



Vi hyr ut frihet!

## Hållbarhetsrapport 2017

Denna rapport omfattar redovisning av AB Sollentunahems (556191-9191) rapportering av hållbarhet enligt Årsredovisningslagen 6 kap. Rapporten omfattar företaget samt underliggande dotterbolag i samma koncern.

Utöver de risker som beskrivs i denna rapport, har företaget inte identifierat några ytterligare icke-finansiella risker som är relevanta för verksamheten och som ska beskrivas i denna rapport.

Det är första gången som bolaget upprättar en hållbarhetsrapport enligt ÅRL 6 kap.

### Vår affärsidé

Inom Sollentuna bidrar vi till ett bättre samhälle genom att skapa, hyra ut och långsiktigt förvalta attraktiva boendemiljöer för alla.

### Vår vision

Vi gör var dag bättre.

### Våra värdeord

Affärsmässighet, omtanke och engagemang.

### Våra kunder

- befintliga bostads- och lokalhyresgäster
- andra som vill och kan hyra hos oss

### Vårt erbjudande

- prisvärt boende i välskötta fastigheter och trygga bostadsområden
- inflytande vad gäller lägenhetens standard och boendemiljö inom givna ramar
- lokaler som komplement till våra bostadsområden

## Innehåll

<b>Affärsmodell</b>	3
Sollentunahem som organisation	3
Organisationsschema	5
Koncernens organisationsstruktur	5
<b>Policy som stöd för hållbarhetsarbetet</b>	6
Sollentunahems hållbarhetspolicy	6
Sollentunahems likabehandlingspolicy	7
Sollentunahems antikorrupsionspolicy	9
<b>Väsentliga risker kopplade till verksamheten</b>	10
Våra intressenter	10
Vad är väsentligt för oss?	11
Väsentliga risker	12
<b>Slutord</b>	23



Hållbarhetsrapporten är producerad av AB Sollentunahem i samarbete med Masscreation Reklambyrå AB.  
Tryck: Strokirk-Landströms AB 2018.



# Affärsmodell

## SOLLENTUNAHEM SOM ORGANISATION

Vår främsta uppgift är att hyra ut och förvalta bostäder. Vår affärsidé är:  
***Inom Sollentuna bidrar vi till ett bättre samhälle genom att skapa, hyra ut och långsiktigt förvalta attraktiva boendemiljöer för alla.***

Sollentunahem är organiserat som ett helägt dotterbolag under Sollentuna Stadshus AB som i sin tur ägs av Sollentuna kommun. Totalt förvaltar vi per den 31 december 2017 5 752 lägenheter. Vi på Sollentunahem tar ansvar för det avtryck som vi<sup>1</sup> har på det ekonomiska, sociala och det miljömässiga området. I stadshuskoncernen ingår utöver ovan nämnda bolag också bolagen Sollentuna Energi & Miljö AB (556091-5166), Sollentuna Elhandel AB (556493-6549) och AB Solom (556647-6700). Dessa bolag ingår inte i den här rapporteringen.

Vår främsta uppgift är att tillhandahålla bostäder till invånarna i Sollentuna. Vårt bestånd motsvarar cirka 90 procent av hyresmarknaden och 20 procent av den totala bostadsmarknaden i Sollentuna. Vi fyller en viktig funktion genom att vara en hållbar samhällsaktör, inte minst i det uppdrag vi har i att färdigställa 1 500 lägenheter till och med år 2024. Spridningen på bostäder sträcker sig över hela kommunen och är väl anpassad till det infrastruktursystem och kommunikationsnätverk som finns.



Ovanstående bild visar förhållandet mellan social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet samt våra värdeord affärsmässighet, engagemang och omtanke. Alla våra beslut ska vägas mot dessa aspekter för att säkerställa ett långsiktigt hållbart företag där vi kan nå vår vision "Vi gör var dag bättre".



<sup>1</sup> AB Sollentunahem (556191-9191), Sollentuna Allmännyttiga Bostäder AB (559087-2445), Sollentuna Kommunfastigheter AB (559087-2452), Sollentunafastigheter 1 (559087-2478), Sollentunafastigheter 2 (559087-2486) samt Sollentunafastigheter 3 (559087-2494).

## PLANERAD NYPRODUKTION; ANTAL LÄGENHETER PER ÅR

UPPDATERAD 2017-12-31

OMRÅDE/KVARTER	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lokaler ombyggda till bostäder	10	-	-	-	-	-	-	-	-
Topplocket	122	-	-	-	-	-	-	-	-
Traktören	D-plan	D-plan	D-plan	-	-	-	86	-	-
Esset 3-5	-	-	97	-	-	-	-	-	-
Esset 1-2, Ribbings väg	D-plan	D-plan	-	32	78	-	-	-	-
Ekstocken	D-plan	D-plan	-	-	100	-	-	-	-
Eklövet, Esplanaden	-	-	D-plan	D-plan	-	-	40	60	60
Ellipsen, Ekvatorn	-	-	-	D-plan	D-plan	-	-	60	60
Hoppet	D-plan	D-plan	-	-	60	100	100	-	-
Släggan	D-plan	D-plan	-	-	100	-	-	-	-
Rotfrukten	-	D-plan	D-plan	-	-	130	-	-	-
Rökmolnet/Rotstocken	-	-	D-plan	D-plan	-	-	40	50	-
Väsjön	-	-	-	-	-	75	75	-	-
Hyresgästen	-	Progr.	Progr.	D-plan	D-plan	-	-	110	110
<b>Summa</b>	<b>132</b>	<b>-</b>	<b>97</b>	<b>32</b>	<b>338</b>	<b>305</b>	<b>341</b>	<b>280</b>	<b>230</b>
<b>Akkumulerat</b>	<b>132</b>	<b>132</b>	<b>229</b>	<b>261</b>	<b>599</b>	<b>904</b>	<b>1 245</b>	<b>1 525</b>	<b>1 755</b>

Hyresgästerna är huvudsakligen privatpersoner. Vi hyr även ut lokaler till organisationer och företag. Vi ser våra lokalhyresgäster som partners i arbetet med att utveckla attraktiva boendemiljöer, deras verksamheter adderar viktiga mervärden till våra områden. Hyrorna för bostäder sätts i förhandling med Hyresgästföreningen. Hyrorna för parkering, garage, lokalhyror och förråd sätts marknadsmissigt. Viss del av garageverksamheten hanteras av externa leverantörsbolag för parkering.

Bostadsförsörjning är grundbulten i allmännyttans samhällseliga ansvar. Bostäder påverkar människors vardag, livschanser och möjligheter att mötas, och det går därför inte att skilja det sociala ansvaret från vårt ansvar gällande fastighetsutveckling och förvaltning. Därför är vårt sociala externa hållbarhetsarbete främst inriktat på olika sociala aspekter av den byggda miljö bolaget ansvarar för.

Under året har en delning<sup>2</sup> (fission) av bolaget påbörjats, efter ett beslut i kommunfullmäktige i december 2016. Sollentunahem kommer att delas upp i fem bolag. Vi kommer när den pågående delningen är klar att förvalta fastigheter åt Sollentunahem (559087-2445), Sollentunafastigheter 1 (559087-2478), Sollentunafastigheter 2 (559087-2486) samt Sollentunafastigheter 3 (559087-2494). Sollentunahems medarbetare kommer, när delningen är klar, att ansvara för att förvalta och administrera bolagets samt systerbolagens<sup>3</sup> fastigheter. Dessa bolag kommer inte att ha egna anställda. I slutet av 2017 har delningen inte genomförts, och de bolag som kommer att bli våra systerbolag är i dag våra dotterbolag; fastigheterna har inte överförs till bolagen ännu.

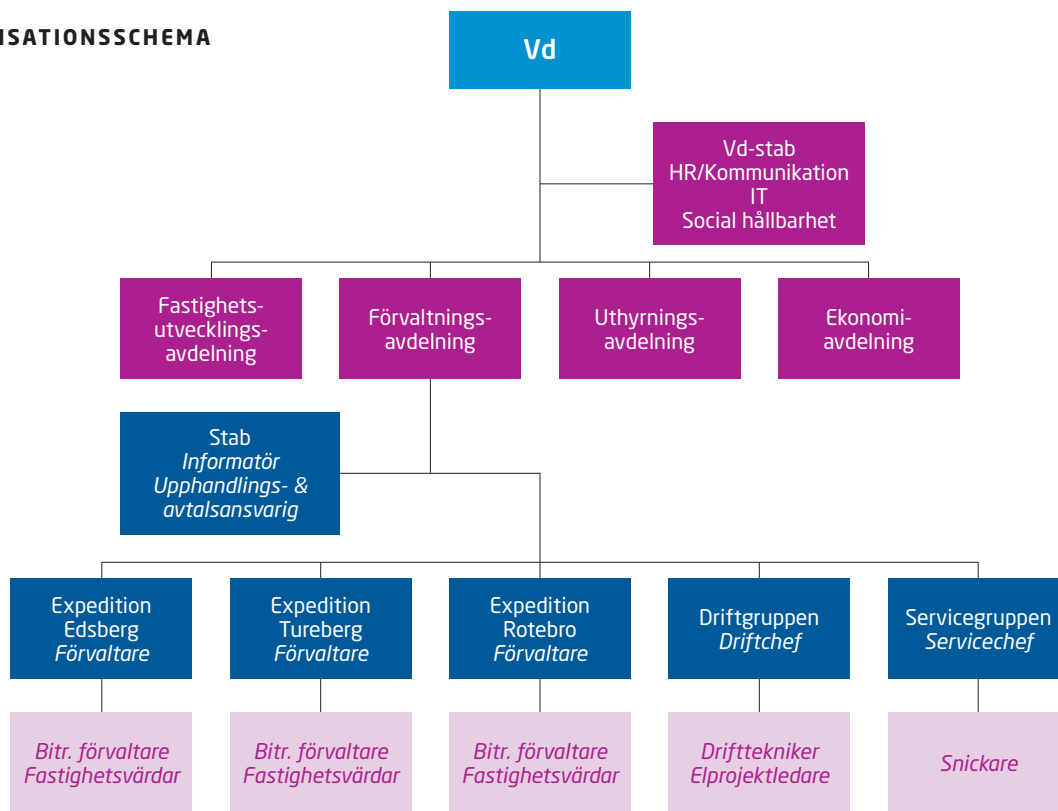
Vi är till stora delar en beställarorganisation vilket innebär att vi utför vårt uppdrag med hjälp utav underleverantörer och konsulter. Exempel på tjänster som vi beställer är skötsel av utemiljöer, lokalvård, projektledning och administrativa tjänster.

Målet med vår verksamhet är främst att tillhandahålla attraktiva boenden och att utveckla nya bostäder som är hållbara och attraktiva över tid. Vi är ett allmännyttigt bostadsbolag som tar ett stort socialt ansvar. Vi ska tillhandahålla bostäder för olika behov, och har bland annat avsatt bostäder för sociala ändamål som förmedlas via kommunen. Dessutom har vi trygghetsboende, seniorboende och ungdomsboende.

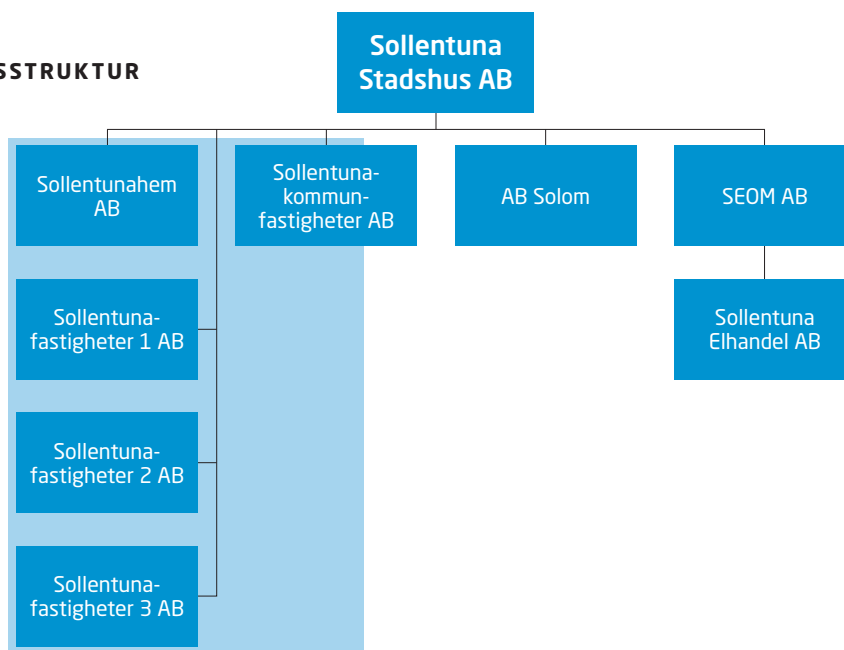
<sup>2</sup> Delning av aktiebolag innebär att aktiebolags tillgångar och skulder övertas helt eller delvis av ett eller flera andra aktiebolag.

<sup>3</sup> Sollentunafastigheter 1 (559087-2478), Sollentunafastigheter 2 (559087-2486) samt Sollentunafastigheter 3 (559087-2494).

**ORGANISATIONSSCHEMA**



**KONCERNENS  
ORGANISATIONSSTRUKTUR**



Nuvarande AB Sollentunahem

# Policy som stöd för hållbarhetsarbetet

För att möta kraven på hållbarhetsrapport i årsredovisningslagen tillsattes en arbetsgrupp i början av år 2017. Denna grupp har utöver strategiska hållbarhetsfrågor och rapportering även arbetat med att ta fram policys som ska stödja hållbarhetsarbetet. Arbetet är uppdelat i ekonomiska, miljömässiga och sociala frågor, varav det senare utgörs av intern respektive extern social hållbarhet.

Vi har en intern visselblåsarfunktion där anonyma anmälningar kan göras. Alla anställda har fått information om hur medarbetaren anonymt kan anmäla olägenheter såsom trakasserier, mobbing och korruption.

Vår visselblåsarfunktion har resulterat i två anmälningar i slutet av året. Anmälningarna är i skrivande stund utredda och hanterade. Vi anser att det är viktigt att medarbetare har möjlighet att vissla anonymt och ser nu över möjligheten att anlita en extern leverantör för visselblåsarfunktionen.

I kommande avsnitt redovisar vi vår hållbarhetspolicy, likabehandlingspolicy samt antikorrupsionspolicy.

## SOLLENTUNAHEMS HÅLLBARHETSPOLICY

Vi har definierat hur vi arbetar med hållbarhet i vår verksamhet.

Som grund för arbetet ligger vår vision och vår affärsidé samt våra värderingar. Vi är i grunden ett hållbart företag som ska agera långsiktigt. Målgrupperna för vårt hållbarhetsarbete omfattar våra hyresgäster och potentiella sådana, medarbetare nu och i framtiden, Sollentuna kommun och dess invånare, våra leverantörer, våra externa finansiärer och övriga intressenter samt samhället där vi verkar.

Att utforma bostadsområden och bostadsmiljöer innebär ett stort ansvar där hänsyn måste tas till miljö, sociala faktorer och ekonomi.

Sollentunahems hållbarhetspolicy innebär att vi arbetar utifrån perspektivet att ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet är tätt sammankopplade och inte ska rymma intressekonflikter. Varken sociala eller miljömässiga aspekter kan eller bör särkopplas från ekonomiska aspekter. Snarare ska samhällsnytta och miljö istället integreras i de ekonomiska kalkylerna.

## Mål med vår hållbarhetspolicy

Policyn är ett verktyg för att effektivisera affärsidén med samtliga delar av verksamheten. Med hållbarhetspolicyn som utgångspunkt har vi ett taktiskt verktyg för att långsiktigt arbeta hållbart för att ta ansvar och bidra i samhället. Samhället förändras och i linje med FN:s agenda 2030<sup>4</sup> måste företaget anpassa sig och där fyller denna policy en vägledande roll.



<sup>4</sup> [www.globalamalen.se](http://www.globalamalen.se)



### Hållbarhetspolicyns tillämpning under året

Policyn antogs av styrelsen i augusti 2017. Ett steg i att få policyn förankrad i organisationen var att utbilda samtlig personal i samband med vår personalkonferens i november. Olika dilemman kopplade till hållbarhetsfrågor i vår verksamhet diskuterades i olika grupper.

Sollentunahem stod som värd för en koncerngemensam genomgång av de nya kraven och hur en hållbarhetsrapport kan se ut. Sollentunahems ledningsgrupp och styrelse har även haft en genomgång av en extern hållbarhetsexpert, för att lyfta hållbarhetsfrågorna till den nivå som förväntas i dagens samhälle.

### Effekter av hållbarhetspolicyn

För första gången har vi analyserat vilka våra intressenter är och var företaget står i olika hållbarhetsrelaterade frågor. Vi har i samband med detta också rapporterat om vår hållbarhet vilket inte minst bidragit till att strukturera hur vi arbetar med frågorna, och hur frågorna relaterar till varandra.

Vi har arbetat aktivt för att involvera vår ägare i vår utveckling. Vår styrelse har fört upp frågan på agendan. Operativt sett har vi inventerat våra hållbarhetsrelaterade risker och värderat dem. I den här rapporten redovisas de frågor som vi anser är kopplade till mest risk eller har bäring för högt värdeskapande.

Eftersom hållbarhetspolicyn antogs sent på året har vi inte haft möjlighet att se resultatet av denna ännu. Arbetet har haft utgångspunkten att lägga en första, god grund för att utvecklas mot ett hållbart företag i såväl utförande som rapportering.

### SOLENTUNAHEMS LIKABEHANDLINGSPOLICY

På Sollentunahem arbetar vi för jämställdhet mellan könen för en hållbar arbetsplats. Jämställdhet ska vara ett naturligt inslag i vardagen för att alla ska ha samma rättigheter, möjligheter och skyldigheter inom alla områden. Vi strävar till exempel efter att ha en så jämn könsfördelning som möjligt inom alla befattningar. Vi värdesätter mångfald, vilket för oss innebär de egenskaper som gör oss människor unika. Vi ska ha en hållbar arbetsplatskultur där alla människor är lika värda.

Alla medarbetare har ett ansvar för att företagets likabehandlingspolicy följs. För tillsynen av att policyn efterlevs ansvarar alla som har personalansvar. Vi informerar vid nyanställning om policyn och vikten av att den efterlevs.

### Mål med vår likabehandlingspolicy

Målet med policyn är att alla anställda hos oss ska ha samma rättigheter, möjligheter och skyldigheter inom alla områden av organisationen. Målet är också att säkerställa att ingen diskriminering förekommer inom Sollentunahem. Alla ska känna till policyn och sträva efter att den följs.

”

*Jämställdhet ska vara ett naturligt inslag i vardagen för att alla ska ha samma rättigheter, möjligheter och skyldigheter inom alla områden.*



### Likabehandlingspolicyns tillämpning under året

Policyn antogs på styrelsemöte i augusti 2017. Under året har en utbildning i policyn erbjudits samtlig personal, i samband med årets personalkonferens. Vi har också genomfört en lönekartläggning under året, för att säkerställa att vi har jämställda löner. Resultatet visade på osakliga löneskillnader i två fall. För dessa individer har en handlingsplan på tre år upprättats för att utjämna avvikelserna.

Varje år genomför vi en medarbetarundersökning där vi till exempel frågar om personer behandlas likvärdigt oavsett ålder, kön, etnicitet och sexuell läggning. Vi har höga siffror på samtliga (lägst 82 procent anser att likabehandling sker) och arbetar aktivt för att ytterligare förbättra detta. Vi har därför planerat att utföra en utbildning i omedveten diskriminering för att uppmärksamma oss själva och vår omgivning på beteenden som vi inte är medvetna om.

### Effekter av likabehandlingspolicyn

Vår styrelse består av tre kvinnor och en man; styrelseordföranden är en kvinna. Ledningsgruppen består av tre kvinnor och två män; vd är en man. Från och med januari 2018 kommer ledningsgruppen bestå av sex personer, varav fyra kvinnor och två män. Fördelningen på företaget i helhet är per den 31 december 2017 22 kvinnor och 36 män. Den uppmärksammade kampanjen #metoo har under året

ANTAL KVINNOR/MÄN	Kvinnor	Män
Bolagsstyrelsen	3	1
Ledningsgruppen	3	2
Ledningsgruppen från januari 2018	4	2
Alla anställda per den 31 december 2017	22	36

aktualiserat problemet med sexuella trakasserier. Vi anser att det är viktigt att lyfta frågan även i vår organisation och därför har vi genomfört en mindre enkät som inriktar sig särskilt mot trakasserier enligt de sju diskrimineringsgrunderna<sup>5</sup>. I enkäten, som redovisades i december 2017, framkom att fyra av 53 anställda har känt sig trakasserade under sin anställning hos Sollentunahem och fem personer är osäkra på om de har trakasserats. Vi ser resultatet som alarmerande och kommer att vidta åtgärder i linje med detta. Handlingsplan för hur trakasserier ska förebyggas och hanteras tas fram i skrivande stund. På styrelsemötet i december rapporterades resultatet av enkäten. För oss är det viktigt att inga trakasserier förekommer, och vi tror att en väg till detta är att prata om problemet och göra det enkelt att anmäla.

<sup>5</sup> Kön, könsidentitet/könsuttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning, ålder.



### **SOLENTUNAHEMS ANTIKORRUPTIONSPOLICY**

Policyn omfattar samtliga anställda på Sollentunahem, vår styrelse samt andra personer som verkar på uppdrag av oss eller representerar Sollentunahem. Sollentunahem tar avstånd från användande av otillåtna förmåner som påverkar marknaden eller förtroendet för verksamheten och från alla former av korruption och mutor. Sollentunahem följer svensk lagstiftning och strävar efter transparens och etik för att uppfylla de förväntningar som finns från omvärlden.

#### **Mål med vår antikorrupcionspolicy**

Policyn är ett verktyg för att säkerställa att vi agerar etiskt korrekt gällande mutor och korruption. Vårt agerande ska inte ha negativa konsekvenser för Sollentunahem.

### **Antikorrupcionspolicyns tillämpning under året**

Styrelsen har antagit policyn i augusti 2017. I samband med personalkonferensen i november har samtlig personal utbildats i policyn.

Under året har även information getts till all personal om att rabatter inte får tas emot från våra leverantörer, om det inte är något som är känt för alla och rubricerat som en känd personalförmån. Vi har även informerat om vikten av att företagets material inte får tas för eget bruk, då Sollentunahem skadas såväl ekonomiskt som varumärkesmässigt. Vi accepterar inte att Sollentunahems ägodelar tas för privat bruk. Bostäder i Storstockholm är attraktiva och vi har en intern kontroll där vi har tagit stickprov på att bostäder förmedlas korrekt. Kontroller sker varje kvartal och inga avvikande uthyrningar har upptäckts.

#### **Effekter av antikorrupcionspolicyn**

Då policyn är beslutad sent under året har vi ännu inte sett någon effekt av denna. Vi har inte heller, utöver ovan nämnda anmälan, haft indikationer på korruption eller mutor.



# Väsentliga risker kopplade till verksamheten

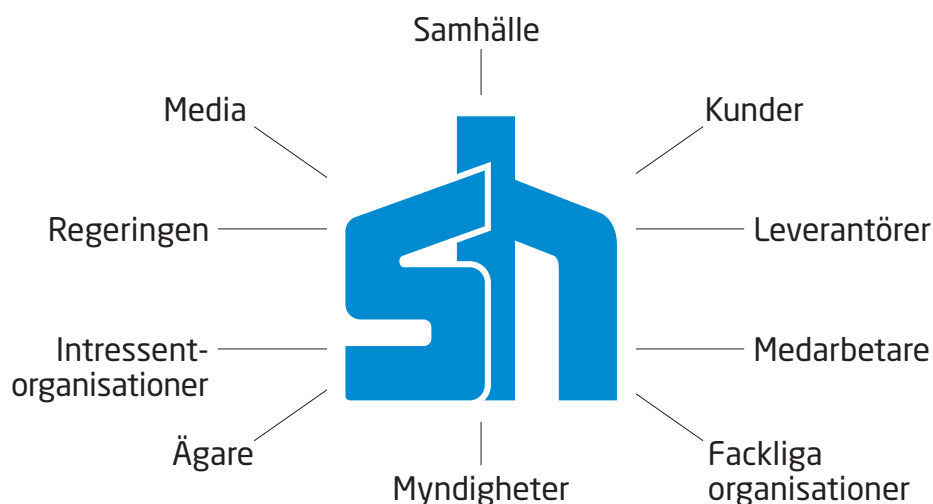
**För att kunna arbeta balanserat utefter våra tre hållbarhetsaspekter: ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvar har vi identifierat de risker som är kopplade till vårt hållbarhetsarbete.**

Riskerna är sedan prioriterade utefter dess väsentlighet för Sollentunahem samt våra intressenter, baserat på den intressentdialog som finns i dag och som ska utvecklas. Nedan följer en beskrivning av dessa risker, hur de hanteras inom företaget och vilken relevans de har för FN:s sjutton globala mål.

## VÅRA INTRESSENTER

Vi har under året identifierat våra intressenter och delat in dessa i olika väsentlighetskategorier där anställda, kunder och ägare är exempel på intressenter med hög väsentlighet. Graden av väsentlighet kommer framgent att påverka på

vilket sätt och hur ofta vi kommunicerar med dem. Vi har identifierat och klassificerat våra intressenter genom en workshop med personal från olika delar av företaget, där bland annat medarbetare, ägare och hyresgäster klassificeras med hög väsentlighet. Eftersom detta är första året har vi inte genomfört dialog på det sätt som vi har för avsikt att göra framgent. Väsentlighetsbedömningen kommer att ändras kommande år då vi har större kunskap om våra intressenters behov och då förutsättningar ändras.

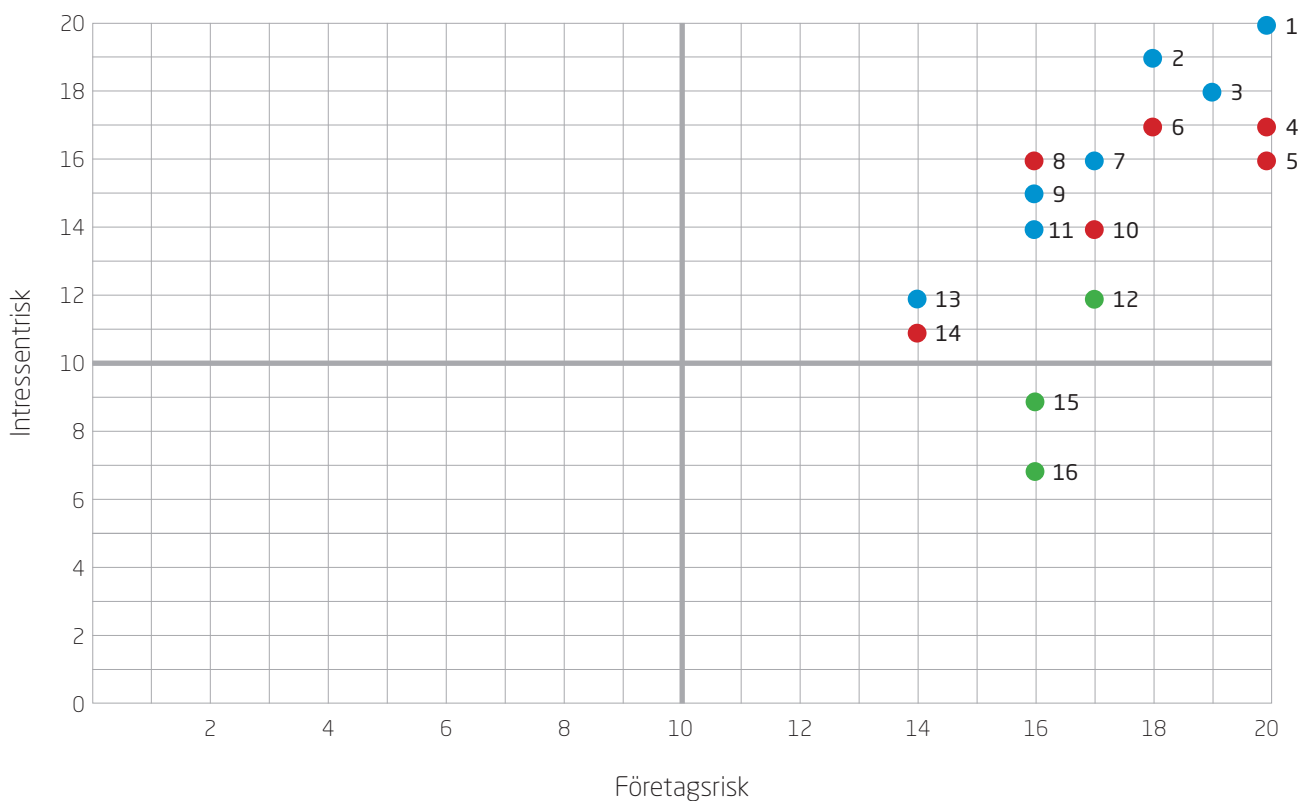


### VAD ÄR VÄSENTLIGT FÖR OSS?

Nedanstående väsentlighetsanalys är en förstaårsbedömning av företagets och intressenternas mest väsentliga risker.

Nedanstående punkter beskriver våra risker och hur vi hanterar dessa.

### VÄSENTLIGHETSANALYS



- Miljö
- Socialt
- Ekonomiskt

- |  |   |
|--|---|
| 1. Stabil ekonomi                                      | 9. Digital utveckling                             |
| 2. Attraktiva boendemiljöer och ansvarsfull byggnation | 10. Fastigheter för alla                          |
| 3. Nöjda kunder  | 11. Säkerställd kompetens för bolaget             |
| 4. Arbetsmiljö   | 12. Energianvändning och CO <sub>2</sub> -utsläpp |
| 5. Antikorruption och mutor                            | 13. Stor fastighetsägare                          |
| 6. Ansvarsfull delning                                 | 14. Mångfald och olika perspektiv                 |
| 7. Säker och fungerade fastighets- och IT-drift        | 15. Avfalls- och återvinningsfrågor               |
| 8. Ansvarsfull upphandling och inköp                   | 16. Vattenanvändning                              |



## Stabil ekonomi

Det är av stor vikt för oss som bolag att ha en stabil ekonomi. Vi har ett nytt ägardirektiv sedan december 2016 som ger oss uppdraget att bygga 1 500 lägenheter till och med år 2024. Detta medför att vi har ett stort behov av kapital framöver, vilket gör att finansiering kräver ännu större fokus framöver. Räntekostnader kommer att öka, och vi måste hantera detta för att samtidigt nå målet om en soliditet på minst 25 procent. En riskfaktor i att inte lyckas med detta uppdrag är att vi inte kan finansiera oss med tillräckligt stort kapital eller att räntekostnaderna blir för höga. I dagsläget är ränteläget väldigt förmånligt, och vi är medvetna om att det i framtiden kan se helt annorlunda ut.

För att minska risken för oförutsedda höjda räntor använder vi oss av olika derivat. Kommuninvest är en ny partner för oss sedan år 2017, vilket ger oss ökade möjligheter att fylla vårt kapitalbehov. För att vara ett hållbart bolag över tid och för att möta våra ägares krav på avkastning, behöver vi vara medvetna om våra kostnader. Vi ska vara ansvarfulla i våra inköp och inte belasta bolaget med kostnader som inte medför nytta för oss. För att säkerställa att vi gör ansvarsfulla inköp kommer vi under år 2018 att ta fram en inköpsstrategi.

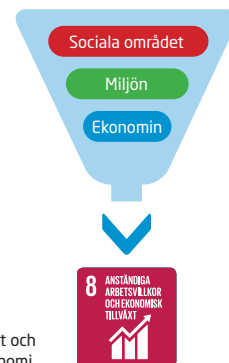
För att öka kostnadsmedvetenheten har vi under året implementerat ett nytt uppföljningssystem, som samtliga anställda har utbildats i. Under år 2018 kommer även uppföljningsrutinen att stärkas.

Då vi har i uppdrag att producera 1 500 nya lägenheter på kort tid, kommer vårt bestånd att påverkas. Vår medelhyra

i kronor per kvadrat kommer att öka, då nyproduktionen har en betydligt högre medelhyra till följd av nuvarande byggkostnadsnivå. Risken är att vi får vakanser i dyrare nyproduktionsprojekt, dels på grund av att många lägenheter blir färdigställda samtidigt och dels då hyran kan vara för hög för flertalet.

Utöver nyproduktionen har vi även ett uppdrag att sälja 2 000 lägenheter senast år 2023. En risk är att om förslagen i den så kallade paketeringsutredningen<sup>6</sup> träder i kraft, medför det sämre villkor vid försäljning av fastigheter. Försäljningen kommer då inte att vara lika lönsam. Även den diskuterade räntebegränsningen, som försämrar skattesituationen för oss som företag, kan om den slår igenom komma att påverka resultatet på kort sikt.

I vår senaste färdigställda nyproduktion Topplocket har vi en pågående tvist med byggföretaget. Tvisten är inte löst per dagens datum och utgör därmed en ekonomisk risk för oss som bolag.



Alla våra åtgärder på miljöområdet och det sociala området påverkar vår ekonomi.

NYCKELTAL	2013	2014	2015	2016	2017
Nettoomsättning (tkr)	592 002	620 035	635 035	622 767	627 963
Resultat efter finansiella poster (tkr)	97 592	264 300	103 717	392 984	121 123
Avkastning på eget kapital (%) *	4,10	12,60	2,60	17,00	2,5
Balansomslutning (tkr)	3 839 420	3 840 428	3 915 442	4 087 063	4 087 480
Soliditet, synlig (%) **	47,90	53,50	54,20	60,60	62,6
Antal anställda (medeltalet anställda)	60	60	63	64	60

\* Årets resultat efter skatt i förhållande till ingående eget kapital.

\*\* Eget kapital (inklusive beskattad del av obeskattade reserver) i förhållande till totalt kapital.

<sup>6</sup> Om paketeringsutredningens förslag träder i kraft, innebär det ökad skatt vid försäljning av fastigheter som ligger "paketerade" i tomma aktiebolag utan egen verksamhet.



### Attraktiva boendemiljöer och ansvarsfull byggnation

En attraktiv och hållbar boendemiljö är vad vår affärsidé grundar sig på. I och med vårt uppdrag att bygga 1 500 lägenheter, är det av största vikt att byggnationen sker på ett ansvarsfullt sätt. Grundförutsättningen för att säkerställa en ansvarsfull byggnation baseras primärt på att vi bemöter riskerna som beskrivs under ”Ansvarsfull upphandling och inköp”.

För att säkerställa attraktiva boendemiljöer har vi under året påbörjat arbetet med att ta fram områdesplaner. Områdesplaner är ett verktyg för områdesutveckling med syfte att skapa sociala mervärden. Ett exempel är Edsberg, där vi har skickat in en ansökan till Boverket om att få bidrag för att utveckla boendemiljön genom att stödja boendes möjligheter och engagemang för att levandegöra gårdsmiljöer genom bland annat odling, vilket enligt områdesplanen föreslås för att stärka den sociala sammanhållningen samt öka upplevelsen av trygghet. En betydelsefull aspekt är också att vi följer områdesplanernas förslag på hur ny bebyggelse kan utföras för att tillföra sociala mervärden.

Inomhusmiljön är en viktig del av den totala boendepoplevelsen. För att undvika ohälsa, missnöjda kunder, sanktionsavgifter och negativ publicitet, arbetar vi för att förbättra och stärka våra rutiner kring myndighetskrav samt

rutiner för till exempel obligatorisk ventilationskontroll, radonmätning och systematiskt brandskyddsarbete.

Ett exempel på kompletterande satsningar är vårt stöd till lokala projekt som syftar till att stärka den sociala boendemiljön. Vi har exempelvis bidragit till organisationen Möjligheternas Plats, som arbetar uppsökande i våra bostadsområden med unga vuxna i åldrarna 18–25 som i dag saknar utbildning och/eller sysselsättning. Dessa personer erbjuds utbildningsinsatser, brobyggande kontakter med arbetsförmedling och företagare samt motivationshöjande aktiviteter genom projektet.

Vi arbetar även aktivt med ökade trygghetsinsatser, genom bland annat nätverk med myndigheter och lokala aktörer i form av exempelvis veckovis rapportering av iakttagelser och incidenter i våra boendemiljöer för att i ett tidigt skede kunna förebygga upplevd otrygghet och social oro.

Vi har höga ambitioner kring miljö, socialt ansvar och ekonomisk hållbarhet. Om vi inte balanserar ekonomin mot miljö och socialt ansvar, riskerar vi höga förvaltningskostnader, negativa effekter och lågt förtroendekapital på lång sikt. Vi kan inte utesluta att ekonomin och nyproduktionsmålen medför intressekonflikter, tidsbrist och obalans i prioriteringar.

NYCKELTAL	2013	2014	2015	2016	2017
Fastighetsskötsel (tkr)	63 446	64 884	75 076	83 303	71 562
Fastighetsskötsel, andel av driftkostnad (%)	28,16	28,87	30,93	31,50	26,14
Reparationer (tkr)	26 667	31 784	40 328	57 653	51 448
Reparationer, andel av driftkostnad (%)	11,83	14,14	16,61	21,80	18,79
Planerat lägenhetsunderhåll (tkr)	26 583	29 990	26 156	27 085	28 059
Planerat gemensamt underhåll (tkr)	61 846	60 739	79 421	41 520	5 118
Tillbakatagna lägenheter på grund av olovlig andrahandsuthyrning	0	0	24	36	60



## Nöjda kunder

God service är viktigt för oss. När vi som bolag ska växa och utveckla vårt bestånd är vi också beroende av en god samarbetskultur med våra hyresgäster och intressenter. Vi riskerar annars tröga processer, överklaganden och negativ publicitet. Det är också vårt ansvar att medverka till socialt hållbara, inkluderande samhällen.

För att möta våra kunder använder vi oss av såväl digitala som fysiska möten. Av hänsyn till miljö samt ökad digitalisering behöver vi minska mängden tryckt kommunikationsmaterial, vilket vi under 2017 bland annat bemöter genom att införa en årlig digital kundundersökning samt utfasning av vår kundtidning. Resultatet från kundundersökningen arbetas in i våra områdesplaner i syfte att

säkerställa att vi ökar kundnyttan, i den mån det är möjligt. Vi har även för avsikt att öka vår närvaro i våra områden.

Alla åtgärder som för oss närmare våra kunder innebär samtidigt att vi exponerar oss för nya risker om vi inte förstår vikten av att lyssna, återkoppla och följa upp. Detta får inte vara personberoende, utan måste fungera mer systematiskt än vad vi ser att det gör i dag. Här har ledarskapet och medarbetarnas medvetenhet ett stort ansvar, tillsammans med den påbörjade implementeringen av den processkartläggning som startades under 2017.

Vi ser en risk i att olika kontaktvägar in försvårar och utmanar effektiviteten och behovet av återkoppling. För att bemöta detta utreds under 2018 om organisationen bör ställa om till en kundtjänst som fungerar som ”en väg in”.

NYCKELTAL	2017	Mål* 2018-2020	Mål* 2030
NBI-betyg	63	66	75
NKI-betyg sammanlagt	65	68	Ej satt
NKI-betyg för kommunikation	71	73	Ej satt
NKI-betyg för bostäder - Trygghetsupplevelse (lägsta värde)	43	50	60
NKI svarsfrekvens (%)	31	50	67

NBI = Nöjd boende-index (högsta betyg = 100)

NKI = Nöjd kund-index (högsta betyg = 100)

\* I enlighet med affärsplan 2018-2020



## Arbetsmiljö

Sollentunahem arbetar för att säkerställa en god arbetsmiljö såväl fysiskt som psykiskt. Vår målsättning är att arbeta mer proaktivt än reaktivt gällande medarbetarhälsa. Vi har ett förmånligt friskvårdsbidrag och uppmuntrar anställda att vara aktiva i vår idrottsförening. Vi anlitar även företagshälsovård som hjälper oss med olika hälsoaktiviteter.

Under året har alla chefer genomgått en utbildning i hur vi tidigt kan upptäcka psykisk ohälsa bland personalen samt hur vi kan förebygga sjukskrivning och fånga upp tidiga signaler. Vi är måna om att våra anställda mår bra och har en balans mellan arbete och fritid. För att förebygga arbetstoppar som kan leda till psykisk ohälsa anlitar vi vid behov konsulthjälp.

För att säkerställa att samtliga anställda mår bra är systematiskt arbetsmiljöarbete en viktig del i vår personal-

politik, dock behöver detta arbete utvecklas under kommande år. Om vi inte uppmärksammar våra anställdas hälsa, riskerar vi ett högt sjuktal samt missnöjda medarbetare, vilket i sin tur leder till minskningar i såväl produktivitet och kundnöjdhet som lönsamhet.

Vi har i dag en låg sjukfrånvaro, både vad gäller kort- och långtidssjukfrånvaro. Under året har vi haft tre arbetsplatsolyckor. Olyckorna har följts upp och anmälts till Arbetsmiljöverket och åtgärder har vidtagits.

Tillbud följs upp bland annat i samband med samverkansmöten samt arbetsplatsträffar minst kvartalsvis. Tillbud rapporteras till HR som gör en årlig sammanställning och följer upp vidare åtgärder för att minska risken för kommande arbetsplatsolyckor.

NYCKELTAL	2014	2015	2016	2017	Mål 2018-2020	Mål 2030
Sjukfrånvaro (%) *	1,15	2,33	4,04	3,29	< 4	< 4
Tillbud (antal)	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.	0	0
Personalomsättning (%) **	2	12	11	14,4	Ca 15	Ca 15
Arbetsplatsolyckor (antal)	i.u.	i.u.	1	3	0	0
Kända fall av trakasserier (antal)	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.	0	0

i.u. = ingen uppgift

\* Totalt antal sjukfrånvarotimmar för samtlig personal under året/Totalt antal förväntade arbetade timmar för samtlig personal under året.

\*\* Totalt antal tillsvidareanställda som slutat under rapportperioden/Antal tillsvidareanställda vid ingången av rapporteringsperioden (antal slutat inkluderar både interna och externa rörelser).





### Antikorruption och mutor

Styrelsen har under året fattat beslut om en ny antikorruptionspolicy som beskriver hur Sollentunahem motverkar korruption och mutor. Policyn gäller alla medarbetare samt styrelsen och förtydligar ansvaret och tydliggör vad som kan anses vara en muta. För att etablera policyn i företaget har utbildning för samtlig personal erbjudits och en intern visselblåsarhantering har införts. En stor risk för Sollentunahems förtroende är om personalen inte är medveten eller förstår om och när något kan anses vara en muta eller korruption samt hur vi ska agera när något av ovanstående uppdagas eller misstänks föreligga.

För oss är det viktigt att vara affärsmässiga och värna om vårt varumärke. Det skulle vara förödande för oss om mutor

och korruption skulle förekomma. Beslut ska vara affärsmässiga i alla avseenden och oberoende av personliga relationer. Risken vid mutor och korruption är ett skadat varumärke och förtroende för bolaget samt att beslut fattas som inte är för bolagets bästa. I förlängningen kan detta skada bolagets ekonomi.

Vi är medvetna om att bostäder är extremt eftertraktade i Storstockholm just nu. Många har stått i vår bostadskö i flera år och det är viktigt att det går rätt till i turordningen när någon erbjuds en bostad. För att säkerställa att inga inkorrekt förmedlingar sker har vi infört en särskild intern kontroll. Inga förmedlingar som avviker från uthyrningspolicyen har uppdagats i kontrollen.

NYCKELTAL	2017	Mål 2018-2020	Mål 2030
Personal utbildad i antikorruptionspolicyen (%)	78	100	100



### Ansvarsfull delning

De nya ägardirektiv som vi fick i december 2016 medför att Sollentunahem ska delas upp i flera bolag. Samtidigt beslutades att cirka 2 000 lägenheter ska säljas till långsiktiga förvaltare och att 1 500 nya ska byggas. Bakgrunden till försäljningen är att kommunen växer. Då behövs nya bostäder men även investeringar i skolor, förskolor och andra verksamhetsfastigheter.

Då hela organisationsstrukturen förändras har vi lagt stort fokus på kommunikation till hyresgäster och medarbetare, samt att alla bolag ska vara långsiktigt hållbara, såväl ekonomiskt som socialt. Delningen innebär att våra fastigheter fördelas på fem olika bolag, där tre avses att avyttras under åren 2019–2023, ett kommer att innehålla endast verksamhetsfastigheter och kvarvarande Sollentunahem AB kommer att vara ett mer renodlat bostadsbolag.

Vilket bolag som respektive fastighet ska tillhöra har valts utifrån ett flertal parametrar, däribland att Sollentunahem ska behålla en geografisk spridning, möjlighet till ytterligare byggrätter, stabil ekonomi samt energiprestanda.

Vi har aktivt arbetat för att samtliga medarbetare ska få transparent och korrekt information löpande under omstruktureringen. Hyresgäster har fått information så snart vi har haft möjlighet att informera om något nytt. Vd har varit tillgänglig för våra hyresgäster i samband med att beslut om vilka fastigheter som ska ingå i vilket bolag blev offentligt. En svårighet i informationen är att vi inte har haft rådighet över tiden som juridiska processer löpt över, då hyresgäster har överklagat delningen och bostadsrättsföreningar har bestridit vår ansökan om dispens från hembudsskyldigheten. Detta har medfört att processen blivit längre än planerat.





### Säker och fungerande fastighets- och IT-drift

Vi är en stor fastighetsägare i Sollentuna och det är viktigt att ha fungerande fastighetsdrift och IT, då många människor påverkas av hur väl våra system fungerar. Ett driftstopp kan få konsekvenser i människors vardag då det moderna boendet är IT-tekniskt intensivt i många delar, till exempel värme och låssystem. Vi ansvarar även för känslig information, däribland personuppgifter, varför det skulle vara förödande om våra system inte levde upp till säkerhetskraven. Vi genomför ett systematiskt informationssäkerhetsarbete med hjälp av myndigheten för samhällsskydd och beredskaps nya metodstöd. Här ingår bland annat informationsklassificering och kartläggning av skyddsvärd information. Det är viktigt att ha kontroll oavsett om informationen finns i molntjänster, lokala servrar och telefonsamtal eller på papper. Den nya personuppgiftslagen, GDPR, innebär en ökad säkerhet och vi har startat upp arbetet kring det under år 2017.

Webbutbildningen ”Trygg informationshantering” har genomförts för all personal. Utbildningen ger en grundläggande förståelse i informationssäkerhet och hur man ska hantera och skydda information.

Vi har under året påbörjat en IT-upphandling där vi har identifierat IT-säkerhet och support som viktiga delar i upphandlingen. Nytt avtal beräknas gälla från våren 2018 och vara i drift 1 juni 2018.

För att säkerställa att Sollentunahem kan övervaka och driftoptimera sina energianläggningar krävs en säker och väl utbyggd fastighetsdrift. Sollentunahems energianläggningar är till 100 procent utrustade med datoriserad styrning och övervakning. För att hitta smarta energilösningar är det viktigt att följa med i utvecklingen inom styr- och regler-teknik, framför allt när det gäller effektstyrning, temperaturstyrning och energilagring.

Sollentunahem ska genom samarbete med vårt energibolag SEOM samt leverantörer hitta smarta lösningar som leder till en hållbar utveckling. Vi har under året inte haft några kända intrång eller större driftstopp. Vår IT-drift-partner redovisar vid varje månadmöte tillgänglighets- och avvikelssiffror. Pc:ar och servrar säkerhetsuppdateras regelbundet.





### Ansvarsfull upphandling och inköp

Det är viktigt för oss på Sollentunahem att ta vårt ansvar i hela leverantörsledet. Det är en stor utmaning, inte minst med tanke på att vi i stora avseenden är en beställarorganisation. När vi använder oss av underleverantörer och entreprenörer outsourcar vi en stor del av ansvaret och därmed risken. Sollentunahems övergripande miljömål är att arbeta aktivt för att göra bra materialval ur miljö- och hälsosynpunkt. Gällande socialt ansvar ställer bolaget i dag krav i enlighet med Lagen om offentlig upphandling (LOU) på att leverantörer har en sund ekonomi, är registrerade i Sverige samt betalar arbetsgivaravgifter och bedriver systematiskt arbetsmiljöarbete. Utbildning i LOU har erbjudits samtliga anställda under året.

Vi har kommit långt i flera avseenden gällande arbetet med att utforma upphandlingsunderlag som ställer tydliga krav på leverantörernas ansvar. Vi ser fortfarande stora risker i att det i dagsläget saknas resurser för uppföljning av avtalen. Vi har inte system för systematisk uppföljning, utöver stickprov och enstaka kontroller. Vi behöver utöka våra resurser och vår kompetens för att säkra att kraven vi ställer efterlevs.

Andelen köpta tjänster utgör en betydande del av vår ekonomi, vilket i sig kan vara en risk om inköpen inte sker affärsmässigt och kostnadseffektivt. Under 2018 ska en inköpspolicy upprättas i syfte att tillsammans med vår hållbarhetspolicy bemöta dessa risker.

NYCKELTAL	2017	Mål 2018-2020	Mål 2030
Andel stora ramavtalsleverantörer där miljökrav har följts upp (%)	0	50	85
Andel stora ramavtalsleverantörer där sociala krav har följts upp (%)	0	50	85
Andelen medarbetare som har genomgått utbildning i inköp och upphandling (%)	50	90*	100

\* All personal berörs inte av detta. Målet avser andelen av alla medarbetare som berörs av inköp/upphandling eller har det som arbetsuppgift.



### Följa med i digital utveckling

Hur vi följer med i den digitala utveckling som sker i vår omvärld är avgörande för hur vi kommer att lyckas med att vara ett hållbart företag. Samhället ställer stora krav på en välfungerande och aktuell IT-miljö. En effekt av detta är den nya lagen om datasäkerhet (GDPR<sup>7</sup>) som kommer att gälla från nästa år. För att vi ska kunna leva upp till de krav som ställs har vi under året förberett oss genom att samtliga anställda har genomgått en e-utbildning som erhållits av Sollentuna kommun.

Hur vi lyckas med vår digitalisering kommer att påverka oss bland annat ekonomiskt, miljömässigt, effektivitetsmässigt samt hur vi upplevs av våra intressenter, däribland medarbetare och hyresgäster. Vår ambition är att vara en effektiv organisation där vi använder de tekniska resurser som marknaden erbjuder och är affärsmässigt hållbara.

Sollentunahem ska arbeta med att ta fram relevant digital miljöinformation som berör hållbarhetsfrågor och som ska finnas lättillgänglig för hyresgäster via våra digitala kanaler. Vi planerar även att på sikt installera referensgivare i samtliga lägenheter där värdena framgår på hyresgästens "Mina Sidor" via vår webbsida.

Risken med att inte följa med i utvecklingen är att system blir omoderna och att vi inte följer den utveckling som omvärlden förväntar sig. Om system föråldras ökar risken för driftstopp och effektiviteten hämmas. Vi måste säkerställa att vi följer med i vad våra hyresgäster och medarbetare förväntar sig i förhållande till omvärlden. Nya krav från världen omkring oss gör att anpassningar ständigt måste ske.

<sup>7</sup> General data protection regulation



### Fastigheter för alla

Vi vill vara ett inkluderande företag med fastigheter som ska tillgodose olika behov beträffande bland annat storlek, läge, service och hyresnivå. Ett komplex uppdrag, där den främsta risken är att balansera bolagets lönsamhetskrav med stora kostnader inom underhåll, områdesförnyelse och nyproduktion. Höga nyproduktionshyror, bristande rörlighet på bostadsmarknaden och bostadsbrist slår hårt inte minst mot resurssvaga grupper, vilket förutsätter ett antal åtgärder och arbetssätt. Till exempel avsätter vi lägenheter för bostadsociala ändamål, anpassar en del av vårt bestånd till äldres behov samt omvärldsanalyserar framtida färdssätt i samband med vår nyproduktion, för

att möta framtidens behov. Vi ser en risk i att en ökad andel av vårt bestånd kommer att vara byggt under 2000-talet, vilket medför högre hyresnivåer då byggkostnaderna har varit höga under dessa år. Vi undersöker möjligheterna att genomföra nyproduktion till lägre kostnad, för att kunna erbjuda hyresnivåer som är attraktiva för marknaden. Vi ser bland annat över olika upphandlingsmodeller, såsom partnering<sup>8</sup>, i syfte att sänka kostnaderna. Ett verktyg för att erbjuda fastigheter till alla är vår uthyrningspolicy som tydliggör hur vi får hyra ut våra bostäder. Vi ser även över nyproduktionserbudanden för att öka rörligheten och tillgängliga mindre och billigare alternativ för resurssvaga grupper som en del i ett hållbart samhälle.

NYCKELTAL	2013	2014	2015	2016	2017
Antal avflyttade (oavsett orsak)	774	603	628	732	599
Omflyttning inom Sollentunahem (%)	12,6	10,5	10,6	9,2	10,6



### Säkerställd kompetens för bolaget

För oss är det avgörande att ha medarbetare med rätt kompetens för sin roll för att lyckas i vårt uppdrag, framförallt då vi har stora kommande utmaningar med nybyggnation samt försäljningar. Vi anser att engagerade medarbetare som trivs med sitt arbete leder till mer attraktiva boendemiljöer, och effektiva arbetssätt som hänger med i den utveckling som krävs nu och i framtiden. Vi arbetar även aktivt för att vara en attraktiv arbetsgivare, för att kunna matcha den kompetens som vi har behov av. Från och med i år genomför vi årliga medarbetarundersökningar. Resultatet följs upp i hela bolaget och alla medarbetare bjuds in för att diskutera och reflektera över resultatet. De viktigaste områdena väljs ut gemensamt och arbetas övergripande med för att förbättra arbetsmiljö samt arbetsplatsupplevelse.

För att säkerställa att vi har rätt kompetens för vårt uppdrag har vi under året inlett ett viktigt arbete med att kartlägga företagets processer för alla verksamhetsdelar samt att utse processägare. Genom att klarlägga ansvar och befogenheter förtydligas ansvaret, vilket säkerställer en god kvalitet såväl internt som externt, och vi minskar risken för personberoende och missförstånd vid kritiska överlämningspunkter mellan avdelningar. Roller har tydliggjorts genom kartläggningen, vilket minskar sårbarhet och otydlighet i vem som gör vad. Förhoppningen är att detta arbete ska underlätta i arbetsledning och fördelning av resurser.

För oss är det av största vikt att vi behandlar våra medarbetare likvärdigt. Under året har även en likabehandlingspolicy antagits av styrelsen, och all personal har utbildats i den.

NYCKELTAL	2013	2014	2015	2016	2017
Antal utbildningstimmar per anställd *	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.
Investering i utbildning varje år kr per anställd	15 388	16 163	16 270	22 293	9 871

\* Börjar mätas år 2018.

<sup>8</sup> Partnering är en strukturerad samarbetsform i byggbranschen, där byggherren, konsulterna, entreprenörerna och andra nyckelaktörer gemensamt löser en bygguppgift.



### Energianvändning och CO<sub>2</sub>-utsläpp

Vi har genom deltagande i Sveriges allmännyttiga bostadsorganisations (SABO) energiutmaning ”Skåneinitiativet” minskat vår energianvändning med 27 procent jämfört med vår energianvändning 2007 samtidigt som vi har investerat i förnyelsebar energi via vindkraft och solceller. Årets energianvändning utgör cirka 24,4 procent av våra driftkostnader, vilket motsvarar cirka 67 miljoner kronor (av totalt 273 miljoner).

Vi har identifierat ett antal sociala, ekonomiska och miljömässiga risker i vår hantering av energianvändningen. Om vi inte informerar medarbetare och hyresgäster om hur vi värnar om vår miljö, till exempel genom att utbilda i miljö- och energifrågor, finns risken att vi omedvetet tär på miljön. Vi ser även en risk i höjda energipriser, vilket påverkar vår lönsamhet. Att vi tappar de energibesparingar

vi investerat i genom bristande energiuppföljning och optimering är också något som vi behöver ta i beaktning. För att hantera ovanstående risker ska vi under nästkommande år etablera rutiner för energiuppföljning, drift-optimering och energisamordning av underhållsarbeten. Vi ska även ta fram informations- och utbildningsunderlag för att skapa en förståelse för vårt energiarbete.

Inom koncernen har vi som ambition att under år 2018 öka vårt samarbete i energifrågor, framför allt med vårt systerbolag Sollentuna Energi & Miljö (SEOM) för att hitta smarta och hållbara energilösningar.

För vår nyproduktion är det viktigt att vi i samband med framtagningen av förfrågningsunderlag ställer krav på val av material och energianvändningen samt hur detta ska verifieras.

NYCKELTAL	2013	2014	2015	2016	2017	Mål 2018-2020	Mål 2030
Energi korrigerad totalt, kWh/m <sup>2</sup> , Atemp	i.u.	i.u.	i.u.	128	i.u.	124	87
Förbrukning av fastighetsel (tkr)	18 180	17 393	12 424	13 779	17 951		
Förbrukning av fastighetsel (del av driftkostnad) %	8,07	7,74	5,12	5,00	6,55		
Förbrukning av fjärrvärme/ fjärrkyla (tkr)	54 874	50 717	49 009	52 050	48 859		
Förbrukning av fjärrvärme/ fjärrkyla (del av driftkostnad) %	24,35	22,56	20,19	18,80	17,85		





## Stor fastighetsägare

Vi har vid årsskiftet 2017 92 procent av hyresmarknaden i Sollentuna kommun. Genom att vi är en stor fastighetsägare kan vi arbeta med utvecklingsfrågor och addera mervärden till våra boendemiljöer. Vår ägare ställer krav på att vi ska arbeta med social hållbarhet, vilket vi ser som en naturlig del av vårt uppdrag. En risk finns i att social hållbarhet inte vägs mot ekonomisk och miljömässig hållbarhet. För att minska denna risk har vi under året arbetat för att integrera social hållbarhet som en naturlig del i förvaltningen. Detta arbete är en pågående process, där vi är i början av vår utveckling.

Efter planerade fastighetsförsäljningar kommer vår andel av hyresmarknaden i Sollentuna att minska. En risk är att vi inte kommer ha de storskalsfördelar som ett större bolag medför. Då vi kommer att bygga 1 500 lägenheter fram till år 2024 ser vi risken som kortsiktig; på lång sikt kommer vi att vara ungefär i den nivå där vi är i dag. Försäljningen av fastigheter ser vi även kan medföra positiva aspekter för oss. Då vi har för avsikt att sälja till långsiktiga hyresförvaltare kommer vi ha möjlighet att samverka och jämföra oss mot andra fastighetsbolag i kommunen.

NYCKELTAL	2013	2014	2015	2016	2017	Mål 2018-2020	Mål 2030
Antal lägenheter	5 848	5 755	5 755	5 568	5 752	5 000-4 200	5 000-5 500
Andel av hyresmarknaden i kommunen (%)	91,4	90,4	87,5	89,3	92	i.u.	65

Vi har som ambition att fortsatt vara en stor fastighetsägare, men vill inte vara lika dominerande som vi är i dag. Vår förhoppning är att en större aktör kommer in på marknaden, vilket leder till ett ökat antal hyreslägenheter i Sollentuna.



## Mångfald och olika perspektiv

För oss på Sollentunahem är det viktigt att främja mångfald, då vi ser att olika perspektiv ger ett mervärde och vidgar vår kompetens. Vi tror att mångfald främjar en diversifierad arbetsplats där våra olika bakgrunder ger olika infallsvinklar vilket kan leda till bättre och mer välgrundade beslut. Vi gör våra rekryteringsbedömningar efter personens kompetens och personliga kvalifikationer. Under året har en likabehandlingspolicy antagits av styrelsen, och utbildning har skett för all personal. Vi har i dag en intern visselblåsarfunktion, och utvärderar om vi ska införa en extern anonym kanal där medarbetare kan anmäla orättvisor, till exempel diskriminering.

Våra hyresgäster representerar flera olika perspektiv och vår ambition är att vi ska spegla Sollentuna kommuns invånare i den mån det är möjligt. Vi tror att såväl hyres-

gäster som anställda berikas av ett större perspektiv och olika personligheter, risken för felaktiga inskränkta beslut minskar om inte alla är stöpta i samma form.

Under året har en #metoo-enkät utförts internt där vårt resultat på frågorna ”Har du utsatts för trakasserier på jobbet” samt ”Tror du att din anmälan skulle tas på allvar?” har visat att fyra personer har svarat ”ja”, fem personer har svarat ”osäker” och 44 personer har svarat ”nej” på första frågan. På andra frågan är resultatet 39 ”ja”, 13 ”osäker” och 1 ”nej”. Vi har presenterat resultatet för hela organisationen och utvärderar nu hur vi ska gå vidare. Se ytterligare under ”Effekter av likabehandlingspolicyn”.



## Avfalls- och återvinningsfrågor

Vår avfallshantering utgör cirka 5,4 procent av företagets driftkostnader år 2017, vilket motsvarar cirka 15 miljoner kronor.

Källsortering är viktig för att kunna återanvända, återvinna samt även använda brännbart avfall för energiutvinning. Det är även viktigt att vi tillsammans med vårt systerbolag SEOM (ansvariga för avfallshantering) och vår avfallsentreprenör kontinuerligt informerar och utbildar våra hyresgäster och vår personal om vikten av källsortering. I samtliga våra bostadsområden har våra hyresgäster möjlighet att källsortera sitt avfall.

En del i vårt ansvar i avfalls- och återvinningsfrågor mynnar ut i hur vi ställer krav i våra upphandlingar för nyproduktion, underhållsprojekt samt årsentreprenörer. Kraven avser bland annat val av material och kemikalier.

Inom företaget har vi genom försiktighetsprincipen ersatt farliga kemikalier med mindre farliga alternativ. Alla kemikalier finns redovisade i kemikaliepärmar med tillhörande produktblad samt hanteringsanvisningar. Vi har även infört källsortering på alla våra arbetsplatser.

Vi ska under kommande år utreda hur man ska mäta effektiviteten i sophantering för våra områden samt i våra projekt.

NYCKELTAL	2013	2014	2015	2016	2017
Sophanteringskostnad (tkr)	11 741	13 351	13 129	13 314	14 900
Sophanteringskostnad (% av driftskostnad)	5,21	5,94	5,41	4,82	5,44



## Vattenanvändning

Vår vattenanvändning utgör cirka 5,8 procent av företagets driftkostnader år 2017, vilket motsvarar cirka 16 miljoner kronor.

Rent vatten och sanitet är ett av FN:s globala mål till år 2030 med anledning av att vatten är en grundförutsättning för allt liv på jorden och utgör en förutsättning för en hållbar utveckling.

Vi har tidigare genomfört projekt där vattenbesparande utrustning installerats i hela vårt bestånd och vi ställer krav på vattensparande utrustningar i vår nyproduktion. I våra senaste nyproduktionsprojekt Terrinen samt Topplocket har system för individuell debitering installerats. Projekt Topplocket är Svanenmärkt.

Det finns både en ekonomisk och miljömässig risk när det gäller vattenanvändning. Ekonomiskt utgör kostnaden för tappvatten en stor del av Sollentunahems driftkostnad.

När det gäller miljöaspekten har vi i Sverige haft god tillgång på rent vatten, men under de senaste åren har vissa delar av landet haft problem med tillgången av vatten under sommartid.

Sollentunahem ska föregå med gott exempel genom att hushålla med vatten genom att fortsätta installera vattensparande utrustningar i vår nyproduktion samt befintliga fastigheter. Vi ska även ställa krav på individuell mätning i vår framtida nyproduktion. Vi ska också säkerställa att våra byggnaders avloppsvatten tas om hand på ett miljömässigt säkert sätt.

Ytterligare en viktig åtgärd är att försöka påverka våra hyresgästers beteende när det gäller hantering av kall- och varmvatten samt vad som inte är lämpligt att hålla ut i fastigheternas avloppssystem.

Nyckeltal för vattenanvändning och total förbrukning kommer att arbetas fram under 2018.

# Slutord

Syftet med denna rapport är att i enlighet med årsredovisningslagens sjätte kapitel ge Sollentunahems intressenter perspektiv på hur vi som företag skapar värde för våra ägare, men också för det samhälle där vi verkar. Därför har vi redogjort för de sociala, ekonomiska och miljömässiga frågor som är viktiga för Sollentunahem tillsammans med en beskrivning av hur dessa frågor hanteras inom företaget.

Först och främst anser vi att det är vårt ansvar att skapa och upprätthålla en sund ekonomisk verksamhet som är trygg och säker för våra anställda och ger en ekonomisk stabilitet för vårt samhälle. Våra medarbetares hälsa är av högsta väsentlighet, då de är ryggraden i vår verksamhet och kärnan i vad Sollentunahems varumärke representerar. Vi på Sollentunahem ska även löpande granska vår hantering av mutor och korruption och göra nödvändiga ändringar för att undvika de risker som hör därtill. Därför fortsätter vi att identifiera våra utvecklingsområden för att ständigt kunna förbättras.

Vi förstår att de beslut som vi fattar i dag kan få stor inverkan på våra kommande generationer och strävar därmed efter att fatta beslut som tar hänsyn till de ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekter som tillsammans kan bidra till en hållbar utveckling. Vi kommer att sträva efter att minska vår negativa påverkan på miljön och öka den positiva påverkan på de människor vi interagerar med dagligen genom att ha en öppen dialog med våra intressenter och mäta de åtgärder vi genomför. Denna kommunikation och mätning bidrar till en ökad transparens som öppnar för granskning, som i sin tur utmanar och utvecklar vår organisation. Med tanke på att detta är den första hållbarhetsrapport Sollentunahem publicerar, är vi medvetna om att det är en utvecklingsprocess som utan tvekan kommer att vara en nyckel till Sollentunahems långsiktiga framgång.



**Vi gör  
var dag  
bättre**

