medel, hög) på y-axeln och konsekventiell väsentlighet (låg, medel, hög) på x-axeln. Hållbarhetsfrågor med hög väsentlighet är prioriterade och kommer att rapporteras från och med räkenskapsåret 2025.

Det är viktigt att notera att vi inte redovisar samtliga områden som visade sig vara väsentliga i analysen 2024, då det vid tidpunkten saknades mål och åtgärder för vissa frågor. Den dubbla väsentlighetsanalysen kommer att uppdateras årligen för att säkerställa att nya omständigheter som kan påverka väsentligheten fångas upp och hanteras i rapporteringen. Frågor med låg väsentlighet är noterade och under bevakning för att möta potentiella förändringar framåt.

Huddinge Samhällsfastigheters arbete, mål och indikatorer kopplade till de prioriterade hållbarhetsfrågorna presenteras i kapitel *Resultat 2024*, med undantag för de frågor som rapporteras först från och med 2025. Styrning, inklusive policyer, riskhantering och granskningsförfarande, redovisas mer detaljerat i bilaga 1.

Dubbel väsentlighetsanalys



Risker och möjligheter

Huddinge Samhällsfastigheter har ett ramverk för bedömning, analys och åtgärdsplanering av verksamhetens risker och möjligheter. Riskerna som identifierats har kategoriserats inom fyra olika riskområden; strategiska, operationella, finansiella samt regelefterlevnadsrisker och har även analyserats ur ett hållbarhetsperspektiv. Identifierade risker följs upp och förändringar i värdering, status och hantering återspeglaras till styrelsen. I arbetet med risker är det även viktigt att värdera möjligheter.

Område	Risk	Riskhantering	Förmåga att hantera risken
Anti-korruption	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 känna sig trygga i att göra det, finns ett visseblåarsystem. 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 leverantörer i alla led gällande exempelvis arbetsmiljö, arbetsrätt, miljöhänsyn och arbete emot korruption. 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.	●

Område	Risk	Riskhantering	Förmåga att hantera risken
	Klimatpåverkan	Krav på målnivåer för klimatpåverkan i projekt är beslutade och ligger i linje med Parisavtalet. 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 är med i Klimatarena Stockholm och kommer att öka takten i omställningen genom att ta fram en klimatomställningsplan	●
	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. Arbeta med avfallsminimering behöver förstärkas då det fortfarande uppstår stora mängder avfall inom nyproduktion men har minskat över tid. Ett återbruksprojekt pågår tillsammans med Huddinge kommun och Huga Bostäder.	●
	Energianvändning	Huddinge Samhällsfastigheter arbetar aktivt med att motverka ineffektiv användning av energi genom uppföljning av energiförbrukning och dialog med hyresgästerna.	●

Område	Risk	Riskhantering	Förmåga att hantera risken
Sociala för-hållanden och personal		Driftoptimeringsgrupp vars huvudsakliga uppgift är att säkerställa energieffektiv drift och identifiera förbättringsåtgärdertillsattes under hösten 2024. Energikartläggningar på 19 fastigheter har genomförts inom ramen för bolagets energiutvecklingsprojekt. Totalt ska cirka 100 fastigheter energikartläggas. Parallellt startar genomförande av lämpliga energieffektiviseringsåtgärder som har identifierats i kartläggningarna. Huddinge Samhällsfastigheter certifierar all sin nyproduktion enligt Miljöbyggnad och har krav på Guld på indikator 3 Energi.	
	Arbetsmiljö Otydlighet i ledarskap, ansvarsfördelning mellan avdelningar och befattningsbeskrivningar kan innebära att upplevd stress och arbetsbelastning ökar.	Huddinge Samhällsfastigheter har dokumenterade policys, 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. Ledarskapsprogram har startat hösten 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. Arbete med att ta fram ny vision kommer att påbörjas 2025.	

Område	Risk	Riskhantering	Förmåga att hantera risken
	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 2024

Årets resultat presenteras med fokus på verksamhetens utveckling och hållbarhetsmål. För att ge en tydlig bild av framstegen jämförs årets siffror med föregående årets resultat, vilket anges inom parentes ().

Resultatet redovisas utifrån social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.



Social hållbarhet

Övergripande mål: 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 för 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 säkerställa robust fastighetsdrift genom kontinuitetsarbete och en effektiv struktur, samt bygga kapacitet för att hantera fastighetsdrift inom kommunkoncernen i samverkan med kommunen.

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 uppföljning av leverantörsavtal.

Huddinge kommun, Polisområde Stockholm syd, Södertörns brandförsvarsförbund, Kriminalvården genom Frivården Region Stockholm, Huga Bostäder AB och Huddinge Samhällsfastigheter AB har upprättat en avsiktsförklaring för perioden 2023–2026 med målet att öka tryggheten och minska brottsligheten i Huddinge. Avsiktsförklaringen ligger till grund för en samverkansöverenskommelse som reglerar villkor, åtaganden och prioriteringar. Huddinge Samhällsfastigheter bidrar aktivt till detta arbete genom att delta i två fokusgrupper, dels en som arbetar för att öka tryggheten i offentlig miljö och dels en som ska motverka välfärdsbrott.

Nedbrutet mål: 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 jämnt och att Huddinge Samhällsfastigheter som upphandlande myndighet ska utnyttja de möjligheter till konkurrensutsättning som finns.

Välfungerande och rättvisa samarbeten*	
INDIKATOR	RESULTAT 2024
- Noll visseblåsarärenden som avslöjar oegentligheter. - Noll oegentligheter exempelvis korruptionsärenden, bestickning och mutor etc. - Samarbetspartners ska instämma i att vi är minst 4 på femgradig skala i påståenden om att vi är 1) en trovärdig aktör, 2) en aktiv, tydlig och uppföljande beställare samt 3) förebygger korruption.	0 (0) 0 (0) 4,4 (4,14)

* Styrning och granskningsförfarande, se bilaga 1.

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 även krav på arbetsrättsliga villkor, efter en behövlighetsbedömning. 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 byggtreprenader över tröskelvärdet (59 880 179 kr) 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. En rutin för uppföljning av arbetsrättsliga villkor finns. Enligt rutinen ska uppföljning ske minst en gång under avtalstiden. 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 2024 har ingen uppföljning gjorts.

Visselblåsarsystem

Ett visseblåsarsystem 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 inkommit under året.

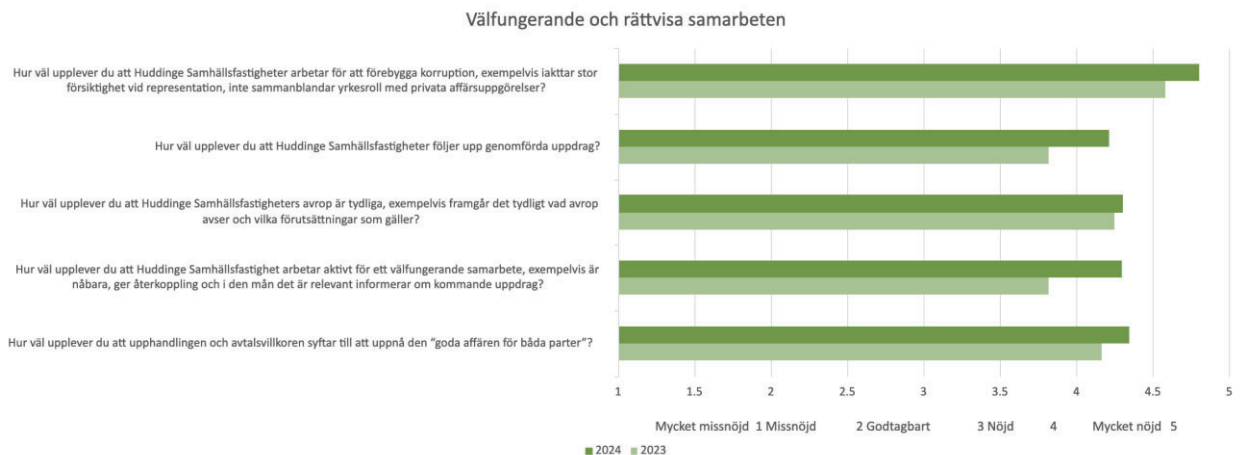
Mutor och korruption

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 digital utbildning om mutor och korruption kommer att bli obligatorisk för alla medarbetare. Information om bolagets policy Mutor och korruption är inkluderad i introduktionsutbildningen för nyanställda. Inga misstänkta oegentligheter, korruptionsärenden eller mutor har kommit till bolagets kännedom under 2024.

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 regelstyrkt som vid annonserade upphandlingar. Vid direktupphandlingar ska bolagets riktlinje för direktupphandlingar efterlevas. Bland annat bör offerter från fler än en leverantör begäras in.

Enkät Valfungerande och rättvisa samarbeten

En anonym undersökning har genomförts bland Huddinge Samhällsfastigheters ramavtalsleverantörer. Undersökningen har skickats till 36 kontaktpersoner. Totalt erhöles 22 svar. Målet var att leverantörerna ska instämma att vi är minst fyra (4) på femgradig skala i påståenden om att vi är 1) en trovärdig aktör, 2) en aktiv, tydlig och uppföljande beställare samt 3) förebygger korruption. Medel av samtliga svar uppgick till 4,4 (2023: 4,1) på en skala 0 (mycket missnöjd) till 5 (mycket nöjd.)



Resultat från enkät

Nedbrutet mål: Trygga miljöer på våra fastigheter

Våra fastigheter ska vara trygga och säkra för de som är verksamma i lokalerna samt besökare och förbipasserande. Som en av Huddinge kommuns största fastighetsägare är vi en viktig samhällsaktör. Huddinge Samhällsfastigheter samverkar med kommunen, fastighetsbolag och andra samhällsaktörer kring områdesutveckling, ökad trygghet och minskad brottslighet.

Trygga miljöer på våra fastigheter* INDIKATOR	RESULTAT 2024
Bibehålla och vårda variabeln "Personlig trygghet och säkerhet" i NKI undersökning: Minst 61	70 (2022: 68)

* Styrning och granskningsförfarande, se bilaga 1.

Variabeln Personlig trygghet och säkerhet är en av fyra variabler som sammanlagt ger ett resultat för Yttre miljö i bolagets NKI-undersökning som genomförs vartannat år.

Huddinge Samhällsfastigheter är en del av föreningen Samverkan i Huddinge, ett samverkansorgan med flera fastighetsägare och Huddinge kommun. Under sommaren genomförde föreningen feriepraktiken Unga för orten. Det är en trygghetssatsning som sker varje år och går ut på att ungdomar arbetar med att fräscha upp och skapa trygghet i det egna bostadsområdet, samtidigt som de får värdefull arbetslivserfarenhet. Unga för orten sysselsatte denna sommar cirka 200 ungdomar.

I Samverkan i Huddinge ingår även Business Improvement District (BID), som är en samverkan mellan olika fastighetsägare för att gemensamt, över fastighetsgränserna, jobba med trygghet och säkerhet. Fastighetsägarna bidrar ekonomiskt och med sitt engagemang för att stärka den sociala hållbarheten i området genom exempelvis aktiviteter för barn och unga, event och arbetsmarknadsinsatser. I Samverkan i Huddinge står BID för Boende, Integration och Dialog. Sedan tidigare år arbetar BID i Flemingsberg och Vårby. Under året startades även en BID i Skogås. En del av samarbetet innebär gemensamma trygghetsdialoger och trygghetsvandringar i områdena, där även allmänheten bjuds in att delta.

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.

Barnens by är ett socialt hållbarhetsinitiativ som Huddinge Samhällsfastigheter stöttat under 2024. I år utökades satsningen från ett till tre områden med flera aktörer som bidrog till projektets genomförande. Cirka 50 barn i åldern 8–10 år deltog. Ungdomar från feriepraktiken Unga för orten deltog som ledare tillsammans med snickare och bygginspiratören Bygg-Sandra. Barnens by är ett byggkollo där barnen får möjlighet att uttrycka sina idéer om samhällsutveckling, i linje med FN:s barnkonvention. Barnen får bygga och presentera egna byar, i syfte att ge dem en röst i stadsplaneringen. Samhällsutvecklare från kommunen och politiker bjöds in för att få se vad barnen efterfrågar i sitt område. Även SVT och lokalpress uppmärksammade byggkollet.

Robust fastighetsdrift

Huddinge Samhällsfastigheter arbetar för att säkerställa en robust fastighetsdrift som möter kommunens behov och upprätthåller driftsäkerheten i fastigheterna. Under 2024 projekterades det för reservkraftsintag i nio fastigheter, varav fem är färdigställda och fyra under installation. För att möta behoven i mindre anläggningar som förskolor har mindre reservkraftaggregat införskaffats, Fullskaliga tester har genomförts framgångsrikt i fyra fastigheter, och en kontinuitetsplan för reservkraft är framtagen.

Genom att införa tjänsteman i beredskap (TiB) kan vi agera snabbare och effektivare vid oförutsedda händelser, vilket säkerställer att fastigheterna kan fortsätta stödja kommunens verksamheter utan avbrott.

Nedbrutet mål: 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.

Olycksfria arbetsplatser* INDIKATOR	RESULTAT 2024
• Noll byggarbetsplatsolyckor som leder till sjukskrivning.	1 (0)

* Styrning och granskningsförfarande, se bilaga 1.

En byggarbetsplatsolycka som ledde till sjukskrivning för en anställd hos vår entreprenör har rapporterats in under 2024.



Social hållbarhet

Övergripande mål: Vara en framåtskridande organisation med engagerade medarbetare



Nedbrutet mål: 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.

Huddinge Samhällsfastigheter ska vara en attraktiv arbetsgivare och erbjuda en god arbetsmiljö där medarbetarna trivs, mår bra och ges möjlighet till kompetensutveckling.

Vi ska identifiera, analysera och säkerställa att hälsorisker minimeras i den löpande verksamheten.

Arbetsmiljöarbetet genomförs systematiskt och regelbundet med bland annat arbetsmiljöronder i samarbete med medarbetarna och de fackliga organisationerna där den fysiska arbetsmiljön ses över. Den psykosociala arbetsmiljön stäms regelbundet av i dialog i medarbetarsamtal mellan medarbetare och närmsta chef. Medarbetaren tar ställning till upplevelse av psykosocial arbetsmiljö före samtalet och går igenom gemensamt under samtalet.

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.

Hälsosam arbetsplats med stolta och engagerade medarbetare*

INDIKATOR

RESULTAT 2024

• Engagemangsindex: 70–85	76 (73)
• eNPS: 25–35	34 (29)
• Befattningsbeskrivningar inkl. ansvar och roller för samtliga i organisationen: 100%	83% (80)
• Registrerade incidentrapporter	9 (9)
• Sjukfrånvaro: 2,5–3,5%	4,1% (4,7)
• Personalomsättning: 3–5%	23,5% (6,9)

* Styrning och granskningsförfarande, se bilaga 1.

Engagemangsindex och eNPS

Under 2024 har två medarbetarundersökningar genomförts, en i början av året och en under hösten. Båda undersökningarna var inriktade på frågor kring engagemang. I höstens undersökning ingick även frågor kring likabehandling och arbetsmiljö.

Engagemangsindex förbättrades under året från 73 till 76. Resultat över 70 betraktas som ett gott resultat. Engagemangsindex mäter sju viktiga drivkrafter som påverkar medarbetares engagemang: riktning, samarbete, utveckling, ledarskap, stolthet, bekräftelse och välmående.

Arbetsmiljö och likabehandling nådde 80 i höstens mätning, en ökning från 76.

Snittet för hur väl medarbetarna känner att de kan vara sig själva på jobbet har ökat till 87 (81).

I medarbetarundersökningarna ingick även Employee Net Promoter Score (eNPS), som definierar en lojal medarbetare och ger en tydlig indikation på hur nöjda medarbetarna är med sin arbetsplats genom att ställa en enda fråga: "Hur sannolikt är det att du skulle rekommendera Huddinge Samhällsfastigheter som arbetsgivare till andra?". eNPS uppgick till 34 i båda mätningarna under året, vilket anses vara ett bra resultat.

Ledarskaps- och medarbetarskapsprogram

För att ge förutsättningar för ledare och medarbetare att möta förväntningar och leverera på bolagets uppdrag har ett ledarskapsprogram startats under hösten 2024. Beslut har även tagits att under våren 2025 starta ett medarbetarskapsprogram. Ledarskapsprogrammet som pågår under fyra dagar ger en gemensam plattform för gott ledarskap med både teori och praktik för samtliga chefer.

Medarbetarskapsprogrammet som planeras att genomföras med samtliga medarbetare som deltagare, kommer att lägga en grund och förståelse för vad ett gott medarbetarskap är och vad som förväntas av medarbetare. Efter genomförda program, kommer bolaget att arbeta med att införliva gott ledar- och medarbetarskap i årliga processer, såsom till exempel medarbetarsamtal.

Befattningsbeskrivningar inklusive ansvar och roller för samtliga i organisationen

Under 2024 hade 83 procent av alla roller i bolaget en uppdaterad befattningsbeskrivning vilket är en ökning från 80 procent föregående år. Inför en rekrytering av en ny roll tas alltid en befattningsbeskrivning fram.

Incidentrapportering

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

Incidentrapporter skrivs och rapporteras till företagsledning och arbetsmiljökommittén. Under året har nio incidenter rapporterats in. Två av incidenterna var tillbud, dvs. händelser som kunde ha lett till skada på människa men inte gjorde det, tre av incidenterna var olycksfall, en av incidenterna var ett färdolycksfall. Övriga tre rapporteringar var riskobservationer. I december 2024 implementerades IA systemet vilket är ett digitalt system för incidentrapportering.

Sjukfrånvaro och personalomsättning

Sjukfrånvaron har minskat jämfört med föregående år, från 4,7 procent till 4,1 procent. Även om detta är en positiv utveckling, uppnåddes inte det ursprungliga målet för 2024 om en total sjukfrånvaro på 2–3,5 procent. Vid en utvärdering har det konstaterats att målsättningen var orealistiskt låg i förhållande till både branschens genomsnitt och organisationens historiska nivåer. Det nya målet har därför justerats till att inte överstiga 4,4 procent, vilket ligger i linje med fastighetsbranschens genomsnittliga sjukfrånvaro på 4,7 procent.

Korttidsfrånvaron (2–14 dagar) har sjunkit från 2,1 procent till 1,9 procent. Långtidsfrånvaro (dag 15–180) har även den sjunkit. Däremot har långtidsfrånvaro (181 dagar och uppåt) ökat från 1,5 procent till 1,7 procent.

Personalomsättningen har ökat till 23,5 procent år 2024 jämfört med 6,9 procent år 2023. Det kan till stor del förklaras av en verksamhetsövergång under året där 19 anställda på enheten IP och ishallar (som därmed upphörde) gick över till Huddinge kommun. Verksamhetsövergången står för 14,9 procent av personalomsättningen.

PERSONALDATA FÖR HUDDINGE SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

	2023	2024
Medelantal anställda	143,7	124,6
<i>Varav andel, %:</i>		
– Män	68	68
– Kvinnor	31	32
Sjukfrånvaro, %	4,7*	4,1
Personalomsättning, %	6,9	23,5

**Sjukfrånvaro för 2023 har korrigerats från 3,1% till 4,7% på grund av felaktig inmatning av data i verksamhetsstyrningssystemet Stratsys.*



Ekologisk hållbarhet

Övergripande mål: 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 nyproduktions- 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 skapa hållbara och attraktiva utemiljöer ska vi samarbeta med kommunala förvaltningar för att utveckla exempelvis pedagogiska skolgårdar där planteringar och gröna ytor stödjer verksamheternas behov. Genom att fokusera på hållbar utveckling av mark och utemiljöer kan vi samtidigt främja biologisk mångfald, bidra till klimatanpassning och skapa gröna ytor för rekreation som gynnar hyresgästers trivsel och hälsa.

Till grund för bolagets mål inom detta område finns bolagets Miljö- och energistrategi. Syftet med strategin är att tydliggöra mål och arbetssätt inom miljö och energi för Huddinge Samhällsfastigheter. Strategin beskriver också utvecklingsområden där Huddinge Samhällsfastigheter idag saknar mål.

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

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.

Nedbrutet mål: Minskad klimatpåverkan och ökade cirkulära flöden i projekt och förvaltning

Huddinge Samhällsfastigheter är 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. 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 i alla skeden
- Beräkna hela bolagets påverkan genom GHG-protokollet⁴ (Scope 1, 2 och 3).

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.

⁴ GHG-protokollet är en global standard för att mäta och rapportera växthusgasutsläpp. Det delar in utsläppen i tre kategorier: Scope 1 (direkta utsläpp från egna källor), Scope 2 (indirekta utsläpp från inköpt energi) och Scope 3 (indirekta utsläpp i värdekedjan). Källa: *Greenhouse Gas Protocol*, www.ghgprotocol.org

Minskad klimatpåverkan och ökade cirkulära flöden i projekt och förvaltning*

INDIKATOR

RESULTAT 2024

• Kg CO ₂ e/m ² BTA för fastighetsbeståndet	IU**(27)
• Kg CO ₂ e/m ² BTA för nyproduktion	304 (304)
• Avfall från ny- till- och ombyggnad max 40 kg/m ² BTA	25,6 kg (45)
• Klimatbesparing från återbruk i drift och förvaltning: 10 ton CO ₂ e	62,9 ton (IU)
• Nybyggda byggnader över 40 mkr som är miljöcertifierade enligt Sweden Green Building Council (SGBC): 100 %	100% (100)

* Styrning och granskningsförfarande, se bilaga 1.

** Ingen data tillgänglig för detta år

Klimatpåverkan för fastighetsbeståndet

Ingen beräkning på hela fastighetsbeståndet har genomförts för 2024 vid uppförandet av denna hållbarhetsredovisning. Beräkning av scope 1–3 enligt GHG-protokollet genomfördes 2023 med ett resultat på 27 kg CO₂e/m² BTA⁵ (45 kg CO₂e/m² BTA 2021). Den stora minskningen från basåret 2021 kan huvudsakligen förklaras av att endast ett större byggprojekt pågick under 2023, medan flertalet projekt pågick samtidigt under 2021. Detta påverkade utsläppen betydligt, eftersom byggprojekt står för en stor andel av klimatpåverkan. Minskningen speglar därmed främst förändrade aktivitetsnivåer snarare än en omedelbar förändring i utsläppsintensiteten för hela fastighetsbeståndet.

Från och med 2025 kommer scope 1–3 att redovisas i sin helhet i hållbarhetsrapporten för det aktuella året.

Klimatpåverkan från nyproduktion

Under året färdigställdes Utsäljeskolan med ett resultat på 304 kg CO₂e/m² BTA. Eftersom byggnaden projekterades innan krav på klimatberäkning enligt Klimatarena Stockholms mål och anvisningar infördes, har beräkningen gjorts enligt Miljöbyggnads krav för indikator 15 och sedan justerats upp med schabloner. Resultatet motsvarar dock Boverkets referensvärden för utbildningslokaler från år 2020. Detta värde representerar klimatpåverkan för en genomsnittlig nybyggd skola vid den tiden och används av Klimatarena Stockholm som utgångspunkt för sina klimatmål. För att minska klimatpåverkan

⁵ kg CO₂e/m² BTA står för kilo koldioxidekvivalenter per kvadratmeter bruttoarea där CO₂e är ett mått som omvandlar utsläppen av olika växthusgaser, såsom metan och lustgas, till motsvarande mängd CO₂ baserat på deras globala uppvärmningspotential och BTA avser den totala ytan av en byggnad inklusive alla våningsplan, mätt från ytterväggarnas utsida.

med 50 procent till år 2030 har dessa referensvärden legat till grund för att fastställa framtida målnivåer.

Under 2024 har organisationen implementerat Klimatarena Stockholms målvärden för klimatpåverkan från nyproduktion. Ambitionen är att redan nu sikta på att uppfylla klimatmålen för 2030, oavsett om byggnaderna färdigställs före eller efter detta år. Det innebär att exempelvis en skola som ska uppföras kommande år kommer att kravställas på max 190 CO₂e/m² BTA.

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 fyra klimatberäkningar i tidigt skede och två i senare skede. För att uppnå målen framåt behöver flertalet åtgärder genomföras i dessa projekt.

Avfall

Huddinge Samhällsfastigheter arbetar aktivt med att minimera avfall i våra projekt som en del av vår strategi för hållbar utveckling. Detta inkluderar att öka kunskapen om avfallshantering och metoder för avfallsminimering bland leverantörer, medarbetare och hyresgäster. Dialog kring avfallsfrågor förs kontinuerligt med leverantörer vid avtalsmöten. Under året har vi påbörjat uppföljning av avfallsmängder från ramavtalade byggentreprenörer för projekt med budgetar mellan 0 och 15 miljoner kronor. Leverantörerna har redovisat avfallsmängder för första halvan av 2024. Trots att krav på redovisning har ställts tidigare, har vi fram tills nu saknat en tydlig struktur för uppföljning.

Under 2024 följdes avfallsmängder upp i nybyggnadsprojektet *Utsäljeskolan*, där resultatet blev 25,6 kg avfall/m² BTA. Detta ligger under målnivån för 2024 på 40 kg/m² BTA och visar att vi närmar oss en mer effektiv avfallshantering i våra projekt. Som jämförelse hade projektet *Nya Stallet* på Sundby gård, som färdigställdes 2023, en avfallsmängd på 45 kg/m² BTA.

För att förbättra avfallsuppföljningen framåt fortsätter vi att utveckla metoder och processer för datainsamling och analys.

Klimatbesparing från återbruk

Målet för klimatbesparing från återbruk i kommunkoncernens bygg- och förvaltningsprojekt är att uppnå 30 ton CO₂e till utgången av 2025, med ett delmål om 10 ton CO₂e för 2024. Definitionen av klimatbesparing är klimatpåverkan från nytillverkad vara minus klimatpåverkan från återbrukad vara. Uppföljning av klimatbesparing från återbruk sker både på projektbasis och övergripande nivå inom förvaltningen.

Beräkningsexempel klimatbesparing:

Nyttillverkad WC-stol: 60 kg CO₂e |

Återbrukad WC-stol: 3 kg CO₂e

Klimatbesparing: 60kg-3kg=57 kg CO₂e

Under året har en mer systematisk uppföljning implementerats genom att återbrukssystemet i CCbuild använts i högre utsträckning än tidigare. Dock finns fortfarande en betydande eftersläpning i loggning och uppföljning, vilket gör att interna rutiner måste utvecklas för att säkerställa korrekt rapportering.

För vissa byggvaror saknas emissionsdata, vilket har lett till användning av schablonvärden. Detta innebär att resultatet bör tolkas med viss försiktighet. Årets resultat visar en total klimatbesparing på 62,9 ton CO₂e där återbruk av sopskåp i betong står för cirka 50 ton CO₂e. Andra exempel på återbrukade varor inom organisationen inkluderar ventilationsaggregat, isolering, byggskivor, fönster och undertaksplattor.

Det pågående koncernövergripande projektet för att utveckla ett systematiskt arbete med Återbruk ska avslutas i början av 2025, och en förändringsplan för fortsatt hantering är under framtagande.

Återbruksinventeringar har genomförts i två större projekt för att kartlägga möjligheterna till återbruk av material och varor. Fokus har legat på att identifiera resurser som finns i stora mängder och som kan ge betydande klimatbesparingar. I projektet för Huddinges nya kommunhus och bibliotek är återbruk och minskad klimatpåverkan centrala fokusområden med skarpa målsättningar. Projektet omfattar en på- och ombyggnad av en av Huddinge Samhällsfastigheters befintliga byggnader och är en viktig del av arbetet med att skapa ett långsiktigt hållbart Huddinge.

Under 2024 har arbetet inletts med att projektera kommande byggprojekt med återbrukade varor och material. Det innebär att både design och tekniska lösningar anpassas för att på ett effektivt och hållbart sätt integrera återbrukade varor i byggprocessen. Genom de återbruksinventeringar som nu genomförts så möjliggör vi dessutom utbyte av återbrukade varor mellan olika projekt.

Miljöcertifierade byggnader

Huddinge Samhällsfastigheters nyproduktion och ombyggnadsprojekt som överstiger 40 mkr i investeringskostnad, certifieras enligt SGBCs Miljöbyggnad (Sweden Green Buildings Council). Huddinge Samhällsfastigheters bestånd består av sju (7) preliminärt certifierade och nio (9) 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.

Stensängsskolan som färdigställdes 2022 har klarat verifiering enligt Miljöbyggnad Silver vilket innebär att SGBC säkerställt att byggnaden överensstämmer med det som redovisats vid den preliminära certifieringen.

Tabell 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
Stensängsskolan	2022	Certifierad	Befintlig och tillbyggnad 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
Långsjöskolan	2022	Preliminärt certifierad	Nyproduktion 2.2
Balingsnäs förskola	2022	Preliminärt certifierad	Nyproduktion 3.1
Utsäljeskolan	2024	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 successivt 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 25procent jämfört med 2019”.

Fordonsflottan ska vara fossiloberoende 2025*		RESULTAT 2024
INDIKATOR		
• Andel fossiloberoende fordon: 100 %		98% (76)
• Andel fossilfritt bränsle av total årsförbrukning: Minst 75%		61% (40)

* Styrning och granskningsförfarande, se bilaga 1.

Som en del i arbetet med att minska fossilberoendet ställer Huddinge Samhällsfastigheter krav på leverantörernas fordonsflotta och drivmedel vid upphandling av varor och tjänster. Leverantörer ska eftersträva att använda det drivmedel som har minst negativ miljöpåverkan för respektive fordon, i linje med Huddinge Samhällsfastigheters mål att minska sin klimatpåverkan. Dessa krav följs upp minst en gång om året vid möten med leverantörerna. Totala växthusgasutsläpp inom kommunen följs även upp årligen inom ramen för Huddinge kommuns miljöprogram.

Vid utgången av 2024 var andelen fossiloberoende fordon (personbilar och lätta lastbilar) i vår fordonsflotta 98 procent. Andelen fossilfritt bränsle av den totala mängden inköpt bränsle uppgick till 61 procent, en ökning med 21 procent från föregående år. Flottsbro står för cirka 30 procent av den totala bränsleförbrukningen. Klimatutsläppen från vår bränsleförbrukning har minskat med 15 procent sedan föregående år.

Trots framsteg uppnåddes inte målet om 75 procent fossilfritt bränsle under året. Detta beror dels på att diesel fortsatt har använts vid tankning, vilket i vissa fall kan tillskrivas bristande följsamhet till interna riktlinjer. Dessutom har det funnits fordon i verksamheten som fortfarande enbart kan drivas på diesel. Vid utgången av 2024 återstår endast ett sådant fordon, och vi arbetar aktivt med att säkerställa att användningen av diesel minimeras framöver genom förbättrad uppföljning.

Nedbrutet mål: 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 år 2045.

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

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.

Effektiv användning av energi i våra fastigheter*

INDIKATOR

RESULTAT 2024

• Energianvändningen per kvadratmeter för kommunala lokaler (verksamhetslokaler) ska vara max 155 kWh/m ²	150kWh/m ² (157)
• Andel fastigheter (%) där undermätning är installerad och mätvärden åtkomlig i förvaltningen ska vara minst 10 %	8% (8)
• Installerad effekt solceller ska vara minst 2 MW till år 2025	0,6 MW/år (0,3)
• Total produktion från solceller ska vara 1 720 MWh/år 2025	304 MWh/år (304)

* Styrning och granskningsförfarande, se bilaga 1.

Energianvändning

Energianvändningen för verksamhetslokaler uppgick år 2024 till 150 kWh/m² vilket är en minskning med 4 procent jämfört med föregående år.

Energianvändning för anläggningar uppgick år 2024 till 202 kWh/m² vilket är en minskning med 8 procent jämfört med föregående år.

Energianvändningen för ishallar uppgick till 312 kWh/m², vilket är en ökning med 5 procent jämfört med föregående år. Detta förklaras delvis av att antalet isveckor ökade med 6 procent.

Delmålet för energianvändning till år 2025 omarbetades under hösten för att passa energiminskningstakten som bolaget har framför sig för att nå huvudmålet till år 2030. Det nya målet för 2025 är 147 kWh/m² från tidigare 137 kWh/m².

Generellt har energiprestandan under hösten 2024 förbättrats vilket främst beror på bolagets nya arbetssätt med fokus på driftoptimering som startade upp i oktober 2024.

För att klara av att minska energianvändning i den utsträckning som är målsatt till år 2030 behövs åtgärder utöver den dagliga förvaltningen. Huddinge Samhällsfastigheter har under året kommit i gång med energikartläggningar inom sitt större energieffektiviseringsprojekt, *Energiutveckling*. För projektet planeras cirka 110 fastigheter ingå, dvs ca 70 procent av det totala fastighetsbeståndet, och åtgärder planeras pågå fram till år 2030. Under år 2024 har 19 fastigheter energikartlagts. Under 2025 påbörjas genomförandet av de åtgärder som har identifierats i de genomförda energikartläggningarna, samtidigt som kartläggningar fortsätter för de återstående byggnaderna som ingår i projektet.

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. 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. Arbete med att ta fram mätplan har påbörjats under året och kommer att implementeras i samband med energiutvecklingsprojektet, i första skedet enbart elundermätning. Årets resultat avseende andel undermätta fastigheter är en uppskattning utifrån nybyggnationer och större ombyggnader och uppgick till 8 procent, inga nya installationer i befintligt bestånd har gjorts under år 2024.

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 år 2012 ett vindkraftverk för egenproducerad el som 2024 uppgår till 7 145 MWh cirka 20 procent av elanvändningen.

För att nå målet om 2 MW installerade solceller till år 2025 har flera större solcellsprojekt planerats. Under 2024 har två solcellsanläggningar driftsatts och ytterligare sju är under uppförande. Till detta planerats ytterligare fyra anläggningar att installeras under år 2025. Målet om 2 MW installerad effekt solceller till år 2025 kommer i och med dessa installationer att nås.

Fastighet	Effekt (kW)
Installerad effekt 2023	304
Installerad effekt under 2024	292
Summa	596

Tabell Solcellsanläggningar

Nedbrutet mål: Hållbar utveckling och förvaltning av mark och utemiljöer

För att kunna erbjuda bra utemiljöer arbetar Huddinge Samhällsfastigheter tillsammans med de kommunala förvaltningarna för att till exempel 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.

Hållbar utveckling och förvaltning av mark och utemiljöer*	
INDIKATOR	RESULTAT 2024
- Grönytefaktor i hela fastighetsbeståndet - Grönytefaktor i byggprojekt ska bibehållas eller öka	1,3 (IU) Uppfyllt (uppfyllt)

* Styrning och granskningsförfarande, se bilaga 1.

Grönytefaktor och ekosystemtjänster

Huddinge Samhällsfastigheter använder Grönytefaktorn (GYF) som är ett verktyg för att mäta och planera gröna utemiljöer i både byggprojekt och förvaltning. Det hjälper oss att säkerställa att våra utemiljöer bidrar till ekosystemtjänster, biologisk mångfald, klimatanpassning och sociala värden. Under året har vi digitaliserat vår utemiljödata och börjat använda SGBCs mall för GYF, vilket gör det möjligt att övervaka och följa upp våra mål. Vi strävar efter att bibehålla eller förbättra grönytefaktorn i alla våra projekt, och vid Utsäljeskolan uppnåddes detta mål genom att faktorn behölls efter exploateringen. Årets genomsnittliga grönytefaktor för hela fastighetsbeståndet var 1,3 med värden som varierade mellan 0,2 och 3,4.

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.

En viktig del i årets arbete har varit att stärka kunskapen om biologisk mångfald och hållbar utveckling av utemiljöer. Trädgårdsavdelningen inspirerades av ett studiebesök hos Örebros parkförvaltning och har tillämpat denna kunskap i ett projekt för att kartlägga gamla gungytor och utforma lösningar som gynnar biologisk mångfald och lek. Förslag har tagits fram med fokus på lokala material och naturlig växtlighet för att minimera underhåll och maximera ekologiska och sociala värden. Arbetet med att hitta hållbara och innovativa lösningar för dessa ytor fortsätter, med målet att skapa gröna miljöer som bidrar till både lek och ekosystemtjänster.

Idag finns bisamhällen på fem av våra fastigheter, och vi utvärderar kontinuerligt möjligheten att placera bisamhällen på fler fastigheter för att ytterligare främja biologisk mångfald.



Ekonomisk hållbarhet

Övergripande mål: Största möjliga nytta för varje hyreskrona



Huddinge Samhällsfastigheter ska bedriva verksamheten 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.

Bolaget ska utveckla och främja kostnadseffektivitet i produktion och förvaltning av lokaler och utemiljöer för kommunal verksamhet. Detta ska genomföras med hjälp av att konsolidera verksamheten och säkerställa ekonomisk styrka. Bolaget ska ha en vinstmarginal före bokslutsdispositioner och skatt på 2,5 procent i snitt under den 3-åriga hyresperioden enligt beslutat ägardirektiv.

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

Huddinge Samhällsfastigheter ska tillhandahålla kostnadseffektiva, väl underhållna och ändamålsenliga fastigheter utifrån såväl nuvarande som kommande behov samtidigt som vi ska långsiktigt säkerställa fastigheternas värde. Fastighetsbeståndet behöver därmed utvecklas och förvaltas på ett sätt som bidrar till att planerade investeringar och underhållsåtgärder kan genomföras med bibehållen finansiell styrka och med låg finansiell risk. Det kräver kontroll över underhållsbehovet med tydligare underhållsplaner samt framtagande av fastighetsutvecklingsplaner som tar hänsyn till hyresgästernas behov. Att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet inkluderar även att se över möjliga exploateringar på befintliga fastigheter som kan utvecklas.

Såväl förvaltning av befintliga byggnader som nybyggnation ska vara kostnadseffektiv med utgångspunkt i standardlösningar, lägre energianvändning och ett livscykelperspektiv i förvaltningen.

Nedbrutet mål: Uppnå ägardirektivets krav på avkastning och soliditet

I ägardirektivet anges att bolaget ska generera en vinstmarginal (årets resultat före bokslutsdispositioner och skatt i procent av omsättningen) som uppgår till 2,5 procent i genomsnitt på en rullande treårsperiod. Där anges också att bolaget bör ha en synlig soliditet som uppgår till minst 10 procent för att möta behovet av kommande upprustningsåtgärder.

Uppnå ägardirektivets krav på avkastning och soliditet	
INDIKATOR	RESULTAT 2024
• Avkastning minst 2,5% före bokslutsdispositioner och skatt • Soliditet över 10 %	Neg (Neg) 30,8 (30,9)

Budgeten för 2024 sattes med målsättningen att nå avkastningskravet. Med anledning av uppsagda hyresavtal, omställningskostnader och nytt ramavtal med en ny hyresmodell kommer avkastningskravet inte att uppnås. För 2024 är avkastningen negativ.

Soliditeten uppgår till 31 procent beroende på ett högt eget kapital. Framtida investeringar och självkostnadshyra innebär att soliditeten beräknas sjunka till cirka 20 procent 2029.

Nedbrutet mål: Nöjda hyresgäster, verksamheter och besökare

Nöjda hyresgäster och verksamheter

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.

Nöjda hyresgäster, verksamheter och besökare*	
INDIKATOR	RESULTAT 2024
• Totalindex (Fysisk miljö och Service): Minst 61 • NKI (Skötsel och underhåll, Felanmälan, Kundvård och personlig service): Minst 65	62 (2022: 64) 62 (2022: 69)

* Styrning och granskningsförfarande, se bilaga 1.

I 2024 års undersökning får Huddinge Samhällsfastigheter i huvudsak medelbetyg till ganska starka betyg inom nästintill samtliga frågeområden. Dock har betygen backat något inom flera frågeområden sedan föregående mätning 2022.

Totalindex – det övergripande betyget på både den fysiska miljö och servicen ges ett medelbetyg om 62, vilket ligger i den övre kvartilen. Betyget har sjunkit med två enheter men hyresgästerna är ändå totalt sett fortsatt ganska nöjda.

Totalindex förklaras av fyra kvaliteter – Lokalerna 58, NKI 62, Ansvarsfördelning 60 och Yttre miljö 68. Yttre miljö ges ett ganska starkt betyg medan övriga tre nämnda kvaliteter ges medelbetyg. Yttre miljö är också den av ovanstående nämnda kvaliteter med minst förändring sedan föregående mätning.

För att stärka kundnöjdheten kommer arbetet framöver att fokuseras på:

- utveckla dialogen med hyresgästerna.
- rondera lokalerna frekvent
- förbättra lokalernas underhållsskick
- hantera felanmälningar effektivt
- återkoppling efter åtgärdad felanmälan
- fortsätta leverera en god servicenivå och ett bra bemötande

Nöjda besökare på Flottsbro

Flottsbro har som mål att uppnå ett Nöjd-Gäst-Index (NGI) på 75 i sina kundundersökningar. Under 2024 genomfördes undersökningar som följs upp för de olika aktivitetsområdena vinter, camping och bikepark. Resultaten visade att vinter uppnådde ett NGI på 71 (70), campingområdet på 72 (oförändrat) och bikeparken på 69 (73). Sedan de senaste gästundersökningarna har fokus legat på följande förbättringsåtgärder:

- 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
- Utökad uthyrningsmöjlighet i Bikeparken
- Underhåll av leder i Bikeparken

Nedbrutet mål: Långsiktigt säkerställa våra fastigheters värde

Huddinge Samhällsfastigheter ska förvalta sina fastigheter på ett professionellt och proaktivt sätt så att fastigheternas värde och utvecklingsmöjligheter säkerställs. Vägledande för all förvaltning ska vara koncernnytta, maximal kostnadseffektivitet, god kvalitet och ändamålsenlighet. En god framförhållning av det förebyggande (planerade) underhållet minskar risken för akuta oförutsedda utgifter (avhjälpande underhållsåtgärder) men en långsiktig underhållsplanering är också en förutsättning för att kunna uppfylla det nya ramavtalet.

Huddinge Samhällsfastigheter redogör årligen för kommunen om behovet av underhållsprojekt, inklusive eventuellt behov av evakuering. I kommunstyrelseförvaltningens förslag till Lokalresursplan för 2025 har bolaget delgett sina behov av investeringsutrymme för underhållsprojekt som behöver planeras under perioden 2025–2029. Projekten avser investeringar för planerat och avhjälpande underhåll men även större underhållsprojekt som kan kräva evakuering. Utöver detta budgeteras för kostnadsfört underhåll (driftsmedel).

Långsiktigt säkerställa våra fastigheters värde*		RESULTAT 2024
INDIKATOR		
• Underhåll: Totalt underhåll, aktiverbart och kostnadsfört, 261 kr per kvm uthyrningsbar yta.	--->	174 kr/kvm (202)
• Underhållskvot %.	--->	74% (76)
Underhåll/underhåll+reparationer: 83%		

* Styrning och granskningsförfarande, se bilaga 1.

Ett nytt ramavtal avseende hyresvillkor har tecknats mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter 2024. Avtalet innebär att alla hyresavtal mellan parterna ska skrivas om. För att genomföra detta behövs rätt nivå på underhåll klargöras under hyresavtalets längd men även att kommunen är tydlig med vilka lokaler som behövs på kort respektive lång sikt. För Huddinge Samhällsfastigheters del medför det nya ramavtalet även att processer måste ses över, i vissa fall förändras och digitaliseras samt att ett arbete med effektiviseringar i verksamheten behöver genomföras.

Att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet inkluderar även att se över möjliga exploateringar på befintliga fastigheter som kan utvecklas. Det är viktigt, och en konsekvens av den goda planering det nya ramtalet syftar till, att tidigt börja planera för vad som ska göras med de olika fastigheterna för att tillgodose det kommunala lokalbehovet.

I det fortsatta arbetet behövs en god samverkan med kommunen så att åtgärderna planeras och genomförs utifrån en helhetssyn och i rätt ordning samt att resurserna fördelas över tid. Utredningar och besiktningar av status måste genomföras för att besluta om detaljerade tidplaner.

Totalt uppgick underhållsåtgärderna till 80 mkr (90), där 46 mkr (61) har aktiverats enligt reglerna för K3⁶. Det innebär 174 kr/m² (202) uthyrningsbar yta. Underhållskvoten, det vill säga underhållskostnader delat på total summa för underhåll och reparationer uppgick till 74 procent (76) för 2024.

⁶ 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

Christofer Sköld
Styrelseordförande

Eeva Laine
Vice ordförande

Cecilia Sundberg
Andre vice ordförande

Tove Axelsson

Cem Delen

Marita Anheim
Verkställande direktör

Styrning och granskningsförfarande för Huddinge Samhällsfastigheter

SOCIAL HÅLLBARHET Välfungerande och rättvisa samarbeten

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)
Granskningsförfarande	▫ Uppföljning av resultat och fritextsvar i enkät till leverantörer ▫ Uppföljning av visserblåsarärenden ▫ Vid avvikelser från policy och riktlinjer ska närmsta chef kontaktas ▫ Behövighetsbedömning ▫ Uppföljning av leverantörer

Trygga miljöer på våra fastigheter

SOCIAL HÅLLBARHET

Styrning	▫ Ägardirektiv ▫ Strategisk plan 2024–2028 ▫ Skötselrutiner utemiljö
Granskningsförfarande	▫ Kundundersökning

SOCIAL HÅLLBARHET

Olycksfria byggarbetsplatser

Styrning	▫ Arbetsmiljölagen ▫ AFS 1999:3 ▫ Rutiner vid allvarlig olycka
Granskningsförfarande	▫ Uppföljning i projektering & byggproduktion ▫ Skyddsronder

SOCIAL HÅLLBARHET**Hälsosam arbetsplats med stolta och engagerade medarbetare****Granskningsförfarande**

- Arbetsmiljöpolicy
 - Personalpolicy
 - Alkohol och drogpolicy
 - Handlingsplan kränkande särbehandling och trakasserier
 - Strategisk plan 2024–2028
 - Rutin bolagets lokaler och egendom
 - Rutin för hantering och anmälan av arbetsskada och tillbud
 - Rutin skydds rond
 - Rutin rehabilitering
-
- Uppföljning av medarbetarundersökningar såsom engagemangspuls och arbetsmiljöpuls samt dialoger i verksamheten.
 - Incidentrapport ska upprättas vid påverkan på fysisk, organisatorisk och social arbetsmiljörelaterad händelse.
 - Skydds ronder

EKOLOGISK HÅLLBARHET Minskad klimatpåverkan och ökade cirkulära flöden i projekt och förvaltning

Styrning	▫ Ägardirektiv ▫ Strategisk plan 2024–2028 ▫ Huddinge kommuns Miljöprogram 2022–2025 ▫ Miljöpolicy ▫ Miljö- och energistrategi ▫ Miljökrav i upphandlingar ▫ Huddinge Samhällsfastigheters projekteringsanvisningar
	▫ Uppföljning av klimatberäkningar, avfallsmängder samt granskningsprocess av SGBC ▫ Uppföljning av fordonsflotta och bränsleförbrukning ▫ Uppföljning av leverantörer

EKOLOGISK HÅLLBARHET Effektiv användning av energi i våra fastigheter

Styrning	▫ Ägardirektiv ▫ Huddinge kommuns Miljöprogram 2022–2025 ▫ Strategisk plan 2024–2028 ▫ Miljöpolicy ▫ Huddinge Samhällsfastigheters projekteringsanvisningar ▫ Projektspecifika miljöprogram inklusive kravnivå för Guld på indikator Energi, Miljöbyggnad
	▫ Uppföljning av energianvändning

EKOLOGISK HÅLLBARHET Hållbar utveckling av mark och utemiljöer

Styrning	▫ Ägardirektiv ▫ Huddinge kommuns Miljöprogram 2022–2025 ▫ Strategisk plan 2024–2028 ▫ Miljöpolicy ▫ Huddinge Samhällsfastigheters projekteringsanvisningar ▫ Projektspecifika miljöprogram ▫ Skötselplaner
	▫ Uppföljning av antal bisamhällen, grönytefaktor

EKONOMISK HÅLLBARHET Nöjda hyresgäster, verksamheter och besökare

Styrning	▫ Ägardirektiv ▫ Strategisk plan 2024–2028
Granskningsförfarande	▫ Kundundersökning ▫ Gästundersökning

EKONOMISK HÅLLBARHET Långsiktigt säkerställa fastigheternas värde

Styrning	▫ Ägardirektiv ▫ Strategisk plan 2024–2028
Granskningsförfarande	▫ Uppföljning av genomfört planerat underhåll