



Aktiebolaget Stockholmshem

Hållbarhetsrapport 2020

Stockholmshem



Julia var en av våra rekordmånga sommarjobbare.
Föregående sida: Våra kvartersodlingar i Rinkeby. Foto: Bengt Alm.

Hållbarhet i allt vi gör

Stockholmshem integrerar hållbarhetsaspekter i alla delar i företaget, för att kunna bedriva en hållbar verksamhet för hyresgäster, medarbetare, ägare och samhället i stort. Som en del av Stockholms stad och koncernen Stockholms Stadshus AB genomsyras vårt arbete av FN:s globala hållbarhetsmål. Se också Stockholmshems årsredovisning för verksamhetsåret 2020.

Stockholmshems allmännyttiga syfte är att stödja kommunen inom områdena stadsutveckling, bostadsförsörjning och bostadssociala frågor. Det gör vi med utgångspunkt i Stadens vision för 2040, ägardirektiven, FN:s globala mål samt vår affärsidé.

Stockholmshem är en långsiktig bostadsförvaltare, som också bygger nytt. Generationer flyttar in och ut hos oss. Staden får nya årsringar och bostäderna behöver underhållas. Stockholmshem har egen personal som arbetar med planering och projektledning av ny- och ombyggnadsprojekt samt förvaltningen av våra fastigheter och utemiljön. Byggnation genomförs av entreprenörer, liksom delar av utemiljöskötseln, städning och en del underhållsarbeten. Inom vår fastighetsförvaltning tar vi också in leverantörer där så är lämpligt. Oavsett om arbetet utförs av egen personal eller av leverantörer så tar Stockholmshem ansvar för att verksamheten fungerar på ett hållbart sätt.

Hållbarhetsarbetet klargör hur bolaget arbetar och tar sitt samhällsansvar för att bidra till en socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbar utveckling för våra hyresgäster. Grunden för ett väl integrerat hållbarhetsarbete förutsätter en hållbar ekonomi. Därför arbetar vi med ständiga förbättringar av befintliga arbetssätt för att hitta nya lösningar på de utmaningar vi möter i det dagliga arbetet. Det ingår i vårt allmännyttiga uppdrag att fatta långsiktiga affärsmässiga beslut som ger nöjda kunder, hållbara bostadsområden och engagerade medarbetare.

Miljöarbetet på Stockholmshem planeras, styrs, genomförs och följs upp genom det miljöledningssystem som utvecklats i bolaget och som är certifierat enligt ISO 14001. Vår verksamhet lämnar ett miljöavtryck, främst genom energianvändning med relaterade klimatutsläpp och uppkomst av avfall, men också genom användning av mark, material och kemiska produkter. Vi på Stockholmshem arbetar därför ständigt med att förebygga



ga och minska vår miljöpåverkan och tar vårt ansvar för att bidra till en hållbar miljö. Genom engagemang i och samarbeten med organisationer som Sveriges Allmännytta, Fastighetsägarna, Sweden Green Building Council, Byggvarubedömningen, BeBo samt Sustainable Innovation stödjer bolaget utvecklingsprojekt för ett energi- och resurseffektivt samhälle.

Ansvar för planering, styrning och implementering av hållbarhetsarbetet är fördelat inom organisationen och tar stöd i policyer, riktlinjer samt taktiska handlingsplaner. Hållbarhetsarbetet utgår från fem områden: resurssmart, klimatneutral 2030, hållbara utemiljöer, trygghet samt minskade skillnader.



Resurssmart



För att bli resurssmarta behöver vi i första hand minimera avfall, återbruka och slutligen återvinna resurser. Vi miljöbedömer allt material och alla kemiska produkter. Både för att minska vår miljöpåverkan och för att säkra en god kvalitet och inomhusmiljö för våra hyresgäster. Med så lite skadliga kemikalier i material och kemiska produkter som möjligt kan vi också öka andelen återvinning och återanvändning. I de flesta av våra bostadsområden finns miljörum med ett antal fraktioner för förpackningar, bland annat papper, plast, metall och glas. Bolagets långsiktiga målsättning är att alla hyresgäster ska kunna sortera sitt matavfall där de bor. 2020 kan 18 269 (av totalt närmare 28 000) av våra hushåll sortera sitt matavfall. Coronapandemin medförde att vi inte nådde vårt mål för 2020, men det långsiktiga arbetet att stadigt öka möjligheten till matavfallssortering kvarstår.

Under året har Stockholmshem även verkat för ökad resurseffektivitet genom att utveckla våra hyresgästers möjligheter att återanvända och dela saker med varandra, och testat olika applösningar för exempelvis delning.

Vi arbetar även för resurssmart byggande. Vi har ett starkt fokus på att förebygga och återvinna avfall från våra byggarbetsplatser. Som en tydlig signal till marknaden tog Stockholms kommunala fastighetsbolag 2019 fram gemensamma avfallskrav vid bygg- och rivningsprojekt. Under 2020 har arbetet fortsatt med att verkställa kraven och följa upp hur de efterlevs. Vi har även initierat ett utvecklingsprojekt för att ytterligare öka andelen återbruk av material inom vår egen verksamhet och mellan våra projekt. Utöver det har vi börjat arbetet med att ta fram en modell för varsam renovering. Den ska beakta ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet.

Under 2020 fortsatte projektetsamarbetet med IVL Svenska Miljöinstitutet och arbetet med gröna testbäddar i Solberga. Projektet går under namnet Gröna Solberga och genomfördes till en början inom ramen för EU-projektet Grön BoStad, men är numera fristående. Tillsammans med små och medelstora företag samt våra hyresgäster hittar vi innovativa lösningar som kan spridas både inom och utanför den egna organisationen. Några exempel är dagvattenhantering, energifrågor, stadsodling samt hantering av mat- och parkavfall. I april 2020 fick Gröna Solberga Pingvinpriset av Stockholms stads miljöförvaltning, och i november vann projektet stadens pris Framsteg för nytänkande, förnyelse och innovation.

I det löpande förvaltningsarbetet hanteras inomhusmiljöfrågor för att säkerställa god ventilation, minska risker och hantera eventuell förekomst av inomhusmiljöproblem. Totalt har 99,8 procent av Stockholmshems bostäder godkända radonvärden på under 200 Bq/m³ luft. Bolaget har en tydlig åtgärdsprocess om uppsatta riktvärden överstigs. Fuktkontroller genomförs vid alla nybyggnadsprojekt och bullernivåer mäts för att fastställa att tillåtna gränsvärden inte överskrider i bostäderna.

Klimatneutral 2030



Stockholmshem har som målsättning att bli klimatneutrala 2030. Det innebär att vi till dess ska ha minimerat utsläpp av koldioxid och andra växthusgaser. För att nå dit behöver vi alla vara resurssmarta, energieffektiva, verka för en ökad andel förnyelsebar energi, samt minska våra transporter.

För att engagera alla medarbetare etablerade vi en intern klimatfond i början av 2020 med sikte på utvecklingsprojekt som minskar klimatpåverkan eller stärker den biologiska mångfalden. Alla kollegor på Stockholmshem kan komma med projektförslag och ansöka om medel från fonden. Under 2020 utnyttjades i princip hela fonden av totalt tio projektidéer.

Utsläpp totalt, ton CO ₂	2020	2019	2018
Total scope 1	131	112	157
Total scope 2 (market based)	12 180	17 112	20 692
Total scope 2 (location based) Ny!	13 458	-	-
TOTAL SCOPE 1+2	13 770*	18 395	20 849

**) Summan av Scope1+2 inklusive Scope3-utsläpp som relaterar till aktiviteter i Scope1+2. Dessa uppgår till 1 459 ton.*

Scope 1: direkta utsläpp relaterade till de utsläpp vi har direkt kontroll över; bränslen från egna fordon, egen produktion av el och värme, köldmedia.

Scope 2: indirekta utsläpp relaterad till inköpt el och värme.

Market based: Utsläppen beräknas med en utsläppsfaktor som baseras på produktion av el som är ursprungsmärkt enligt avtal.

Location based: Utsläppen beräknas med en utsläppsfaktor för elen som baseras på den totala produktionen inom det kraftnät som försör oss med el.

Totala utsläpp från egna fordon, använd värme och el uppgår till 13 770 (18 395) ton CO₂e. Den enskilt största anledningen till sänkningen är minskade utsläpp relaterade till användningen av fjärrvärme. Vi ställer fortsatt om vår fordonspark mot större andel el- och miljöbilar samt ökar egen produktion av solenergi.

Energianvändning

För att bli klimatneutrala arbetar vi kontinuerligt med att mäta och utvärdera samt energieffektivisera det befintliga beståndet. Uppvärmningen av fastigheterna är Stockholmshems största källa till utsläpp av koldioxid och andra växthusgaser. Vi arbetar med en rad åtgärder för att minska energianvändningen med bibehållen komfort för hyresgästerna, och energianvändningen minskar stadigt. En bidragande faktor är att vi fokuserar på drifoptimering och bättre styrning av system och anläggningar. Vi samarbetar med fjärrvärmebolaget Stockholm Exergi för bättre effektstyrning. På så sätt undviker vi fossila bränslen i fjärrvärmerna. På grund av pandemin har vi varit tvungna att pausa planerade energieffektiviseringsåtgärder i lägenheter. Under 2021 fokuserar vi på energieffektiviseringsåtgärder i de fastigheter som använder mest energi. På så sätt når vi våra mål samtidigt som vi kan undvika att installera individuell mätning och debitering av värme.

När vi bygger nytt har vi högt ställda krav på energiprestandan. För nyproduktion ska vi uppnå 55kWh/m² och år. Vid varje

större ombyggnation och större planerat underhåll har vi som mål att minska energianvändningen med minst 30 procent. 2020 antog vi samma målsättning för vårt planerade underhåll.

Energianvändning, MWh	2020	2019	2018
Total bränsleförbrukning, icke förnybara källor	295	421	518
Total bränsleförbrukning, förnybara källor*	468	417	5 842
Total konsumtion el	55 762	55 268	52 178
Total konsumtion värme	254 784	272 102	273 566
Total konsumtion kyla Ny!	29	-	-
TOTAL ENERGIKONSUMTION	311 338	328 208	332 104

**) Den stora minskningen mellan 2018 och 2019 beror på att vi slutade elda pellets i vår pelletspanna i Västertorp, bland annat på grund av det innebär för mycket tunga transporter i bostadsområdet. Istället köper vi fjärrvärme där.*

På Stockholmshem arbetar vi strategiskt för att öka vår produktion av förnyelsebar energi. Möjligheten att installera solceller ska alltid utvärderas när vi bygger nytt och bygger om. Under 2019 tog vi fram en strategi och plan för solcellsutbyggnad och ökade vår producerade solenergi med 30 procent. 2020 ökade den med ytterligare 80 procent. Vårt långsiktiga mål för solceller följer stadens miljöprogram – 5 550 kWp installerad effekt år 2040, vilket motsvarar 10 procent av vår elförsörjning.



Under året invigde vi en stor solcellsanläggning på ett tak i Årstadal.
Foto: Bengt Alm

Klimatberäkningar av byggnation

När vi bygger och underhåller våra fastigheter ser vi även till klimatpåverkan från materialanvändning, byggprocesser och transporter. Stockholmshem har i flera år arbetat med metoder för att beräkna klimatpåverkan från det vi bygger. Sedan 2019 klimatberäknar vi samtliga nyproduktionsprojekt. 2020 började vi jobba med att reducera vår klimatpåverkan baserat på beräkningarna. Vi tog även beslutet att klimatberäkna större ombyggnadsprojekt.

Mobilitet

Att transportera oss på ett mer hållbart sätt, utan att använda fossila drivmedel, är en viktig del för att bli klimatneutrala 2030. Stockholmshem bidrar till stadens mobilitetsmål genom att erbjuda en mångfald av hållbara mobilitetslösningar och tjänster. För oss betyder det tillgängliga och resurseffektiva lösningar för att förflytta oss själva, men även erbjuda mobilitets-tjänster till våra hyresgäster. Under 2020 bildades ett råd med

syfte att nå våra mobilitetsmål. Vi startade ett samarbete med en leverantör av cykelpool. Totalt har Stockholmshem nu en cykelpool och fem bilpooler tillgängliga för våra hyresgäster. Våra cykelrum och -parkeringar ska vara säkra och attraktiva, för att underlätta för våra hyresgäster att ersätta bil med cykel. Vi erbjuder även hyresgäster möjlighet att få laddplats för elbil.

Genom upphandling ställer vi krav på entreprenörer och leverantörer relaterat till fordon och arbetsmaskiner samt vilket bränsle som används. 95 procent av Stockholmshems egna fordon är gas-, el-, laddhybrid eller hybridbilar. Bolagets fordon är också utrustade med alkoholås och ingen av bilarna använder dubbdäck. För att möjliggöra hållbara resor i tjänsten har bolaget elcyklar och poolbilar på alla kontor. På två av fyra kontor har vi elbilar i bilpoolen.

Under året har vi utökat antalet laddplatser vid våra kontor. För att ytterligare medverka till hållbara resor har vi även en rese-policy som anger att vi inte ska flyga inrikes. Utrikesflyg förekommer sällan i vår verksamhet, men måste alltid godkännas av VD.

Klimatanpassning

Klimatförändringarna ger Stockholms stad och oss som fastighetsägare nya utmaningar. Stockholm kommer att bli blötare och varmare, med ökade vattenflöden, vattennivåer, försämrad markstabilitet samt temperaturförändringar. Stockholmshem har därför börjat att ta fram en plan för vilka åtgärder som krävs för att rusta våra fastigheter för ett förändrat klimat.

I ett varmare klimat kommer vatten att vara en allt viktigare resurs. Traditionellt har tillgången på vatten av god kvalitet varit en självklarhet i Sverige, men framöver behöver vi arbeta mer med denna fråga och använda dricksvatten effektivare. Med klimatförändringar kommer också vikten av att behålla grönstruktur som träd, buskar och gröna ytor. De tillhandahåller viktiga ekosystemtjänster som att fördröja och ta upp vatten samt erbjuda skydd vid höga temperaturer i staden.

Hållbara utemiljöer



Välskötta och tillgängliga miljöer är viktiga för trygghet och trivsel i ett bostadsområde. De ska skapa sociala möten, men även stärka den biologiska mångfalden. Här är bolagets arbete med stadsdelsutveckling och stadsodling en bidragande faktor. Att ta tillvara naturens egna funktioner genom att arbeta med biologisk mångfald och ekosystemtjänster är en viktig del i vårt hållbarhetsarbete. Vi tillämpar stadens riktlinjer och verktyg som grönytefaktor och krav på en hållbar dagvattenhantering vid byggnation. För att inspirera och underlätta för boende att engagera sig i det arbetet har Stockholmshem upphandlat stadsodlingscoacher och biodlare. I våra områden bor hundratusentals bin i bikupor som visas flera gånger under säsongen. Under 2020 har vi fortsatt att bygga upp skötseln av vår utemiljö i egen regi och har nu nio egna trädgårdsmästare. För att minska utsläpp och gynna den biologiska mångfalden arbetar vi med certifierad biokol i våra gröna anläggningar i mark och på tak.

Hur många träd och vilka arter har vi i våra områden? Hur mycket koldioxid binder de och hur många kubikmeter regnvatten tar trädens kronor hand om? För att få svar på frågorna påbörjade vi 2019 inventeringen av våra träd enligt I-Treemodellen, ett projekt som drevs av Sveriges Lantbruksuniversitet. Projektet gav oss även kunskap om det ekonomiska värdet av ekosystemtjänster. Arbetet slutfördes under 2020. Kunskaperna delas framöver inom ett etablerat nätverk.

Vi medverkar även i två projekt inom Vinnova, Sveriges innovationsmyndighet. Ett om hantering av dagvatten på kvartersmark, och ett om utvecklingen av gröna täta tak.



Vattentrappan och växtbädden i Gröna Solberga där vi testar nya sätt att ta tillvara på regnvatten. Foto: Stockholmshem.

Trygghet



Att öka tryggheten i ett bostadsområde kräver ett långsiktigt och bestående arbete. Med välskötta fastigheter skapar vi den grundläggande förutsättningen för trygga bostäder och områden. För att öka tryggheten jobbar vi dessutom ständigt med olika åtgärder i våra fastigheter, som belysning, säkra portar och dörrar, gångstråk och gårdar. Vi granskar systematiskt oriktiga hyresförhållanden vilket gör att fler lägenheter frigörs till bostadskön. Vi samarbetar med polis och lokala myndigheter för att förebygga och bekämpa kriminalitet.

Det är också viktigt att jobba med social hållbarhet och bidra till fler positiva sociala kontakter grannar emellan. Arbetet med trygghet har därför tydliga kopplingar till arbetet för minskade skillnader mellan våra bostadsområden.

Minskade skillnader



Stockholm är en stad med stora skillnader i livschanser och levnadsvillkor. Här har vi som stor och långsiktig fastighetsägare möjlighet att göra skillnad. Vi behöver säkerställa trygga, jämställda, jämlika och tillgängliga boendemiljöer för våra hyresgäster. Därför har vi höga målsättningar för ökad trygghet och minskade sociala skillnader mellan våra områden.

Vårt uppdrag är att minska bostadsbristen genom att bygga och hyra ut lägenheter till en mångfald av stockholmare. Detta gör vi genom nyproduktion och att erbjuda bostäder för dem som står längre ifrån bostadsmarknaden. Vi erbjuder även lägenheter för ungdomar och strävar efter att optimera användningen i det befintliga beståndet.

Under 2020 startade vi en bosocial fond. Fonden riktar sig främst till de områden som är prioriterade i vår affärsplan. För att vi ska kunna minska skillnaderna mellan våra områden behövs kraftfulla och fokuserade åtgärder på alla nivåer. En viktig framgångsfaktor är erfarenhetsåterföring från våra tidigare stadsutvecklings- och bostadssociala projekt, till exempel i Hökarängen och Bagarmossen och Hässelby, Skärholmen och Rinkeby.

Dialog med lokalsamhället och boinflytande

En viktig del i vårt arbete för att minska skillnaderna mellan våra bostadsområden är att ha en god dialog med de som bor och verkar i området. För att öka delaktigheten och minska segregationen behöver vi hitta fler sätt att nå och engagera både boende och lokalsamhället. Ett exempel från 2020 är gården vi byggde om i Sättra, där våra hyresgäster deltog under hela projektet genom dialogmöten och trygghetsworkshops.

Ett annat viktigt verktyg är samverkan med lokala föreningar och nätverk, såsom hyresgästföreningen, fastighetsägarföreningar, lokala krafter och skolan. På så sätt skapar vi bostadsområden som våra hyresgäster är stolta över att bo i.

Samarbeten under pandemin

Pandemin har inte enbart påverkat våra arbetssätt. Den har också resulterat i flera givande samarbeten. Till exempel med talangnätverket :Part, där vi anställt ferieungdomar för att skapa en porträtt- och intervjuserie som riktar ljuset mot pandemins hjältar, boende i våra områden som jobbar inom samhällsviktiga yrken. Resultatet av ungdomarnas arbete kommer under 2021 att delas med resten av stadens invånare i form av en eller flera publika utställningar.

Många äldre har blivit extra sårbara och isolerade under pandemin. Genom att stötta organisationen Hjärnkoll har vi kunnat erbjuda alla 70-plussare i våra bostadsområden gratis grupp-samtal på telefon. Vi har också stöttat Hyresgästföreningens initiativ Goda grannar, som matchar ihop den som kan hjälpa med den som behöver hjälp.

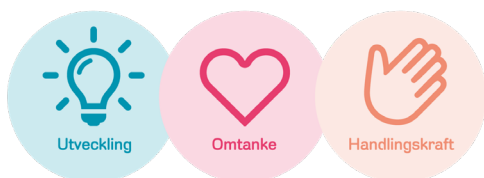
Personal och sociala förhållanden

Stockholmshem utgår från stadens gemensamma personalpolicy för att beskriva förhållningssätt inom olika områden. Där framgår också vilka förväntningar och krav vi som arbetsgivare har på medarbetare och chefer och vad de kan förvänta sig av bolaget som arbetsgivare. Arbetsmiljöpolicy och riktlinjer

Vi gör varandra bättre!

inom arbetsmiljö, jämställdhet och mångfald, mutor och representation, rehabilitering och kränkande särbehandling följs upp och revideras.

Stockholmskem ska ha ett gott arbetsklimat som bygger på våra värderingar **utveckling**, **omtanke** och **handlingskraft**. Vår vision är **Vi gör varandra bättre**. Arbetsmiljöfrågorna är en förutsättning för att vi ska kunna leva upp till visionen samt attrahera och behålla engagerade och motiverade medarbetare. Stockholmskem har genomgående fina resultat i olika mätningar, exempelvis i stadens medarbetarenkät och i index för Attraktiv arbetsgivare hos Nyckeltalsinstitutet. Under året blev vi nominerade till Årets nykomling och Årets employer brandingföretag 2021 i Universums mätningar för arbetsgivarvarumärke.



Jämställdhet och mångfald



Stockholmskem strävar efter att vara en arbetsplats för alla, och jobbar aktivt med inkludering och arbetsmiljö för att undvika exempelvis jargong och diskriminering. Vi har en visselblåsarfunktion och alla medarbetare får information om hur den fungerar. Under året har vi implementerat vår nya värdegrund, bland annat genom att alla medarbetare har deltagit i olika övningar och diskussioner kring hur vi agerar gentemot varandra och våra kunder – ett arbete som fortsätter under kommande år.

I både rekrytering och introduktion av nyanställda belyser vi jämställdhets- och mångfaldsfrågor. Eftersom vi sköter all rekrytering internt så kan vi säkerställa en rekryteringsprocess som är kompetensbaserad.

Arbetsmiljö och hälsa



Vi jobbar systematiskt med riskbedömningar vid förändring av verksamheten, chefsstöd vid rehabilitering och med samarbetspartners vid till exempel alkohol- och drogproblematik. På så sätt är arbetsmiljön alltid högt på agendan och cheferna får löpande utbildning i hur man upptäcker tidiga signaler och förebygger ohälsa. Sjukfrånvaron har därför sjunkit stadigt, men naturligtvis har också vi sett en ökning under pandemin.

Könsfördelning tillsvidareanställda					
Antal	2020	2019	2018	2017	2016
Kvinnor	168	149	146	153	130
Män	212	206	202	179	179
TOTALT	380	355	348	332	309

Sjukfrånvaron för december (rullande 12) ligger på 4 procent, att jämföra med 3,98 procent året innan. Vi har ett friskvårdsbidrag på 5 000 kr med en nyttjandegrad på hela 80,4 procent.

2020 var ett annorlunda år utifrån ett arbetsmiljöperspektiv. När pandemin bröt ut under våren roterade medarbetarna så att 50 procent arbetade från kontoren och 50 hemifrån. Vissa grupper, exempelvis områdestekniker, fortsatte att göra jobb i våra fastigheter och hos våra hyresgäster, dock anpassat utifrån Folkhälsomyndighetens rekommendationer. Från senare delen av hösten 2020 arbetar alla som kan hemifrån. De förändrade förutsättningarna gör att vi följer upp arbetsmiljön på olika sätt genom skyddsronder, regelbundna enkäter, samt möten mellan chefer och medarbetare. Våra undersökningar visar att medarbetarna över lag mår bra, men saknar kontakten med andra och det fysiska mötet. Sjukfrånvaron ökade i april för att sedan normaliseras och därefter ligga i linje med tidigare år. Vi såg en liten ökning under hösten.

Som byggherre behåller vi alltid vårt arbetsmiljöansvar i de nybyggnads- och ombyggnadsprojekt vi genomför, vi överlåter aldrig ansvaret på en entreprenör. Våra projektchefer och projektledare är utbildade i byggarbetsmiljö. Till hjälp för vår uppföljning av arbetsmiljöansvaret har vi upprättat interna rutiner och checklistor. Under året har vi börjat rapportera in projektrelaterade tillbud och arbetsplatsolyckor i incidentrapporteringssystemet IA, för att kunna identifiera var vi behöver lägga extra tid på kontroll och uppföljning.

Attraktiv arbetsgivare



För att attrahera nya medarbetare och säkra framtida kompetensförsörjningsbehov, erbjuder Stockholmskem både feriejobb, praktikplatser och examensarbete i samarbete med yrkeshögskolor, universitet och gymnasium.

Stockholmskem har ett socialt ansvar att medverka i stadens arbete med att få fler i arbete. Under året erbjöd Stockholmskem fem personer så kallade Stockholmsjobb. De riktar sig till de som behöver komma in på arbetsmarknaden samt till unga personer för att de ska få arbetslivserfarenhet och referenser.

Ungdomsanställningar är en del av Stockholmskems satsning på arbetsmarknadsåtgärder. Med anledning av coronapandemin har ungdomsarbetslösheten ökat och Stockholms stad har



På vårt Skarpnäck-kontor var Magnus handledare åt Ahmad, en ung arkitekt från Syrien, via praktikprogrammet Jobbsprånget. Idag är Ahmad anställd hos oss. Foto: Stockholmskem

fått ett regeringsuppdrag som handlar om att ge ungdomar möjlighet till jobb på upp till tre månader. Stockholmshem har under året tagit emot sju ungdomar, som främst har arbetat med att ta hand om våra gårdar och hus. Ett annat exempel är feriejobb, där vi i år utökade antalet platser och erbjöd 147 feriejobb. Stockholmshem samarbetar också med Jobbsprånget, ett fyra månader långt praktikprogram som syftar till att få nyanlända akademiker snabbare ut i arbetslivet.

Stockholmshem deltar även i Stockholmsmmentor som är en del av stadens arbete för integration, den så kallade Integrationspakten. Att vara Stockholmsmmentor handlar om att stötta nyanlända att komma ut i arbetslivet och att vara ett stöd på vägen in i det svenska samhället. Mentorerna får bland annat utbildning i coaching och mentorskap med fokus på interkulturellt perspektiv och kommunikation. Mentorer och adepter träffas en gång i månaden under åtta månader och Stockholmshem bjuder sina anställda på arbetstid för utbildningar och möten med adepten. Till en början drev vi Stockholmsmmentor som projekt, men det integrerades under 2020 i bolaget och drivs av HR-enheten.

Respekt för mänskliga rättigheter



Stockholmshems verksamhet berör på flera sätt respekten för mänskliga rättigheter, både som ett stort bostadsbolag och som en stor byggherre. Rätten till en trygg bostad är grundläggande och det är det som bolaget ska tillhandahålla.

Stockholmshem bygger och förvaltar bostäder för alla. Bolaget har ett särskilt uppdrag från Stockholms stad att bygga bostäder åt nyanlända i Stockholm, en utsatt grupp på bostadsmarknaden. Under 2020 har 83 tillfälliga modulbostäder påbörjats och 110 har färdigställts och överlämnats till SHIS Bostäder, inom ramen för vårt bosociala uppdrag. Under året har vi även förmedlat 187 försöks- och träningslägenheter.

Vår ambition är att ingen ska känna sig diskriminerad i kontakten med oss. Sedan några år tillbaka finns en fråga om upplevd diskriminering i den kundenkät som skickas ut till



Ett av de områden med genomgångsbostäder som vi invigde under 2020, på Personnevägen i Västertorp. Foto: Bengt Alm.

hyresgästerna. På frågan om man upplevt diskriminering i kontakten med Stockholmshem 2020 svarar 97 procent av hyresgästerna nej. Målsättningen är att 100 procent av hyresgästerna ska svara nej på frågan om upplevd diskriminering.

Hållbar ekonomi och affärsetik



God affärsetik handlar om att följa interna och externa regelverk och lagstiftning samt ha hög moral i hantering av allt som kan ha ett värde. Oavsett om det handlar om inköp av vara, upphandling av tjänst, rekrytering eller förmedling av en lägenhet.

Stockholmshem arbetar med löpande internkontroller utifrån en internkontrollplan för att säkerställa att verksamheten bedrivs utifrån beslutade regelverk. Vid kontrollerna granskas interna arbetssätt så att beslutade arbetsprocesser följs. Stockholm stads internrevisionskontor genomför fördjupade revisioner inom utvalda områden. För att hålla god ordning vad gäller ekonomisk hantering har bolaget en attestinstruktion. Avseende korruption finns det två områden som identifierats som särskilt riskfyllda inom bolaget. Det är arbetet med upphandlingar och uthyrningsverksamheten.

Rättvist byggande

Stockholmshem har sedan ett par år en ledande roll i arbetet för sund konkurrens i byggbranschen. Under 2020 ökade engagemanget i branschen för vårt arbete och flera aktörer har visat intresse för att samarbeta på olika sätt. Arbetet utökades då Micasa, Stockholm stads fastighetsbolag för omsorgsfastigheter, gick med. Fem bolag inom Stockholms stad arbetar nu enhetligt enligt konceptet Rättvist byggande och leds av en styrgrupp där Stockholmshem har ordförandeskapet. Det är ett proaktivt arbete för en sund konkurrens på lika villkor; för att motverka brottslighet och säkerställa villkoren i hela kedjan av underentreprenörer på byggarbetsplatser. Arbetet bedrivs i samarbete med de myndigheter som arbetar med tillsyn inom dessa områden – Ekobrottsmyndigheten, gränspolisens, Skatteverket och Arbetsmiljöverket. Bolagen samarbetar även med andra branschorganisationer som arbetar för att skydda sina medlemmar från osund konkurrens.

Rättvist byggande är det mest omfattande kontrollprogrammet i Sverige för sund konkurrens. Det innebär att:

- samtliga entreprenörer som arbetar på Stockholmshems byggarbetsplatser ska vara kända och kontrollerade av bolaget
- oannonserade, fysiska arbetsplatskontroller genomförs på byggarbetsplatserna
- Stockholmshems byggarbetsplatser skyltas med Rättvist byggande
- vi uppmanar alla att anmäla misstankar om oegentligheter till Fair Play bygg
- Stockholmshems medarbetare utbildas i Rättvist byggande.

Under 2020 genomfördes 45 oannonserade arbetsplatskontroller med blandade resultat. Vi observerar fortfarande problem i branschen med brister gällande bland annat ID06, skalskydd, oanmälda underentreprenörer och till och med illegal arbetskraft. Samtliga brister som uppdagas följs upp och åtgärdas. I vissa fall med avtalade viten. Lagbrott polisanmäls alltid. Stockholmshem var under året också part i en uppmärksammat rättslig process, där bolaget utslutit ett byggföretag från upphandling på grund av misstankar om illegal arbetskraft. Processen drevs i alla tre instanser till Högsta förvaltningsdomstolen. Resultatet blev en dom som ger Stockholmshem rätt och visar att modellen Rättvist byggande fungerar även då den provas rättsligt.



Foto: Bengt Alm.

Motverkande av korrupcion vid upphandling

Stockholmshem lyder under Lagen om offentlig upphandling (LOU). Det ställer krav på att bolagets upphandlingar har tydliga och balanserade kravställningar kopplade till verksamhetsbehov, miljö och socialt ansvarstagande. Större upphandlingar måste utlysas till alla på marknaden enligt ett visst förfarande och anbudna värderas utifrån ett transparent och förutbestämt sätt som minskar risken för korrupcion. Inom Stockholmshem är medarbetare skyldiga att också vid mindre inköp som överstiger 100 000 ta in anbud från minst tre leverantörer.

Förutom LOU lyder vi under koncernregler från Stadshus AB och Stockholms stad. Stockholmshem har därför antagit stadens Riktlinjer för mutor och representation. År 2020 uppgick våra inköp till cirka 2,2 miljarder. Cirka 60 procent av dessa utgjordes av pågående byggentreprenader (ny- och ombyggnad). Övrigt bestod av drift- och förvaltningskostnader (som värme, el, uteskötsel, avfall men även reparationer och underhållskostnader). Totalt 2020 hade vi omkring 1 000 aktiva leverantörer och cirka 400 aktuella avtal av olika slag.

Förmedling av hyreskontrakt

För att minska risken för mutor och korrupcion i samband med förmedling av hyreskontrakt har Stockholmshem tydliga processer. Alla bostäder förmedlas av Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och bolaget har samma godkännanderegler som övriga allmännyttiga bolag i staden. Vid tecknande av nya avtal deltar alltid två tjänstemän från Stockholmshem.

Olovliga andrahandsuthyrningar skapar otrygghet och orättvisor. Stockholmshem arbetar systematiskt med granskning av oriktiga hyresförhållanden. Under året har vi friställt 178 lägenheter i vårt arbete med detta. Vid bolagets återkommande ordinarie revision läggs också särskilt fokus vid uthyrningsverksamheten och varje år genomförs ett antal stickprovskontroller av bolagets hantering av kontraktsskrivningar. Under de senaste åren har inga avvikelser noterats.

Risker och utmaningar

Stockholmshem genomför varje år en risk- och sårbarhetsanalys samt en väsentlighets- och riskanalys. Modellerna som används är gemensamma för Stockholms stads bolag och förvaltningar. Utifrån analyserna tas kontroll- och åtgärdsplaner fram. Nedan presenteras några risker och hur bolaget arbetar med dem.

Bränder

Bränder innebär risk för liv, egendom och miljö, och skador till följd av bränder medför stora kostnader för bolaget och dess kunder. Stockholmshem arbetar aktivt med ett systematiskt brandskyddsarbete, som i korthet innebär att genom kontroller och rutiner förebygga bränder, samt att minimera konsekvenserna om en brand ändå inträffar. Särskild vikt läggs vid att säkerställa god ordning och reda i och kring fastigheterna, att brandceller är täta, att utrymningsvägar hålls fria, brandtekniska installationer underhålls och är väl fungerande, samt att bostäderna är utrustade med brandvarnare.

Vi informerar löpande boende om brandsäkerhet via webb, hyresgästtidning och i samband med våra många uppdrag hos våra hyresgäster. Ytterligare en viktig del i arbetet är att identifiera och hantera nya risker som bolaget kan ställas inför, samt ha koll på marknaden och framtidens innovativa lösningar. Därutöver samverkar vi med brandförsvaret i särskilt riktade informationsinsatser. Tillsammans hjälps vi åt att skapa trygga och säkra bostadsområden för många stockholmare.

Sociala risker

Stockholmshem har ett brett fastighetsbestånd och i vissa områden finns risk för social oro. För att minska sociala klyftor bidrar Stockholmshem med arbetsmarknadsåtgärder, som partner i Stockholms stads satsning med lokala utvecklingsprogram samt som aktiv upphandlande myndighet för att minska risken för svart arbetskraft.

Högrekonjunkturen inom bygg i Sverige har lett till brist på arbetskraft och tyvärr förekommer allt oftare misstankar om fusk i branschen. Stockholmshem har sedan ett par år en ledande roll i arbetet för sund konkurrens i byggbranschen. Läs mer om arbetet under Rättvist byggande på sid 7.



Abdullah och Karim skapar trygghet på torget i Bagarmossen. De jobbar som Trygghetsvårdare i Skarpnäck. Bakom initiativet står stiftelsen "På rätt väg" tillsammans med Stockholmshem, stadsdelen och polisen. Foto: Bengt Alm.

Hot, våld och annan brottslighet

Trygghetsarbetet är en fokusfråga för Stockholmshem. Hur hyresgästerna upplever tryggheten i sitt bostadsområde indikerar hur väl vi lyckats minska skillnaderna mellan olika områden. För att göra våra bostadsområden ännu säkrare installerar vi så kallade trygghetspaket. I trygghetspaketen ingår bland annat bättre eller utökad belysning, transparanta förrådslösningar och nya låssystem som minskar risken att obehöriga kommer in i fastigheterna. Utöver den tillsyn och service som ingår i vår löpande förvaltning har Stockholmshem en egen trygghetsbil, bemannad med väktare, som alla kvällar och nätter, året om, åker runt i våra områden och kontrollerar dörrar, lås och belysning.

Olyckor

Arbetsmiljöolyckor och andra olyckor i anslutning till våra fastigheter är en realitet som vi arbetar aktivt för att förebygga. Bland annat ställer vi krav då vi upphandlar externa entreprenörer. Kraven gäller till exempel arbetsmiljö och rondering av våra hyresgästers boendemiljö. Vi ställer också krav på att entreprenörens medarbetare går arbetsmiljöutbildningar och använder avsedd skyddsutrustning.

Klimatrisk

Ett förändrat klimat innebär ökade risker, och under kapitlet Klimatanpassning på sid 4 beskriver vi hur vi jobbar med att förebygga dem.

Kompetensförsörjning

Under senare år har konkurrensen och rörlighet av arbetskraft ökat inom fastighetsbranschen. Därför blir det viktigare för Stockholmshem att kunna attrahera och behålla arbetskraft. Det gör vi bland annat genom att fokusera på ledarskapsutveckling, arbetsmiljöfrågor, värdegrundarbete, löner och förmåner. Ärligen görs en medarbetarenkät.

Ekonomiska risker

Stockholmshems ekonomiska risker är främst kopplade till politiska beslut rörande skatter, avgifter och andra regleringar som har direkt inverkan på vår verksamhet. Kostnader där stor inverkan kan ske på det ekonomiska utfallet är främst energibesättning, fastighetsskatter och tomträttsavgifter. Då bolaget till stor del är lånefinansierat föreligger även en ränterisk kopplat till upplåningen. Byggbkostnadsutvecklingen är en väsentlig risk i bolagets arbete med att ha en hög takt i nyproduktion samt en ambitiös underhållsvolym i befintligt bestånd.

Pandemin som utbröt under året har påverkat bolaget främst avseende service, underhållsnivå och lokalförhyrningar. Bolaget bedömer dock att den negativa påverkan under 2021 inte kommer att vara större än föregående år.

Hållbarhetsrapportens undertecknande

Stockholm den 4 mars 2021

Björn Ljung
Ordförande

Karin Gustafsson
Vice ordförande

Sophia Granswed Baat

Sara Pettigrew

Lars Svärd

Jimmy Lindgren

Arvand Mirsafian

Börje Eriksson
Personalrepr. Kommunal

Kristin Selander
Personalrepr. Vision

Anette Sand
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den mars 2021

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Revisors yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i AB Stockholmshem, org.nr 556035-9555

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2020 som hittas på www.stockholmshem.se/AHR2020 (Stockholmshems årsredovisning och hållbarhetsrapport) 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 XX mars 2021
Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor



Stockholmshem

AB STOCKHOLMSHEM

Box 9003 | Hornsgatan 128, 102 71 Stockholm | Tel 08-508 39 000 | Org. nr 556035-9555
epost@stockholmshem.se | stockholmshem.se

En del av Stockholms stad