



## Hållbarhetsrapport 2018



## Hållbarhetsrapport 2018

Denna rapport omfattar redovisning av Sollentunahem AB:s (559087-2445) rapportering av hållbarhet enligt Årsredovisningslagen 6 kap. och utgör en del av förvaltningsberättelsen i årsredovisningen för räkenskapsperioden 1 januari - 31 december 2018. 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.

### 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

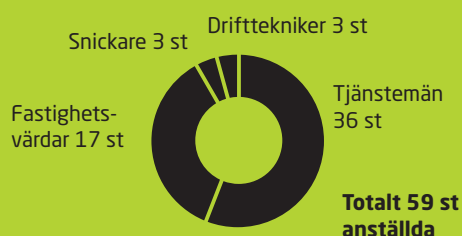
- befintliga bostads- och lokalhyresgäster
- andra som vill och kan hyra hos oss

### 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

### Kort om oss

- Vi förvaltar 5 740 lägenheter, 197 lokaler och 2 640 garage- och parkeringsplatser
- Under 2018 omsatte Sollentunahem 419 miljoner kronor och resultatet blev 25 miljoner kronor
- Genomsnittshyran under 2018 var 1 270 kronor per kvadratmeter och år



## Innehåll

<b>Hållbarhetsarbetet</b>	3
<b>Aktiviteter under året</b>	5
<b>Affärsmodell</b>	6
Sollentunahems organisationsschema	8
Koncernens organisationsstruktur	8
<b>Policydokument</b>	10
Sollentunahems hållbarhetspolicy	10
Sollentunahems antikorrupsionspolicy	11
Sollentunahems likabehandlingspolicy	12
<b>Väsentlighetsanalys</b>	14
Våra intressenter	14
Globala målen	15
Väsentliga risker	15



# Hållbarhetsarbetet

Att ta hållbarhet på allvar är för oss på Sollentunahem att ta ansvar för att vara med och påverka Sollentunas stadsutveckling, så att den på bästa sätt värnar och gagnar dagens och morgondagens invånare och miljö. Vi förstår att de beslut vi fattar idag kan få stor inverkan på kommande generationer och strävar därför efter att alltid fatta beslut som tar hänsyn till de sociala, miljömässiga och ekonomiska aspekter som tillsammans bidrar till en hållbar utveckling. På så sätt vill vi vara ett företag som skapar långsiktigt värde för våra kunder och våra ägare, men också för det samhälle vi verkar i.

Sollentunahems hållbarhetsambitioner går att utläsa redan i vår affärsidé: ”Inom Sollentuna bidrar vi till ett bättre samhälle genom att skapa, hyra ut och långsiktigt förvalta attraktiva boendemiljöer för alla”. Bostadsförsörjning är grundbulten i allmännyttans samhällsansvar. Bostäder och boendemiljö påverkar människors vardag, möjligheter att må bra, känna trygghet och trivas, utvecklas och mötas. Därför anser vi på Sollentunahem att det inte går att skilja vårt formella ansvar – fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning – från våra ambitioner inom hållbarhet. Vi ska skapa boenden som får alla Sollentunabor att känna sig trygga och inkluderade och vi ska uppfattas som en stabil och långsiktig aktör av kommunen. På så sätt bidrar vi till ett hållbart samhälle.

Vårt perspektiv är att social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet är tätt sammankopplade och inte ska rymma intressekonflikter. Varken de sociala eller miljömässiga aspekterna kan särskiljas från de ekonomiska i vår verksamhet, snarare ska samhällsnytta och miljö integreras i våra ekonomiska kalkyler. På samma sätt som begreppet hållbarhet vilar på tre ben är vår värdegrund tredelad; omtanke, engagemang och affärsmässighet. Alla våra beslut ska därmed vägas mot dessa sex aspekter.



” Vi ska skapa boenden som får alla Sollentunabor att känna sig trygga och inkluderade och vi ska uppfattas som en stabil och långsiktig aktör av kommunen. På så sätt bidrar vi till ett hållbart samhälle. ”

2018 års hållbarhetsredovisning är Sollentunahems andra och rapporteringen har gett oss möjligheter att tydligare identifiera och utveckla befintliga och nya initiativ inom vårt hållbarhetsarbete. Ett sätt att agera socialt hållbart och ansvarsfullt är genom de så kallade flyttkedjor vi initierat i och med inflyttningen i vårt Svanen-märkta nyproduktionsprojekt Topplocket. Genom att erbjuda hyresrabatter till de som vill och har möjlighet att betala lite mer för en mindre lägenhet med högre standard kan vi stimulera exempelvis par utan hemmavarande barn att flytta från en fyrarummare till en nybyggd tvåa. Det ger oss möjlighet att tillgängliggöra de billigare större lägenheterna i våra äldre bestånd till barnfamiljer ur mindre resursstarka grupper. På så sätt kan vi visa omtanke och vara till för alla.

Ett annat sätt att bidra till samhället på det sätt Sollentunahem kan bäst, är att ta vara på den kunskap om närsamhället som våra fastighetsvärdar skapar varje dag genom att vara närvarande i sina bostadsområden. Därför deltar vi tillsammans med Polisen, kommunen och Brottsförebyggande rådet i ett initiativ som heter ”Effektiv samordning för trygghet”, vilket syftar till att skapa ett lugnt och tryggt Sollentuna. Allt avvikande av negativ natur som fastighetsvärdarna iakttar – stökiga gäng i trapphus eller vandalisering och klotter – rapporteras löpande till en gemensam analysgrupp, där våra uppgifter stäms av mot de andra parternas. Genom den 360-gradersspaning som vi därmed skapar tillsammans kan kommunala resurser för trygghet, som fältassistenter och väktare, planeras utifrån var de i varje givet ögonblick behövs bäst.



Vårt engagemang för miljön manifesteras dagligen i vår kärnverksamhet, när vi väljer miljövänliga byggmaterial, installerar vattenbesparande utrustning i vårt bostadsbestånd eller ersätter farliga kemikalier med miljömässigt bättre alternativ. Under 2018 har vi dessutom skrivit på Allmännyttans projekt "Klimatinitiativet", där vi förbinder oss att målmedvetet arbeta för att minska energianvändningen och växtgasutsläppet. Målet är att sänka energianvändningen med 30 procent och vara helt fossilfria år 2030. För att säkerställa att vi når dessa mål, tillämpas bland annat driftoptimering av våra energisystem. Vi ställer också krav på material med låg klimatpåverkan i våra nyproduktions- och underhållsprojekt.

Att vara affärsmässiga är att säkerställa att vi har insikter, kunskap och processer som hjälper oss att fatta rätt beslut, också på lång sikt. En metod vi har använt under året är scenariearbete för att ta fram alternativa ekonomiskt hållbara lösningar på ägardirektivet att bygga 1 500 lägenheter till år 2024. Ett annat tydligt exempel är det omfattande arbete med våra verksamhetsprocesser som pågått under 2018. Att skapa systematiska rutiner för uppföljning och säkerställa kvaliteten i alla underprocesser under vår huvudprocess "Att skapa attraktiva boendemiljöer" är en viktig del i vårt strategiska arbete för ekonomisk hållbarhet. Arbetet omfattar fyra fokusområden: Uppfylla fastighets-

ägaransvaret, Kundtjänst – en väg in, Säkerställa projektportföljen samt Ekonomistyrning.

Att anta ett hållbarhetsperspektiv på verksamheten är för oss självklart; det är att arbeta långsiktigt. Bolag som inte arbetar strategiskt med hållbarhet kommer inte att bli långvariga, i ett samhälle där utvecklingen av såväl värderingar som lagstiftning alltmer närmar sig FN:s hållbarhetsmål. Samtidigt är det bråttom, år 2030 då Globala målen ska vara uppnådda är bara drygt tio år bort. Därför har vi valt att anamma Globala målen redan nu, med främsta fokus på de tre mål som ligger vår verksamhet närmast och där vi därmed kan göra mest nytta: nr 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, nr 11 Hållbara städer och samhällen samt nr 16 Fredliga och inkluderande samhällen.

För oss är vikten av ett strategiskt hållbarhetsarbete en lika värderingsmässig som affärsmässig insikt: vi vill och måste arbeta med detta nu. Själva kärnan i vår verksamhet är att ha ett långsiktigt hållbart perspektiv – sedan Sollentunahem bildades år 1950 har vi arbetat med bostäder som ska omfatta generationer av hyresgäster, i 50, kanske 100 år. Vi vill bli betraktade som en pålitlig partner i livets olika skeden idag. Och vi vill att framtidens Sollentunabor ska se på oss som var verksamma år 2018 på samma sätt, när de blickar bakåt från nästa eller kanske nästnästa århundrade.

# Aktiviteter under året

Läs mer på Sollentunahems facebookside.



## Stadsodlingar

I ett gemensamt initiativ mellan Sollentunahem och de boende i Edsberg skapades odlingsplatser i bostadsområdena vid Skyttevägen och Ribbings väg. Syftet var att främja gemenskapen bland hyresgästerna, öka tryggheten och skapa en känsla av stolthet. Odlare från flera generationer deltog, från äldre potatisodlare till en 11-åring som odlade vattenmelon. Odlingarna utformades i månadsskiftet april-maj av de boende själva, efter deras önskemål och intressen. Projektet är tvåårigt och drivs med stöd av Boverket och i samarbete med Hyresgästföreningen.



## Sommarjobbsdag i Edsberg

Varje år tar vi emot sommarjobbare i åldern 16-19 år som är barn till våra hyresgäster. Vi vill ta ett socialt ansvar att sysselsätta dessa ungdomar under tre veckor, då de får möjlighet att lära sig fastighetsbranschen men även ta ansvar för sin boendemiljö. Varje sommarjobbare har någon av våra anställda som handledare. I juni ägnade årets sommarlovsjobbare en heldag åt att sköta om odlingarna mellan husen i Edsberg. Cirka 20 ungdomar vattnade och arbetade med tillverkning och uppsättning av skyltar, samt fick kunskaper om värdet av miljö- och hälsoytan med närodlat grönsaker och örter fria från kemiska bekämpningsmedel.



## Lägenheter till nyanlända och till ungdomar

2018 var tredje året som Sollentunahem erbjöd tillfälliga lägenheter till nyanlända. Många kommuner har en utmaning i att få fram bostäder, men Sollentunahem har tagit fram en lösning där vi förmedlat lägenheter till nyanlända dels i det ordinarie beståndet, dels i paviljonger och med hyresavtal på fyra år istället för de två som normalt gäller som etableringstid för de nyanlända. Insatsen har fått positiv uppmärksamhet av Sollentunas ledande politiker.

Paviljongerna i Häggvik var tänkta att fungera som boende för nyanlända i ensamhushåll. Eftersom behovet av den typen av bostäder minskade under 2018, har i stället tjugo av dessa lägenheter hyrts ut som ungdomsbostäder.



## Skördekväll

I juni anordnades en skördekväll i Edsberg, under vilken de gemensamt skapade och ägda odlingarna skördades och provsmakades av de boende. Sollentunahems vd Martin Lindfors var på plats vid odlingen på Skyttevägen 1, för att lyssna på och prata med hyresgästerna.



## Öppet hus

Sollentunahem genomförde i januari ett Öppet hus i lokalerna på huvudkontoret på Malmvägen. Hyresgästerna uppmanades att lämna synpunkter och Sollentunahem presenterade planer för utveckling av Malmparken och dess intilliggande hus. En tävling för att stimulera till idéarbete om lekplatser och ett lotteri med priser till hemmet genomfördes också. Sollentunahem fick in över 100 synpunkter och förslag, värdefull input i det vidare arbetet med förvaltning och utveckling av området. Öppet hus-aktiviteten är en del av projektet "Sollentunahem på turné", ett arbete för att bli mer synliga och tillgängliga för hyresgästerna.



## Skräpplockardag

En eftermiddag i april lämnade samtliga anställda sina ordinarie arbetsuppgifter för att samla skräp i Sollentunahems bostadsområden. De boende var inbjudna att delta och avsikten var att visa engagemang och omtanke från Sollentunahems sida samt skapa förutsättningar för ett förändrat beteende, med mindre nedskräpning. De deltagande hyresgästerna bjöds på fika och utlottning av trisslotter. Initiativet var en del av Håll Sverige Rents kampanj, där totalt 286 kommuner och 530 000 personer deltog.

# Affärsmodell

**Sollentunahem delades under 2018 upp i fem bolag, efter ett beslut i kommunfullmäktige. Vi fortsätter dock att vårda och utveckla även våra nya systerbolags fastigheter. På så sätt är Sollentunahem även framgent en stor aktör på den lokala bostadsmarknaden, med uppdraget och drivkraften att på ett långsiktigt, ansvarsfullt och hållbart sätt göra var dag bättre för alla i Sollentuna.**

Sollentunahems främsta uppgift är att tillhandahålla bostäder till invånarna i Sollentuna. Verksamheten bildades i form av en stiftelse 1950 och blev aktiebolag 1976. Genom åren har vi tagit vårt samhällsansvar för kommunens utveckling och byggt fler fastigheter, allteftersom kommunen har behövt nya bostäder för att växa. Den äldsta fastigheten i vårt bestånd är från 1948 och den yngsta färdigställdes 2017. Vi är stolta över vår historia och vår roll som hållbar samhällsaktör och arbetar just nu med planeringen för att realisera ägardirektivet att färdigställa ytterligare 1 500 lägenheter till och med år 2024.

Sollentunahem är ett helägt dotterbolag till Sollentuna Stadshus AB, som i sin tur ägs av Sollentuna kommun. Under 2018 genomfördes en delning av dåvarande AB Sollentunahem, vilken innebar att bolaget delades upp i fem bolag. Bolagsverkets bekräftelse om att fissionen var genomförd kom den 22 augusti. Därmed blev Sollentuna Kommunfastigheter AB (559087-2452), Sollentunafastig-

heter 1 AB (559087-2478), Sollentunafastigheter 2 AB (559087-2486) och Sollentunafastigheter 3 AB (559087-2494) systerbolag till Sollentunahem AB (559087-2445). Systerbolagen hade under 2018 ingen personal, varför våra medarbetare förvaltade och administrerade såväl Sollentunahems fastigheter som systerbolagens. På detta sätt kommer det att fortsätta under 2019 för de tre sistnämnda systerbolagen, medan Sollentuna Kommunfastigheter kommer att ha egen personal.

Per den 31 december 2018 omfattar Sollentunahems fastigheter 3 714 lägenheter och systerbolagens sammanlagt ytterligare 2 026. Vårt sammanlagda bestånd motsvarar cirka 90 procent av hyresmarknaden och 20 procent av den totala bostadsmarknaden i Sollentuna. Bostäderna återfinns i hela kommunen och är väl placerade i relation till det lokala infrastrukturensystemet och till allmänna kommunikationer.





Hyresgästerna är huvudsakligen privatpersoner, men Sollentunahem hyr även ut lokaler till organisationer och företag. Vi ser våra lokalhyresgäster som partners i arbetet med att skapa trevliga och funktionella bostadsområden, där deras verksamheter adderar viktiga mervärden till våra områden. Det vi kallar ”levande bottenvåningar” är ett viktigt underliggande mål i vår huvudprocess ”Att skapa attraktiva boendemiljöer”. Därför arbetar vi aktivt med att hitta lokalhyresgäster som förskolor, restauranger, gym och andra serviceinrättningar och näringsidkare, vilka kan bidra till att det uppstår ett naturligt flöde av människor under en stor del av dygnet. På så sätt skapar vi miljöer som både underlättar vardagen för våra bostadshyresgäster och som är trivsamma och trygga att leva och bo i.

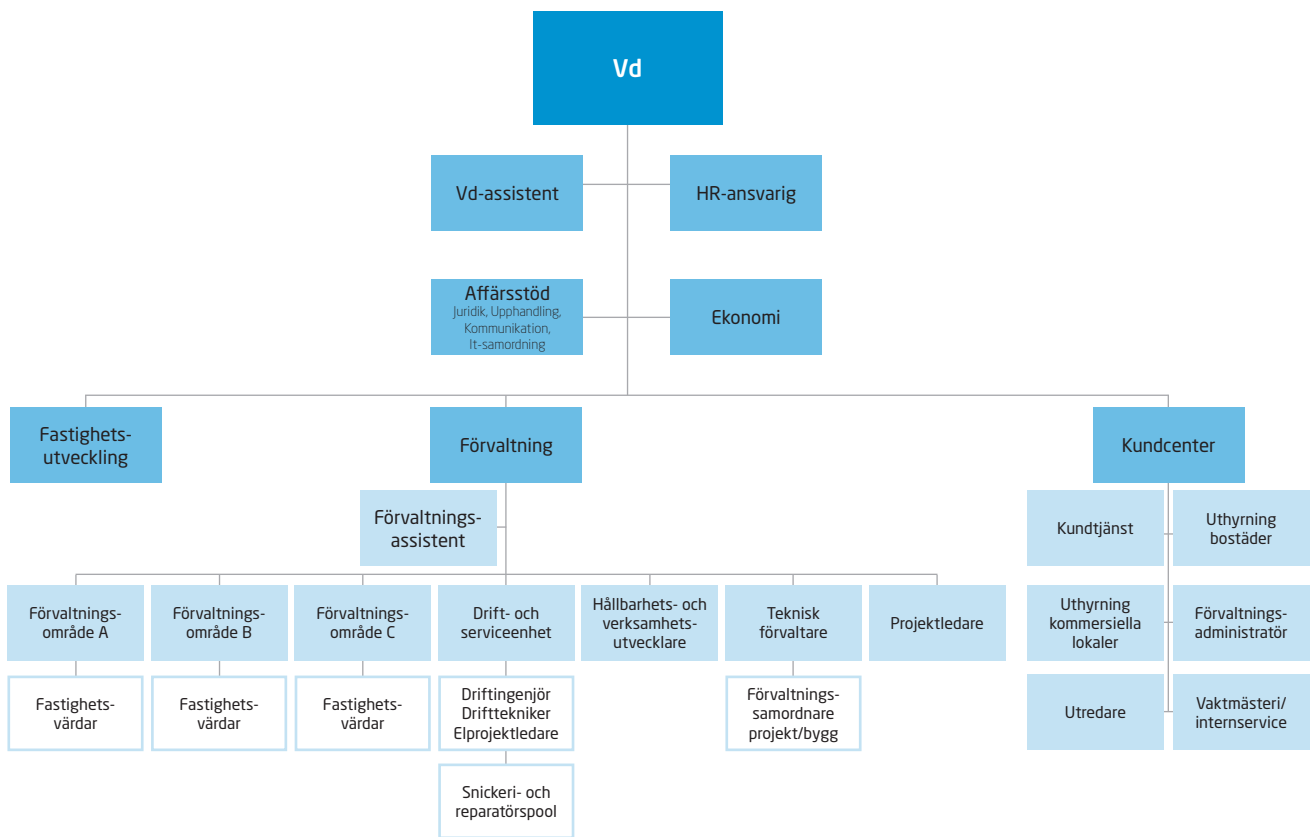
Hyrorna för bostäder sätter vi i förhandling med Hyresgästföreningen. Hyrorna för parkering, garage, lokaler och förråd sätts marknadsmässigt. Viss del av garageverksam-

heten hanteras av externa parkeringsbolag.

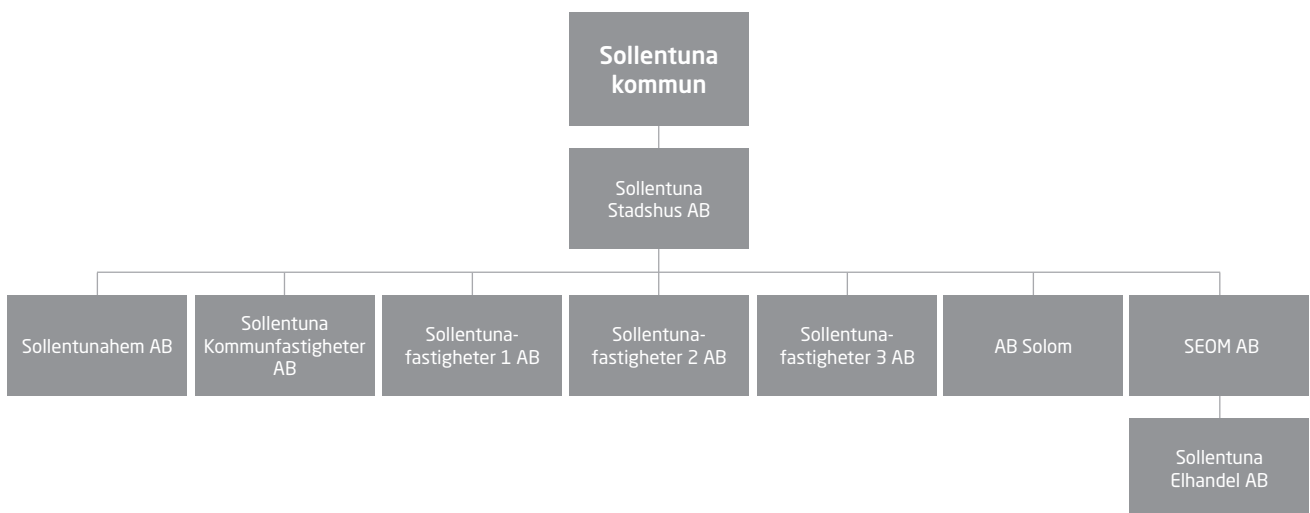
Sollentunahem är till stor del en beställarorganisation, vilket innebär att vi också tar hjälp av underleverantörer för att utföra vårt uppdrag. Exempel på tjänster som vi köper in är skötsel av utemiljöer, lokalvård, projektledning och vissa administrativa sysslor.

Målet med Sollentunahems verksamhet är att utveckla och tillhandhålla boenden som är attraktiva och hållbara över tid. Som ett allmännyttigt bostadsbolag ska och vill vi ta ett stort socialt ansvar. Vi tillhandahåller boenden för Sollentunabornas olika typer av behov, skeden i livet samt ekonomiska och sociala förutsättningar. Därför har vi avsatt bostäder för sociala ändamål, vilka förmedlas via kommunen. Vi har också trygghetsboenden, seniorboenden och ungdomsboenden. På så sätt bidrar Sollentunahem till ett bättre samhälle för alla.

**SOLENTUNAHEMS  
ORGANISATIONSSCHEMA**



**KONCERNENS  
ORGANISATIONSSTRUKTUR**







# Policydokument

**Sollentunahems styrelse har fastställt tre policydokument som ska stödja vårt hållbarhetsarbete: hållbarhetspolicy, likabehandlingspolicy och antikorrupsionspolicy. Dessa policydokument förankras hos alla medarbetare genom kontinuerlig utbildning och ingår i introduktionen för nyanställda.**

## **SOLENTUNAHEMS HÅLLBARHETSPOLICY**

Sollentunahem är en stor aktör i kommunen och som fastighetsägare har vi ett särskilt ansvar för att vara med och skapa ett hållbart samhälle för Sollentunaborna. Därför är vårt hållbarhetsarbete och vår hållbarhetspolicy avgörande fundament för verksamheten. Sollentunahem har också ett ägardirektiv på omfattande nybyggnationer inom ramen för endast ett fåtal år, vilket ställer stora krav på att vi – trots det höga tempot i verksamhetens utveckling – säkerställer ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv när vi utformar nya boendemiljöer och förtätar befintliga. I vår hållbarhetspolicy har vi därför bland annat slagit fast att vi ska arbeta för social hållbarhet genom att systematiskt och proaktivt integrera både fysisk och social planering i fastighetsutvecklingen och stadsdelsförnyelsen samt aktivt prioritera frågor runt trivsel, trygghet och säkerhet. Det miljömässiga hållbarhetsansvar vi åtagit oss för materialanvändning och energiåtgång är långtgående och omfattar både nuvarande och kommande generationer Sollentunabor. Det innebär att ständigt minimera negativ miljö- och klimatmässig påverkan i vår egen verksamhet, liksom att värdera vilka tjänster vi köper in och ställa lika höga krav på leverantörerna som på oss själva. Den ekonomiska aspekten av hållbarhet handlar till exempel om att göra kloka och långsiktiga

fördelaktiga vägval och arbeta systematiskt med såväl framtidsscenarier som uppföljning, för att på så sätt kunna garantera att vi är en stabil och pålitlig aktör i Sollentuna kommun.

Vårt hållbarhetsarbete riktar sig till befintliga, blivande och potentiella hyresgäster, dagens och morgondagens medarbetare, Sollentuna kommun och dess invånare samt våra leverantörer, finansörer och övriga intressenter – inklusive det samhälle vi i en vidare bemärkelse är en del av. Hållbarhetspolicyn omfattar alla medarbetare och Sollentunahems styrelse och är ett taktiskt verktyg i arbetet med att ta ansvar för och bidra i samhället. Policyn förankras hos alla medarbetare genom kontinuerlig utbildning och är en central del av introduktionen för nyanställda. Flera av 2018 års nytillkomna initiativ går i linje med hållbarhetspolicyn, som laddstolpar och pilotprojektet med att styra värmetillförseln genom att på förhand anpassa inomhustemperaturen till kommande väderlek – så kallad prognosstyrning. Men det viktiga är inte att enskilda aktiviteter är hållbara. Sollentunahems syn på hållbarhet är att den ska vara integrerad i stora och små beslut, projekt och arbetsuppgifter som en naturlig del av det dagliga arbetet. Vi vill leva efter devisen ”Sluta jobba med hållbarhetsfrågor – jobba hållbart istället”.





#### **SOLLENTUNAHEMS ANTIKORRUPTIONSPOLICY**

Sollentunahem tar avstånd från användande av otillåtna förmåner och från alla former av korruption och mutor. Utöver att följa svensk lag är det viktigt för oss att uppträda etiskt korrekt, samt vara transparenta i dessa frågor. På så sätt bidrar vi både till att upprätthålla förtroendet för vår egen verksamhet och till att påverka branschen positivt. Kommunala bostadsbolag granskas löpande i media, som en naturlig följd av att vi arbetar på medborgarnas uppdrag. Sollentunahem välkomnar det och ska alltid tåla granskning.

Antikorruptionspolicyn tydliggör var gränserna för acceptabla förmåner och gåvor går och omfattar samtliga

medarbetare, Sollentunahems styrelse samt andra personer som verkar på uppdrag av oss eller representerar Sollentunahem.

Bostäder i Stockholmsområdet är attraktiva och Sollentunahem har redan sedan tidigare kvartalsvisa stickprovskontroller för att säkerställa att våra bostäder förmedlas korrekt. Under 2018 har vi dessutom tagit fram en ny rutin för tecknandet av bostadshyresavtal. För att ytterligare öka internkontrollen ska alla bostadshyresavtal som tecknas från den 1 januari 2019 och framåt undertecknas av två medarbetare, mot tidigare en. Syftet är att säkerställa att tecknandet av bostadshyresavtal går rätt till. Under 2018 har inga fall av korruption upptäckts.

## **SOLENTUNAHEMS LIKABEHANDLINGSPOLICY**

Principen om alla människors lika värde är central för Sollentunahem. Vi värdesätter mångfald och arbetar för att skapa en hållbar arbetsplatskultur. För oss innebär det att Sollentunahem ska vara en arbetsplats som ger alla individer, oavsett olikheter och utmaningar, möjlighet att fungera optimalt och ha ett kontinuerligt arbetsliv. Vi vill ta vara på olikheterna.

Inom Sollentunahem tillämpas ett mycket aktivt ledarskap; vi tar vårt ansvar för medarbetarnas välbefinnande på största allvar och vidtar omedelbara åtgärder vid signaler om missförhållanden, vare sig det skulle handla om fysiska eller psykosociala arbetsmiljöfrågor eller en medarbetares personliga utmaningar.

Det råder nolltolerans mot all form av diskriminering och trakasserier och vi strävar efter mångfald bland våra medarbetare utifrån etniskt ursprung, nationalitet, livs-åskådning, sexuell läggning, könsidentitet, könsuttryck, ålder och funktionsnedsättning. Under året inkom inga anmälningar om vare sig trakasserier eller diskriminering.

Vi ser medarbetare med olika bakgrund som en tillgång i verksamheten och i dialogen med våra kunder och andra intressenter. Sollentunahem strävar efter att spegla dagens samhälle och arbetar för att uppnå en god balans mellan kvinnor och män på alla nivåer i organisationen. Idag består Sollentunahems företagsledning av fyra män och tre kvinnor. Det är ett steg i rätt riktning, men det finns möjligheter till fortsatt utveckling inom dessa frågor i vår organisation.

En central del i vår likabehandlingspolicy är allas rätt att

behandlas med respekt, oavsett olikheter och med hänsyn till individens krav på integritet. För att detta ska uppnås är det viktigt att Sollentunahems processer är likabehandlande. Under året har vi därför inlett ett arbete med att säkerställa detta. Vi har bland annat inrättat en rutin för hur eventuella fall av kränkande särbehandling och trakasserier ska hanteras. Till den har ett paket för information och dialog riktat mot alla medarbetare tagits fram och ett fördjupande arbete i chefsgruppen genomförts. 2017 års utbildning i likabehandling har repeterats, inklusive ett kompletterande avsnitt med fokus på kränkande särbehandling. Under året har också processerna för introduktion av nyanställda utvecklats, för att säkerställa att likabehandlingsfrågorna ges plats. 2018 års medarbetarenkät visar generellt på höga värden vad gäller likabehandling, med ett undantag; indexet avseende likabehandling utifrån ålder har sjunkit från 82 till 79 procent. En handlingsplan har tagits fram med anledning av detta.

En del av Sollentunahems kultur är att det är högt i tak. I de månatliga personalmötena ingår alltid en öppen frågestund, ofta med tuffa frågor. Vi värdesätter våra medarbetares mod och frispråkighet och strävar efter att vara transparenta och hantera även kritiska frågor öppet. En öppenhet i dialogen skapar ett gott klimat där alla medarbetare har möjlighet att komma till tals. Ett led i att skapa en öppen kultur är att vi har fokus på den interna kommunikationen. Bland annat dokumenterar vi referat från våra informationsmöten för att skapa delaktighet och involvera alla medarbetare i de flesta händelser som sker inom organisationen.

” Sollentunahem ska vara en arbetsplats som ger alla individer, oavsett olikheter och utmaningar, möjlighet att fungera optimalt och ha ett kontinuerligt arbetsliv. Vi vill ta vara på olikheterna. ”

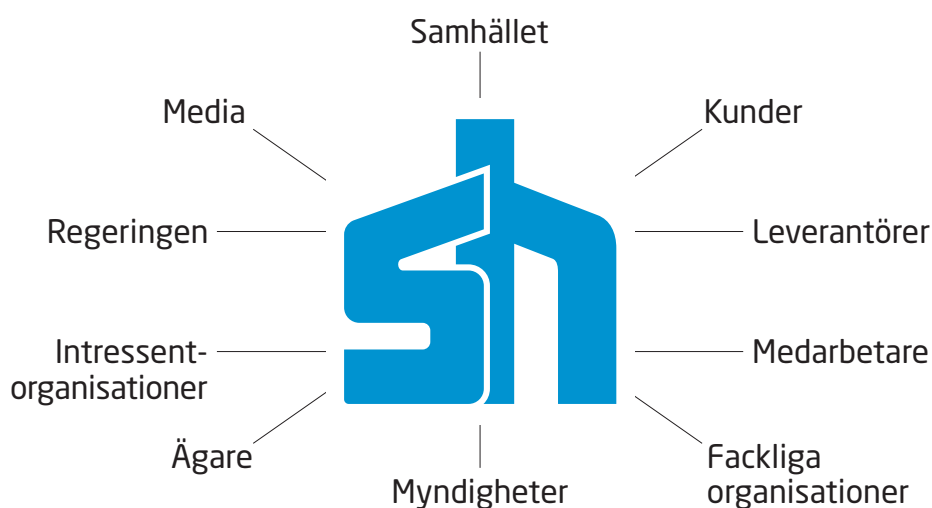


# Väsentlighetsanalys

För att kunna arbeta balanserat efter de tre hållbarhetsaspekterna 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 och hur de hanteras inom företaget.

## VÅRA INTRESSENTER

Vi har 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 påverkar på vilket sätt och hur ofta vi kommunicerar med dem. Väsentlighetsbedömningen ändras genom åren allteftersom vi får större kunskap om våra intressenters behov, och förutsättningarna ändras.



## GLOBALA MÅLEN

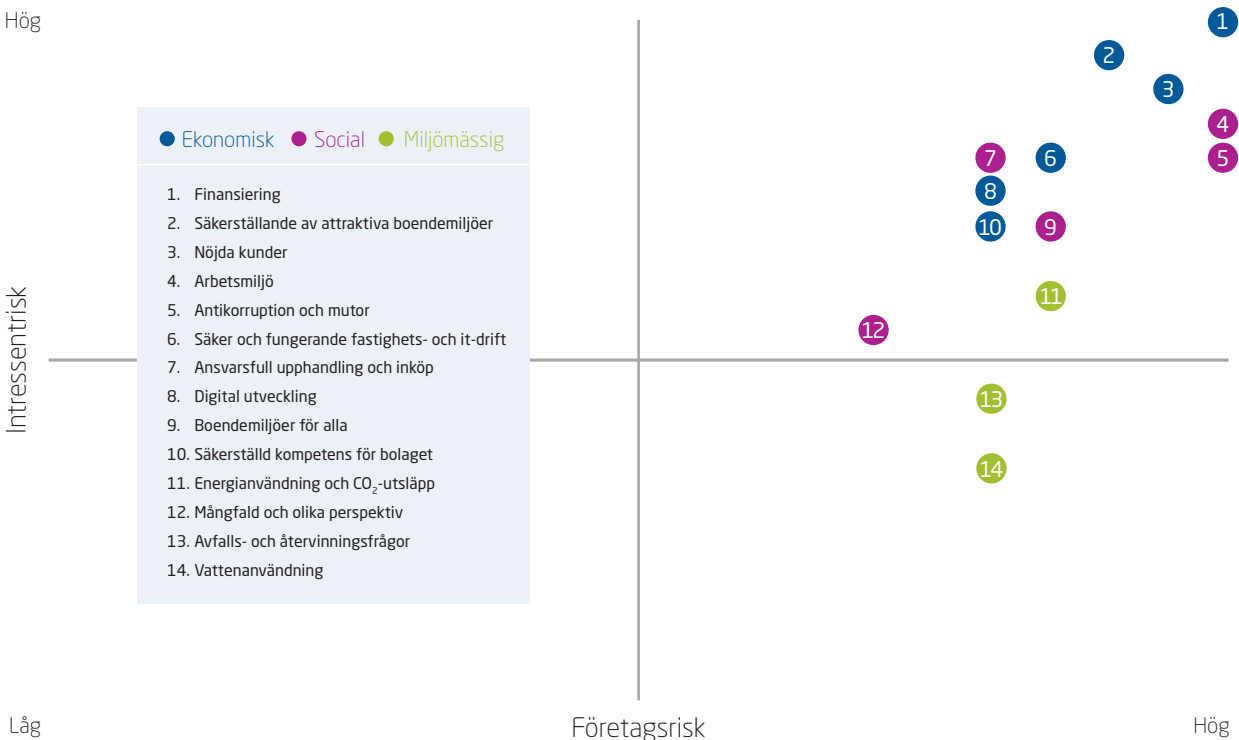
Globala målen för hållbar utveckling är en del av FN-resolutionen Agenda 2030. Syftet är att fram till år 2030 uppnå en socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbar utveckling världen över. Målen kan sammanfattas på följande sätt: extrem fattigdom ska avskaffas, ojämlikheter och orättvisor i världen minskas, fred och rättvisa främjas och klimatkrisen lösas.

Sollentunahem har valt att i hållbarhetsarbetet anamma dessa mål, med främsta fokus på de tre mål som ligger vår verksamhet närmast och där vi därmed kan göra mest nytta: nr 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, nr 11 Hållbara städer och samhällen samt nr 16 Fredliga och inkluderande samhällen.



## VÄSENTLIGA RISKER

Väsentlighetsanalysen är en bedömning av vilka risker som är mest väsentliga för företaget och intressenterna. Nedan illustreras hur vi rangordnat dem och på de följande sidorna beskriver vi riskerna och hur vi hanterar dem.



## 1. Finansiering

Stabil ekonomi är det mest väsentliga för oss som bolag. Vårt sätt att arbeta, våra beslut och vårt avtryck i vardagen påverkar både på kort och lång sikt. Direkt påverkan får vi av drift och underhåll av vårt fastighetsbestånd genom eget eller leverantörers arbete. Indirekt påverkas vår ekonomi av hur väl vi värnar miljön genom kloka miljöval och hur våra boendemiljöer inbjuder till alla som nyttjar dem att hålla rent och snyggt.

Under 2018 delades hela AB Sollentunahem upp genom en fullständig fission i fem nya bolag. Istället för ett solitt bolag finns nu fem, fortfarande solida, bolag. Av dessa förvaltar det nya bolaget Sollentunahem AB sitt eget bestånd om drygt 3 700 lägenheter och en hel del lokaler men också de tre nya systerbolagen Sollentunafastigheter 1, 2 och 3 AB med sammanlagt cirka 2 000 lägenheter. Det femte bolaget Sollentuna Kommunfastigheter AB hanteras av Sollentuna kommun direkt, då fastigheterna till största delen rymmer kommunens verksamheter.

I våra ägardirektiv är nybyggnation en central del och vi har en ambition att bygga 1 500 lägenheter i en nära framtid. Efter delningen är Sollentunahem AB ett mindre bolag till både omsättning och vinst, vilket innebär att denna ambition får en större påverkan på bolagets ekonomi och långsiktiga ekonomiska hållbarhet. Därför arbetar vi tillsammans inom kommunkoncernen för att simulera ekonomin och planera koncernens olika investeringar gemensamt. Det är ett mycket viktigt arbete för en fortsatt stabil ekonomi inom bolaget.

I takt med ökade investeringar i både nybyggnation och befintligt fastighetsbestånd kommer belåningen att öka och soliditeten att sjunka. För närvarande har vi ett gynnsamt ränteläge, men aviseringar om successiv höjning finns och det är också en sannolik utveckling vars påverkan utvärderas med omsorg.





## 2. Säkerställande av attraktiva boendemiljöer

Attraktiva boendemiljöer över tid är det mest långsiktiga vi kan arbeta för. Det anknyter på ett utmärkt sätt till ekonomisk hållbarhet då attraktiviteten borgar för högre värden på fastighetsbeståndet. Miljöhänsyn och insatser för den sociala gemenskapen kan inte negligeras utan är katalysatorer för en långsiktigt attraktiv boendemiljö.

Fastighetsbeståndet påverkas på många sätt under de kommande åren. Med koncernens planerade försäljningar av Sollentunafastigheter 1, 2 och 3 AB kommer nya fastighetsägare in, som förhoppningsvis ska bidra till ett mer varierat utbud och till bostadsområdenas positiva utveckling. Sollentunahems nybyggnation planeras främst ske på egna fastigheter och därmed i nära anslutning till befintliga fastigheter. Då tar vi hänsyn till hur nybyggnation bidrar till boendemiljön, men också hur byggnationen påverkar miljö och social hållbarhet både under och efter produktion.

Vår medelhyra i kronor per kvadratmeter kommer att öka, då nyproduktionen har en betydligt högre nivå, men samtidigt får vi en större variation vilken kan bidra till en mer levande boendemiljö. Tillförsel av nybyggda lägenheter behöver dock ske i en takt som matchar efterfrågan, vilken är avsevärt lägre på nybyggda lägenheter med en högre hyresnivå.

Förutom investeringar och finansiella kostnader fokuserar vi på att arbeta mer med uppföljning av våra leverantörer, men också av vårt eget arbete i syfte att kunna jämföra vad som är mest hållbart. Med egen personal som har Sollentunahem som arbetsgivare och logotypen på kläderna upplever hyresgästerna servicen som tryggare och vi får en socialt bättre leverans. Inom vissa områden är det dessutom ekonomiskt fördelaktigt.

I vårt arbete med att påverka boendemiljön i det större perspektivet får vi inte glömma bort det vi har full rådighet

över, nämligen våra byggnader och inomhusmiljön. Den är så klart en viktig del av den totala boendeupplevelsen. För att undvika ohälsa, missnöjda kunder, sanktionsavgifter och negativ publicitet fortsätter vi arbetet med att förbättra och stärka våra rutiner kring myndighetskrav såsom för hissar, obligatorisk ventilationskontroll, radonmätning och systematiskt brandskyddsarbete. Under 2018 har vi startat ett större hissrenoveringsprojekt som kommer att löpa under flera år med byte av närmare 50 hissar.

Våra lokalhyresgäster ser vi som partners som levererar mervärde till boendemiljön. I våra områden balanserar vi mervärdet lokalhyresgästerna tillför mot ekonomisk lönsamhet. I några områden har våra lokalhyresgäster svårt med sin lönsamhet och då blir balansen svår att bibehålla för oss båda. Kan efterfrågan på deras respektive tjänster eller varor höjas och på vilket sätt kan vi som fastighetsägare bidra till detta?

Under 2018 fortsatte vi att stödja lokala projekt som syftar till att stärka den sociala boendemiljön. Vi har fortsatt att stödja organisationen Möjligheternas Plats, som arbetar uppsökande i våra bostadsområden med unga vuxna i åldrarna 18–25 som saknar utbildning och/eller sysselsättning. Dessa personer erbjuds utbildningsinsatser, brobyggande kontakter med arbetsförmedling och företagare samt motivationshöjande aktiviteter genom projektet. Allt i syfte att främja delaktigheten i samhället och visa en väg att lyckas etablera sig i arbetslivet som ung vuxen.

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 på ett tidigt stadium kunna förebygga upplevd otrygghet och social oro.

” Miljöhänsyn och insatser för den sociala gemenskapen är katalysatorer för en långsiktigt attraktiv boendemiljö. ”

### 3. 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.

För att möta våra kunder använder vi oss av såväl digitala som fysiska möten. Av hänsyn till miljö samt ökad digitalisering utfördes vår årliga hyresgästundersökning helt digitalt. Resultatet från kundundersökningen arbetas in i våra verksamhetsplaner i syfte att öka kundnyttan där det är lämpligt och inom vår rådighet. Ett område där vi har en tydlig förbättringspotential är hanteringen av kundklagomål.

En anledning är den fission (delning) vi har genomgått under året, vilken bidragit till en del oro och påverkat många hyresgäster t.ex. genom att hyresinbetalning ska ske till nytt bolag, autogiron ställas om och parkeringsplatser momsbeläggas. Trots idogt arbete med information vet vi

att det bidragit till frustration hos flera hyresgäster. Framöver blir kommunikationen och tydligheten om vad vi gör därför fortsatt viktig.

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. Vi ser en risk i att olika kontaktvägar in försvårar och utmanar effektiviteten och behovet av återkoppling.

Därför har vi beslutat att införa en kundtjänst som ”en väg in”. Genom att kanalisera alla inkommande ärenden får vi bättre kontroll och ska på sikt kunna svara på alla enklare ärenden redan i kundtjänst. Alla ärenden ska registreras i vårt ärendehanteringssystem och på så vis kan vi själva säkerställa en bättre återkoppling till kunderna. Planering har skett under 2018 och under 2019 ska kundtjänst implementeras stegvis för att vara fullt igång under hösten.

NYCKELTAL	2017	2018	Mål* 2018-2020	Mål* 2030
NBI-betyg	63	64	66	75
NKI-betyg sammanlagt	65	65	68	Ej satt
NKI-betyg för kommunikation	71	70	73	Ej satt
NKI-betyg för bostäder - Trygghetsupplevelse (lägsta värde)	43	59	50	60
NKI svarsfrekvens (%)	31	55,5	50	67

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

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

\* I enlighet med affärsplan 2018-2020

” God service är viktigt för oss. Vi är beroende av en god samarbetskultur med våra hyresgäster och intressenter. ”

#### 4. Arbetsmiljö

Vi är måna om att våra anställda mår bra och har en balans mellan arbete och fritid. Därför har vi exempelvis ett generöst friskvårdsbidrag och uppmuntrar alla anställda att vara aktiva i vår idrottsförening. Dessutom har alla anställda en halv arbetsdag per år som kan ägnas åt friskvårdsaktiviteter tillsammans med en eller flera kollegor. Vi anlitar även företagshälsovård som hjälper oss med olika hälsoaktiviteter. För att förebygga arbetstoppar som kan leda till psykisk ohälsa anlitar vi vid behov konsult hjälp. För att säkerställa att samtliga anställda mår bra är systematiskt arbetsmiljöarbete

en viktig del i vår personalpolitik, dock behöver detta arbete utvecklas under kommande år.

Vi har i dag en låg sjukfrånvaro, både vad gäller kort- och långtidssjukfrånvaro. Under året har vi haft en arbetsplatskada. Arbetsskadan har följts upp och anmälts till Arbetsmiljöverket och åtgärder har vidtagits. Tillbud och arbetsskador följs upp bland annat i samband med samverkansmöten i en central samverkanskommitté samt arbetsplats-träffar minst kvartalsvis. Tillbud rapporteras till HR som gör en årlig sammanställning och följer upp vidare åtgärder för att minska risken för kommande arbetsplatskador.

NYCKELTAL	2014	2015	2016	2017	2018	Mål 2018-2020	Mål 2030
Sjukfrånvaro (%) *	1,15	2,33	4,04	3,29	2,25	< 4	< 4
Tillbud (antal)	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.	0	0
Personalomsättning (%) **	2	12	11	14,4	37,7	Ca 15	Ca 15
Arbetsplatsolyckor (antal)	i.u.	i.u.	1	3	1	0	0
Kända fall av trakasserier (antal)	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.	0	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).



## 5. Antikorruption och mutor

Vår antikorruptionspolicy tydliggör var gränserna för acceptabla förmåner och gåvor går och omfattar samtliga medarbetare, styrelsen samt andra personer som verkar på uppdrag av oss eller representerar Sollentunahem. För att etablera policyn i företaget har utbildning för samtlig personal erbjudits och en intern visselblåsarhantering har införts. En stor risk för Sollentunahems förtroendekapital är om personalen inte är medveten eller förstår om och när något kan anses vara en muta eller korruption samt hur vi ska agera om något sådant 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. Risker 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 Sollentunahems 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 inkorrekta förmedlingar sker har vi infört en särskild intern kontroll. Inga förmedlingar som avviker från uthyrningspolicyn har uppdagats i kontrollen.

Sollentunahem tar avstånd från användande av otillåtna förmåner och från alla former av korruption och mutor. Utöver att följa svensk lag är det viktigt för oss att uppträda etiskt korrekt, samt vara transparenta i dessa frågor. På så sätt bidrar vi både till att upprätthålla förtroendet för vår egen verksamhet och till att påverka branschen positivt. Kommunala bostadsbolag granskas löpande i media, som en naturlig följd av att vi arbetar på medborgarnas uppdrag. Sollentunahem välkomnar det och ska alltid tåla granskning.

Sollentunahem har redan sedan tidigare kvartalsvisa stickprovskontroller för att säkerställa att våra bostäder förmedlas korrekt. Under 2018 har vi dessutom tagit fram en ny rutin för tecknandet av bostadshyresavtal. För att ytterligare öka internkontrollen ska alla bostadshyresavtal som tecknas från den 1 januari 2019 och framåt undertecknas av två medarbetare, mot tidigare en. Syftet är att säkerställa att tecknandet av bostadshyresavtal går rätt till.

Under 2018 har inga fall av korruption upptäckts.

## 6. 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 tillämpningen av dataskyddsförordningen, GDPR, innebär en ökad säkerhet och vi startade arbetet kring det redan under år 2017.

Vi har under året avslutat en it-upphandling där vi har

identifierat it-säkerhet och support som viktiga delar i upphandlingen. Nytt avtal har tecknats och är i drift sedan den 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 reglerteknik, framför allt när det gäller effektstyrning, temperaturstyrning och energilagring.

Sollentunahem ska genom samarbete med vårt systerbolag SEOM (Sollentuna Energi & Miljö) samt leverantörer hitta lösningar som leder till en hållbar utveckling. Vi har under året inte haft några kända intrång eller större driftstopp. Vår it-driftpartner redovisar vid varje månadmöte tillgänglighets- och avvikelssiffror. Pc:ar och servrar säkerhetsuppdateras regelbundet.

## 7. 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.

Sollentunahem har kommit långt i flera avseenden vad

gäller 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. Det behövs system för systematisk uppföljning, utökade resurser samt stärkt kompetens för att säkerställa 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. Kommunens inköps- och upphandlingspolicy samt regler för miljökrav vid upphandling och inköp gäller även för Sollentunahem sedan halvårsskiftet 2018.

Under 2019 ska en rutin gällande avtalsägare och avtalsansvariga införas och en bättre systematisk uppföljning göras.



## 8. 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 dataskyddsförordningen (GDPR) som sedan den 25 maj 2018 ersätter den tidigare personuppgiftslagen. All personal har fått en grundutbildning i GDPR.

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 våra befintliga system och marknaden erbjuder och

som 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 och visa värdena på hyresgästens "Mina sidor" via vår webbplats.

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.



## 9. Boendemiljöer för alla

Vi vill vara ett inkluderande företag med fastigheter som kan tillgodose hyresgästernas olika behov och skiftande betalningsförmåga genom ett varierat utbud avseende bland annat kommundel, byggnadsstil, byggår, kategoriboende, lägenhetsstorlek och hyresnivå. Det är ett komplext uppdrag, där den främsta risken består i att balansera bolagets lönsamhetskrav med ett varierat fastighetsbestånd som driver kostnader för administration, olika underhåll, skiftande områdesförnyelse och nybyggnation för olika behov.

Rörligheten på bostadsmarknaden är tydligt begränsad och möjligheten att komma åt en bostad i regionen liten. Allra svårast är det för resurssvaga grupper eller nytillkommande på bostadsmarknaden som ungdomar eller inflyttade utan kapital att köpa en bostad. Som allmännyttigt bostadsföretag arbetar vi på olika sätt för att öka möjligheten för nytillkommande på bostadsmarknaden. En ny uthyrningspolicy har trätt i kraft under december 2018 och syftar bland annat till att öka rörligheten på bostadsmark-

naden och möjligheterna för nytillkommande att komma in på samma marknad.

Vidare arbetar vi tillsammans med kommunen för att de med särskilda skäl ska få bostad. Vi har också kategoriboenden för seniorer och unga vuxna (ungdomslägenheter) som inte kan sökas av andra grupper. Med kommande nyproduktion kan vi också fortsätta ge delvis förtur till befintliga hyresgäster för att på så vis erbjuda de som står i vår kö ett större utbud av lägenheter i olika lägen och kostnadslägen.

Sollentunahem är sedan delningen ett mindre bolag med cirka 60 procent av hyresmarknaden i Sollentuna kommun. Det är dock fakta som inte märks på bostadsmarknaden då vi tills vidare fortsätter att förvalta även de cirka 2 000 lägenheter som har delats till systerbolagen Sollentunafastigheter 1, 2 och 3. Med försäljningen av dessa bolag till långsiktiga privata hyresfastighetsägare ser vi fram emot både konkurrenter och samarbetspartners som kan hjälpa till att skapa boendemiljöer för alla.

## 10. Säkerställd kompetens för bolaget

För att vi ska lyckas med vårt uppdrag är det avgörande för oss att ha medarbetare som har rätt kompetens för sina roller, framförallt då vi har stora kommande utmaningar med nybyggnation och 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. Sollentunahem arbetar även aktivt för att vara en attraktiv arbetsgivare, för att kunna matcha den kompetens som vi har behov av. Vi genomför årliga medarbetarundersökningar. Resultatet följs upp i hela bolaget och alla medarbetare deltar för att diskutera och reflektera över

resultatet. Därefter väljer vi gemensamt ut de viktigaste områdena och arbetar övergripande vidare med dem för att förbättra arbetsmiljön och arbetsplatsupplevelsen.

I en mer övergripande kompetensförsörjningsstrategi har befattningsbeskrivningar tagits fram som ett första steg, för att säkerställa att vi har rätt kompetens på rätt plats. Under året har vi också fortsatt det viktiga arbetet 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. Vi efterlever vår likabehandlingspolicy och det är av största vikt att vi behandlar våra medarbetare likvärdigt.

” 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. ”

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

Sollentunahem anslöt sig till Allmännyttans klimatinitiativ i november 2018, i syfte att arbeta aktivt med klimat- och energifrågor och bidra med ökad kunskap till andra företag. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent.

Med start 2008 deltog Sollentunahem i SABO:s energiupprop ”Skåneinitiativet”, då målet var att minska energianvändningen med 20 procent. Sollentunahem klarade det målet först av alla deltagare och utsågs till ”årets energiutmanare” redan 2014.

Sedan dess har Sollentunahem fortsatt jobba för minskad energianvändning, bland annat genom investeringar i förnyelsebar energi via vindkraft och solceller. Vi har minskat vår energianvändning med 26 procent t.o.m. 2016 jämfört med 2007.

Årets energianvändning utgör cirka 18 procent av våra driftkostnader, vilket motsvarar cirka 40 miljoner kronor (av totalt 223 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, t.e.x. 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 beaktande. För att hantera ovanstående risker ska vi under nästkommande år etablera rutiner för energiuppföljning, driftoptimering och energisamordning av underhållsarbeten. Vi ska även ta fram informations- och utbildningsunderlag för att skapa en förståelse för vårt energiarbete.

Inom koncernen har vi haft som ambition att under 2018 öka vårt samarbete i energifrågor, framför allt med vårt systerbolag 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	2015	2016	2017	2018
Energi totalt (fjärrvärme normalårskorrigerat med Energiindex) (kWh/m <sup>2</sup> , A <sub>temp</sub> )	131	135	132	135
Förbrukning fjärrvärme (tkr)	*	*	*	28 475
Förbrukning fjärrvärme (% del av totala driftkostnader)	*	*	*	12,76
Förbrukning fastighetsel (tkr)	*	*	*	11 650
Förbrukning fastighetsel (% del av totala driftkostnader)	*	*	*	5,22

\* Förbrukning (tkr och del av totala driftkostnader) avser de fastigheter som tillhör Sollentunahem AB. Uppgifter för förbrukning för 2015-2017 finns endast för dåvarande AB Sollentunahem, dvs. även de fastigheter som efter fissionen tillhör andra bolag, därför har de uppgifterna inte tagits med här.

## 12. Mångfald och olika perspektiv

Principen om alla människors lika värde är central för Sollentunahem. Vi värdesätter mångfald och arbetar för att skapa en hållbar arbetsplatskultur. För oss innebär det att Sollentunahem ska vara en arbetsplats som ger alla individer, oavsett olikheter och utmaningar, möjlighet att fungera optimalt och ha ett kontinuerligt arbetsliv. Vi vill ta vara på olikheterna.

Inom Sollentunahem tillämpas ett mycket aktivt ledarskap; vi tar vårt ansvar för medarbetarnas välbefinnande på största allvar och vidtar omedelbara åtgärder vid signaler om missförhållanden, vare sig det skulle handla om fysiska eller psykosociala arbetsmiljöfrågor eller en medarbetares personliga utmaningar.

Det råder nolltolerans mot all form av diskriminering

och trakasserier och vi strävar efter mångfald bland våra medarbetare utifrån etniskt ursprung, nationalitet, livs-åskådning, sexuell läggning, könsidentitet, könsuttryck, ålder och funktionsnedsättning. Under året inkom inga anmälningar om vare sig trakasserier eller diskriminering.

Vi ser medarbetare med olika bakgrund som en tillgång i verksamheten och i dialogen med våra kunder och andra intressenter. Sollentunahem strävar efter att spegla dagens samhälle och arbetar för att uppnå en god balans mellan kvinnor och män på alla nivåer i organisationen. Idag består Sollentunahems företagsledning av fyra män och tre kvinnor. Det är ett steg i rätt riktning, men det finns möjligheter till fortsatt utveckling inom dessa frågor i vår organisation.



### 13. Avfalls- och återvinningsfrågor

Vår avfallshantering utgör cirka 3,6 procent av företagets driftkostnader år 2018, vilket motsvarar cirka 8 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 (som ansvarar för avfallshantering) och vår avfallsentreprenör kontinuerligt informerar och utbildar våra hyresgäster och vår personal om vikten av källsortering. I alla våra bostadsområden har hyresgästerna 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.

### 14. Vattenanvändning

Vår vattenanvändning utgör cirka 4,8 procent av företagets driftkostnader år 2018, vilket motsvarar cirka 11 miljoner kronor.

Rent vatten och sanitet är ett av FN:s globala mål till år 2030 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 och Topplocket har system för individuell debitering installerats. Projekt Topplocket är Svanenmärkt.

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

kostnad. 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 på vatten under sommartid.

Sollentunahem ska föregå med gott exempel och hålla med vatten genom att fortsätta installera vattensparande utrustningar i vår nyproduktion samt i 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 hälla ut i fastigheternas avloppssystem.

NYCKELTAL	2015	2016	2017	2018
Vatten (liter/m <sup>2</sup> , A <sub>temp</sub> )	1 305	1 222	1 216	1 241
Förbrukning vatten (tkr)	*	*	*	10 743
Förbrukning vatten (% del av totala driftkostnader)	*	*	*	4,81

\*) Förbrukning (tkr och del av totala driftkostnader) avser de fastigheter som tillhör Sollentunahem AB. Uppgifter om förbrukning för 2015-2017 finns endast för dåvarande AB Sollentunahem, dvs. även de fastigheter som efter fissionen tillhör andra bolag, därför har de uppgifterna inte tagits med här.

## **Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten**

Till bolagsstämman i Sollentunahem AB, org.nr 559087-2445

### **Uppdrag och ansvarsfördelning**

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### **Granskningens inriktning och omfattning**

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

### **Uttalande**

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 6 mars 2019

Ernst & Young AB

### **Fredric Hävrén**

Auktoriserad revisor



” Själva kärnan i vår verksamhet är att ha ett långsiktigt hållbart perspektiv – sedan Sollentunahem bildades år 1950 har vi arbetat med bostäder som ska omfatta generationer av hyresgäster, i 50, kanske 100 år. Vi vill bli betraktade som en pålitlig partner i livets olika skeden idag. Och vi vill att framtidens Sollentunabor ska se på oss som var verksamma år 2018 på samma sätt, när de blickar bakåt från nästa eller kanske nästnästa århundrade. ”

Produktion: Sollentunahem AB i samarbete med Nordic Public Affairs AB  
Tryck: TMG Sthlm 2019

Foto: Cassidy Phillips, Janko Ferlič, Toa Heftiba, Rawpixel, Vonecia Carswell, Rafaela Biazi, Limor Zeller Mayer, Liza Simonsson, Peter Nordahl, Per Kristiansen



