



Aktiebolaget Stockholmshem

Hållbarhetsrapport 2021

Stockholmshem



Visning av en av våra bikipor i Rågsved. Foto: Stefan Granlund.
Föregående sida: Vi flyttade tio lönnar i Rinkeby, istället för att hugga ner dem, när de stod i vägen vid en renovering. Foto: Elisabeth Hamrin

Hållbarhet i allt vi gör

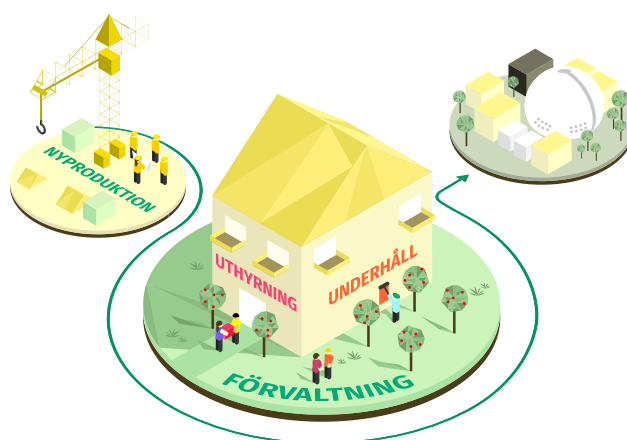
Stockholms hem integrerar hållbarhetsaspekter i alla delar i företaget, för att kunna bedriva en hållbar verksamhet för hyresgäster, medarbetare, ägare och samhället i stort. Som en del av Stockholms stad och koncernen Stockholms Stadshus AB genomsyras vårt arbete av FN:s globala hållbarhetsmål. Hållbarhetsrapporten är en del av Stockholms hems förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2021. Årsredovisningen och hållbarhetsrapporten finns på stockholms-hem.se/AHR2021

Stockholms hems 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.

Stockholms hem är en långsiktig bostadsförvaltare, som också bygger nytt. Generationer flyttar in och ut hos oss. Staden får nya årsringar och bostäderna behöver underhållas. Stockholms hem 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. I vår fastighetsförvaltning tar vi in leverantörer där så är lämpligt. Oavsett om arbetet utförs av egen personal eller av leverantörer så tar Stockholms hem 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 Stockholms hem planeras, styrs, genomförs och följs upp genom det miljöledningssystem som utvecklats i bolaget och 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 arbetar



därför ständigt med att förebygga och minska vår miljöpåverkan och tar vårt ansvar för att bidra till en hållbar miljö. 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.

Genom engagemang i och samarbeten med organisationer som Sveriges Allmännytt, Fastighetsägarna, Sweden Green Building Council, Byggarubedömningen, BeBo samt Sustainable Innovation stödjer bolaget utvecklingsprojekt för ett energi- och resurseffektivt samhälle.



Resurssmart



För att minska vår miljöpåverkan och bli resurssmarta behöver vi i första hand minimera avfall, återbruka och slutligen återvinna resurser. Vi riskbedömer material och kemiska produkter i våra ny- och ombyggnadsprojekt samt i vår löpande förvaltning för att säkerställa god kvalitet och en sund inomhusmiljö. Med så lite skadliga kemikalier i material och kemiska produkter som möjligt kan vi också öka andelen återanvändning i ett cirkulärt flöde.

Vi har behållare för textilåtervinning på 41 platser i vårt bestånd. Under året samlades 84 807 kg textil in. I de flesta av våra bostadsområden finns miljörum med ett antal fraktioner för förpackningar, bland annat papper, plast, metall och glas. Under 2021 ökade andelen hyresgäster som kan sortera sitt matavfall till 80 procent och vi uppfyllde därmed stadens årsmål. Vi fortsätter jobba mot vår målsättning: att alla hyresgäster ska kunna återvinna sitt matavfall där de bor.

Under 2021 har vi tydliggjort krav på avfallshantering, uppföljning och redovisning från våra byggarbetsplatser. Vi kontrollerar att våra entreprenörer följer våra avtal. Till exempel kräver vi att de maskiner och fordon som används på våra byggarbetsplatser ska ha bra standard och bränsle. Med moderna och miljövänliga fordon blir miljön på arbetsplatsen bättre och klimatutsläppen lägre.

Vi avslutade och utvärderade 2020 års utvecklingsprojekt för att öka andelen återbruk av material inom vår verksamhet. Det visade sig svårt att skapa en marknadsplats inom företaget. Under hösten lanserade staden och Centrum för cirkulärt byggande ett gemensamt initiativ som under 2022 kommer att testas i projekt.

Gröna Solberga

Under året har Stockholmshem även testat olika lösningar för ökad resurseffektivitet genom att utveckla våra hyresgästers möjligheter att återanvända och dela saker med varandra, exempelvis i projektet Grow Social i Solberga.

Gröna Solberga har varit Stockholmshems testbädd, där vi tillsammans med små och medelstora företag samt våra hyresgäster hittar innovativa lösningar som kan spridas både inom och utanför den egna organisationen. Projektet har varit framgångsrikt och under 2021 blev Gröna Solberga en del av Stockholmshems ordinarie verksamhet. Ett projekt för mer hållbart nyttjande av lokaler startade under pandemiåret 2021; grannskapskontoret – hubben – i Solberga, där boende har möjlighet att hyra en arbetsplats i hemmakvarteren med kontorets alla bekvämligheter. Ett annat projekt var Grow Social, en analog anslagstavla som underlättar för grannarna i ett trapphus att kommunicera om olika saker. Testet var uppskattat av hyresgästerna men blev för dyrt att driva i större skala. Några exempel på projekt som testats och som nu är permanenta är dagvattenhanteringsprojektet samt gemensamhetsodlingen.



Grow Social testades i Gröna Solberga. Foto: Stockholmshem.

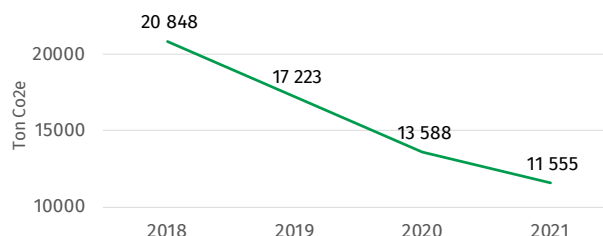
Klimatneutral 2030



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. Vad som ingår i beräkningarna är viktigt och Stockholmshem har som ambition att bli bättre på att beräkna både företagets direkta utsläpp (scope 1) och indirekta utsläpp från tjänster och produkter vi köper in (scope 2 "market based") samt tydliggöra vilka utsläpp våra aktiviteter har på andra håll i världen (scope 3). Nedan visas summan av scope 1 och 2.

Totala utsläpp från egna fordon, använd värme och el uppgår till 11 555 ton CO₂e. Den enskilt största anledningen till sänkningen är minskade utsläpp relaterade till fjärrvärme. Vi ställer fortsatt om vår fordonspark mot större andel el- och miljöbilar samt ökar egen produktion av solenergi.

Utsläpp totalt scope 1+2 (market-based)



Den interna klimatfonden som etablerades under 2020 har fått in många ansökningar. Bidrag ur fonden kan beviljas till både stora och små åtgärder som minskar våra utsläpp av koldioxid eller som stärker den biologiska mångfalden. Både inom helt nya projekt, men också för att lägga till det där "lilla extra" som vår personal gärna hade haft med i vanliga projekt, men som inte ryms inom ordinarie budgetramar. Fonden beviljade under 2021 pengar till åtta projekt, se exempel på sid 5.

Energianvändning

För att bli klimatneutrala arbetar vi kontinuerligt med att mäta, utvärdera samt energieffektivisera vårt befintliga bestånd. Uppvärmningen av fastigheterna är vår 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 samarbetar med fjärrvärmebolaget Stockholm Exergi för bättre värme- och effektstyrning.

Energianvändning, MWh	2021	2020	2019
Total konsumtion el	55 863	55 762	55 268
Total konsumtion värme	290 008	254 784	272 102
Total konsumtion kyla	108	29	-
TOTAL ENERGIKONSUMTION	345 979	310 575	327 370

Energianvändningen minskar stadigt. En bidragande faktor är att vi fokuserar på driftoptimering och bättre styrning av system och anläggningar. På så sätt har vi inte övertemperaturer i våra lägenheter samtidigt som vi bidrar till att minska användning av fossilt bränsle i fjärrvärmerna. Att Stockholm Exergi slutat elda med olja vid effektoppar har gjort att våra utsläpp från fjärrvärmerna minskade med ytterligare 21 procent 2021 jämfört med året innan. På grund av pandemin pausades många planerade energieffektiviseringsåtgärder i lägenheter. Vi fortsätter att fokusera på energieffektiviseringsåtgärder i de fastigheter som använder mest energi. Eftersom vi hela tiden bygger nya hus kommer vår köpta fastighetsel- och värme alltid öka något, men eftersom de nya husen också är mer energieffektiva sänks den genomsnittliga energianvändningen.

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. Det görs i tätt samarbete mellan våra energi- och underhållsenheter. När vi gör planerat underhåll ser vi också till att göra energieffektiviseringsåtgärder, särskilt när vi renoverar fönster eller fasader. Under 2021 har vi systematiserat den här rutinen.



En solcellsanläggning som blev klar 2021: 1 600 kvadratmeter på kvarteret Linjalen, mitt på Södermalm. Foto: Bengt Alm.

På Stockholms hem 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. Sedan dess har vi ökat vår egenproducerade solenergi med 240 procent (från 390 MWh/år till 930 MWh/år). Vårt långsiktiga mål för solceller följer stadens miljöprogram – 5 550 kWp installerad effekt år 2040, vilket motsvarar 10 procent av vår elförsörjning.

Klimatberäkningar av byggnation

När klimatpåverkan från energianvändningen i vårt befintliga bestånd sjunker blir det än viktigare för oss att minska utsläppen från ny- och ombyggnation. Sedan 2019 klimatberäknar vi samtliga nyproduktionsprojekt och sedan 2020 även större ombyggnadsprojekt. Vi jobbar ständigt med att se över rutiner och processer, och ökar kompetensen hos medarbetare så att de kan medverka i de olika delarna av byggprocessen.

Många av våra nyproduktionsprojekt är enligt Stockholms husmodellen. Att arbeta kontinuerligt med samma modell och samma entreprenörer ger oss förutsättningar att bygga energi- och klimatsmart och hålla nere hyresnivåerna.

Mobilitet

Att transportera oss på ett mer hållbart sätt, utan att använda fossila drivmedel, är en viktig del för att bli klimatneutrala 2030. Stockholms hem bidrar till stadens mobilitetsmål genom att erbjuda en mångfald av hållbara mobilitetslösningar och -tjänster. För oss betyder det miljövänliga, tillgängliga och resurseffektiva lösningar för att förflytta oss själva, men även erbjuda mobilitetstjänster till våra hyresgäster. Stockholms hem har nu tre cykelpooler 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. Vi genomför också ett pilotprojekt för att utforska hur infrastrukturen kring leveranser av varor till fastigheter kan förbättras i syfte att möta efterfrågan på smidiga, hållbara och säkra leveranslösningar när fler och fler handlar på nätet.

Genom upphandling ställer vi krav på entreprenörers och leverantörers fordon, arbetsmaskiner och bränsle. Mer om det på sid 3.

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. Stockholms hem 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. Vi deltar i ett Vinnovaprojekt om dagvatten till kvartersmark och ett om klimatanpassning.

Undet året genomförde Stockholms hem sin första trädflytt i Rinkeby. Tio lönnträd stod i vägen då vi skulle renovera ett garage, och istället för att fälla de femtioåriga träden flyttade vi dem till en plats i närheten. Projektet blev möjligt tack vare den interna klimatfonden.

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. I våra områden bor hundratusentals bin i bikaupor som visas flera gånger under säsongen. Test med att anställa egen personal för att sköta våra utemiljöer föll ut så väl att vi fortsatt att bygga upp skötseln av vår utemiljö i egen regi. Vid årsskiftet 2021/2022 hade vi 19 egna trädgårdsmästare.

För att minska utsläpp och gynna den biologiska mångfalden arbetar vi med biokol i många projekt. Vi är med i Vinnovas projekt "Rest till bäst" som tittar på nya användningsområden för biokol och hur vi kan använda certifierad biokol i fler gröna anläggningar både på mark och på tak.

Boverket beviljade oss under 2021 bidrag till gröna åtgärder som för att öka den biologiska mångfalden och ekosystemtjänsterna i särskilt utvalda områden. Syftet är att göra de här områdena grönnare så att fler vill ta sig ut och uppleva trygga, trivsamma och inkluderande utemiljöer. Här finns även en tydlig hälsofrämjande aspekt. Stockholms hem har ansökt och blivit beviljade stöd för två gröna satsningar i Rågsved, en medelhavsterrass samt en asiatisk trädgård.

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. Läs mer om den nya metoden "Trygga trappan" på sid 9. 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. På flera håll i bolaget arbetar vi aktivt med platssamverkan tillsammans med andra fastighetsföretag, polis och stadsdelsförvaltning. I bland

annat Sättra, Skärholmen, Rågsved och Hässelby har vi gjort trygghetsvandringar under året.

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 jämlika, trygga och tillgängliga boendemiljöer för våra hyresgäster i alla åldrar. Därför har vi höga målsättningar för ökad trygghet och minskade sociala skillnader mellan våra områden.

Vårt uppdrag är att minska bostadsbristen i Stockholm 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. Vi är även med i ett av Stockholms stad största utvecklingsprojekt Stockholms husen, med målet att bygga tusentals nya hyresrätter som fler ska ha råd att bo i.

För att vi ska kunna minska skillnaderna mellan våra områden behövs kraftfulla och fokuserade åtgärder och uppföljning på alla nivåer. Under 2021 startade vi en bosocial fond, som riktar sig främst till de områden som är prioriterade i vår affärsplan. Några projekt genomfördes också under året, till exempel en muralmålning för ökad trivsel och trygghet i en gångpassage i Hässelby strand. Och i samarbete med KTH, Trafikkontoret och bageriet BAK gjorde vi torglyftet BAK; installationer och bänkar utanför en av våra lokaler i Hökarängen. Ett projekt för nudging i och kring våra miljöstugor i Hässelby strand beviljades pengar ur fonden och kommer att genomföras under 2022. Efter projektavslut följer vi upp projekten med återrapportering och kundnöjdhetsmätning.



KTH-studenter gjorde finurliga träkonstruktioner utanför BAK i Hökarängen. Foto: Stockholms hem

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. Under 2021 försvårades vårt dialogarbete på grund av pandemin men vi jobbade med att engagera hyresgästerna genom att arrangera flera av våra aktiviteter utomhus. I Hässelby ordnade vi bland annat Covid-säkra gårdskonserter, och lät en konstnär skapa en muralmålning tillsammans med barn och vuxna i grannskapet. Till Halloween hade vi pumpaevent i alla våra utvalda områden, där barn fick komma och göra sina egna pumpalyktor. Vi satte även upp fina julkransar i alla portar och smyckade flera av våra gårdar med olika typer av julbelysning för att höja trivselen. Allt mycket omtöckt och uppskattat av våra hyresgäster.



Hundratals pumpor gick åt när vi ordnade pumpaevent på tre platser. Glada hyresgäster trots ösregn. Foto: Stockholmshem.

Varje år gör vi kundundersökningar för att fånga upp hur våra hyresgäster trivs. Ett tydligt exempel på vad vi gör med resultatet är att vi renoverat många av våra miljörum, för att det ska bli enklare att källsortera och att miljörummen ska upplevas som trygga.

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 med samhällsviktiga yrken. Resultatet av ungdomarnas arbete ställdes ut på Kulturhuset i Stockholm och fortsatte sedan visas på olika platser i våra utvalda områden under 2021 och början på 2022.

I en av våra källare i Skärholmen hade vi en mängd bortglömda och trasiga cyklar. I stället för att skrota dem enligt rutin, kontaktade vi Miljöverkstan i Skarpnäck och stadsdelsförvalt-



Unga lär sig återbruka cyklar i Skarpnäck. Foto: Stockholmshem.

ningen i Skärholmen. Miljöverkstan, som ordnar friluftsför aktiviteter åt barn och unga som inte har så stor möjlighet att komma ut i naturen, hämtade cirka 200 cyklar. Dessa fick ungdomar i Skarpnäck lära sig att laga tillsammans, och sedan fick ungdomarna cyklarna som de lagat. Stadsdelsförvaltningen i Skärholmen hämtade 16 cyklar som deras sommarjobbare lagade och sen använde för att ta sig runt i området.

Vi förnyade vårt samarbete med Lärhjälpen och tillsammans med bland annat de övriga kommunala bostadsbolagen i Stockholm arrangerade vi återigen sommarlovsaktiviteter för barn i våra områden.

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

Stockholmshem 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. Stockholmshem har genomgående fina resultat i olika mätningar, exempelvis i stadens medarbetarenkät och i index för Attraktiv arbetsgivare hos Nyckeltalsinstitutet. Under året vann vi flera priser, bland annat Årets nykomling samt Årets employer brandingföretag i Universums mätningar för arbetsgivarvarumärke. Vi fick även utmärkelsen Karriärföretag 2021 och ligger på topp tio i Karriärföretagens ranking av Sveriges mest attraktiva arbetsgivare.

Vi gör
varandra
bättre!



För att vässa oss och nå en ökad framdrift i vårt planerade underhåll har vi under året genomfört en organisationsjustering där vi bland annat samlat det tekniska expertstödet samt utökat antalet tekniska förvaltare. Berörda enheter och medarbetare har gjort riskbedömningar för att inventera eventuella risker som det kan medföra, och skapa en delaktighet hos medarbetare och chefer för att minimera dessa risker.

Jämställdhet och mångfald



Stockholmshem 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. Den nya värdegrund som togs fram under 2020 har blivit en naturlig del av vår vardag och fortsätter att påverka arbetssätt och diskussioner kring hur vi agerar gentemot varandra och kunder. Vår vision är ett förhållningssätt och vi strävar hela tiden till att göra varandra och helheten bättre genom utveckling, omtanke och handlingskraft. I både rekrytering och introduktion av nyanställda belyser vi jämställdhets- och mångfaldsfrågor. Eftersom vi sköter nästan all rekrytering internt så kan vi säkerställa en rekryteringsprocess som är kompetensbaserad. Alla bolagets chefer har under året fått utbildning i fördomsfri och kompetensbaserad rekrytering.

Antalet kvinnliga chefer ökade under året från 33 procent till 41 procent och i den årliga lönekartläggningen framkom inga osakliga löneskillnader mellan kvinnor och män.

Vi har under året installerat RedLocker – automater med gratis tamponger i ekologisk bomull på alla våra toaletter.

Könsfördelning tillsvidareanställda					
Antal	2021	2020	2019	2018	2017
Kvinnor	178	168	149	146	153
Män	206	212	206	202	179
TOTALT	384	380	355	348	332

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 (rullande 12) har därför sjunkit stadigt, till 3,1 procent att jämföra med 4,0 procent året

innan. Naturligtvis har vi också sett en ökning vissa perioder under pandemin. Vi har ett friskvårdsbidrag på 5 000 kr med en nyttjandegrad på 78,7 procent.

2021 var liksom 2020 ett annorlunda år utifrån ett arbetsmiljöperspektiv. Under större delen av året har alla medarbetare som kan arbetat hemifrån. Vissa grupper, exempelvis områdestekniker, fortsatte att göra jobb i våra fastigheter och hos våra hyresgäster, dock anpassat utifrån Folkhälsomyndighetens rekommendationer.

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. De visar också att de flesta vill arbeta ungefär hälften av tiden hemifrån och hälften på kontoret efter pandemin.



I en pandemi krävs kreativitet för att hålla medarbetarna nöjda och motiverade. Under året ordnade Stockholmshem bland annat steg-tävlingar med olika utmaningar. Här är vinnaren i fotoutmaningen.

Som byggherre behåller vi alltid 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. Vi rapporterar också in projektrelaterade tillbud och arbetsplatsolyckor i incidentrapporteringssystemet IA, för att kunna identifiera var vi behöver lägga extra tid på kontroll och uppföljning.

Attraktiv arbetsgivare



Det är viktigt för oss att vara en attraktiv arbetsgivare som lockar och behåller kompetenta medarbetare. Stockholmshem ska erbjuda en inspirerande arbetsplats med attraktiva förmåner och möjlighet att utvecklas. För att behålla talanger satsar vi mycket på att ge interna utvecklingsmöjligheter och under 2021 fick 16 medarbetare nya tjänster inom bolaget. Vi prioriterar våra medarbetares arbetsmiljö och strävar efter ett öppet arbetsklimat där alla kan känna delaktighet, engagemang och trivsel.

Under året har vi påbörjat flera digitaliseringsprojekt för att förbättra, modernisera och underlätta våra processer och arbets-sätt. Bland annat har vi fortsatt att utveckla vår utbildningsportal där vi samlar utbildningar och ger chefer och medarbetare möjligheter att utveckla sig och få ny kunskap. Utbildningarna är skräddarsydda för oss och består av både lärarledda utbildningar och e-learning.

Vi har också ökat vår närvaro i sociala medier. Genom att berätta om spännande projekt och satsningar har vi på LinkedIn fått fler reaktioner, kommentarer och delningar jämfört med likande företag.

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 sju 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, bland annat genom feriejobb, där vi i år erbjöd 126 ungdomar jobb under sommaren. Vi samarbetar även med tekniksprånget där vi genom fyra månaders betald praktik ger ungdomar chansen att testa ingenjörsyrket i praktiken. Syftet med Teknicsprånget är att inspirera till att läsa en högre teknisk utbildning genom att ge en tydligare målbild av vad som väntar efter studierna.

Respekt för mänskliga rättigheter



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

Stockholmskem bygger och förvaltar bostäder för alla. Vi har ett särskilt uppdrag från Stockholms stad att bygga bostäder åt nyanlända i Stockholm, en grupp som står långt ifrån bostadsmarknaden. Under 2021 har 33 tillfälliga modulbostäder påbörjats och 73 har färdigställts och överlämnats till SHIS Bostäder, inom ramen för vårt bosociala uppdrag. Under året har vi även förmedlat 143 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 hyresgästerna. På frågan om man upplevt diskriminering i kontakten med Stockholmskem 2021 svarar knappt 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.

Stockholmskem 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 utyrningsverksamheten.

Rättvist byggande

Stockholmskem har sedan 2018 en ledande roll i arbetet för sund konkurrens i byggbranschen. Under 2021 ökade engagemanget i branschen för vårt arbete och flera aktörer har visat intresse för att samarbeta på olika sätt. I december 2021 beslutade de fem fastighetsbolagen som ingår i Rättvist byggande att öppna upp för en expansion nationellt för att tillmötesgå efterfrågan. En fristående förening utan vinstintresse bildades med föreningen Byggherrarna som värd och plattform. Från och med 2022 kan alla långsiktiga fastighetsägare som bygger ansöka om medlemskap i Rättvist byggande. Stockholmskem överläter sitt helägda varumärke till föreningen. Rättvist byggande är och förblir 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, gränspolis, Skatteverket och Arbetsmiljöverket. Föreningen 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. Att vi är medlemmar innebär att:

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

Under 2021 genomfördes totalt 54 oannonserade arbetsplatskontroller varav 14 hos Stockholmskem 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 ansvarig för att inleda en uppmärksam rättslig process, där en huvudentreprenör för första gången dömdes för brott mot utlänningslagen som en underentreprenör begått. Resultatet blev en dom som visar att de stora byggbolagen har ett stort juridiskt ansvar för alla sina underentreprenörer och att modellen Rättvist byggande fungerar även då den prövas rättsligt.



Våra byggarbetsplatser fick 14 oanmälda besök av Rättvist byggande. Foto: Bengt Alm.

Motverkande av korruption 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 anbudens värderas utifrån ett transparent och förutbestämt sätt som minskar risken för korruption. På Stockholmshem ska vi ta in anbud från minst tre leverantörer också vid mindre inköp, som överstiger 100 000.

Förutom LOU lyder vi under koncernregler från Stadshus AB och Stockholms stad. Stockholmshem har därför antagit stadens Riktlinjer för mutor och representation. År 2021 uppgick våra inköp till cirka 2 miljarder. Cirka 50 procent av dessa utgjordes av pågående byggentreprenader (ny- och ombyggnad). Övrigt bestod av drift- och förvaltningskostnader (som värme, el, drift och skötsel samt reparationer och underhållskostnader). Totalt 2021 hade vi omkring 1 000 aktiva leverantörer och cirka 400 aktuella avtal av olika slag.

I december 2021 trädde en ny lag kraft i Sverige som ska stärka upp skyddet för alla som rapporterar om missförhållanden, den så kallade "visselblåsarlagen" – Lag (2021:890) om skydd för personer som rapporterar om missförhållanden.

Förmedling av hyreskontrakt

För att minska risken för mutor och korruption i samband med förmedling av hyreskontrakt har Stockholmshem tydliga processer. Alla bostäder förmedlas av Bostadsförmedlingen i Stockholm AB – under 2021 totalt 2 305 lägenheter – 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 201 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 med koppling till bolagets åtaganden, löpande arbete samt aspekter som påverkar dessa. 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.

Utöver analysarbetet bedrivs åtgärdande arbete proaktivt löpande utifrån planer och uppkomna behov och även reaktivt utifrån incidenter eller tips från omvärld om uppkomna risker. Bolaget har en etablerad funktion för visslingsärenden som hanterar tips som inkommer till denna funktion.

Bränder

Bränder innebär risk för liv, egendom och miljö. Skador till följd av bränder medför stora kostnader för oss och våra kunder. Stockholmshem arbetar aktivt med ett systematiskt brandskyddsarbete, som i korthet innebär att vi genom kontroller och rutiner arbetar för att förebygga bränder samt 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

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

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

Hot, våld och annan brottslighet

Trygghetsarbetet är en fokusfråga för Stockholms hem. 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, transparenta 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 Stockholms hem en egen trygghetsbil, bemannad med väktare, som alla kvällar och nätter, åker runt i våra områden och kontrollerar dörrar, lås och belysning.



Den här muralmålningen i en gångtunnel i Hässelby är ett exempel på vårt trygghetsfrämjande arbete. Foto: Stockholms hem

I vissa delar av beståndet är obehöriga som olovligt uppehåller sig i fastigheternas olika allmänna utrymmen, ett stort problem som skapar känslor av otrygghet hos de boende. Många gånger kopplas dessa problem även till brott som inbrott, stöld, skadegörelse eller brukande av narkotika och det händer att de boende blir utsatta för brott då de säger till den obehörige att lämna fastigheten. Under 2021 påbörjades ett samarbete med polisen som kallas ”Trygga trappan”. Metoden innebär nolltolerans mot olaga intrång i våra fastigheter och går ut på att obehöriga personer som olovligt uppehåller sig i fastigheterna

anmäls för brottet olaga intrång som bolaget anger till åtal. Åtalsangivelsen sker genom en särskild överenskommelse mellan bolagets säkerhetschef och representant för aktuellt lokalpolisområde. Då metoden är resurskrävande för polisen bedrivs arbetet i nuläget enbart i noggrant utvalda fastigheter.

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.

Visselblåsarfunktionen har under året som exempel hanterat flera inkomna ärenden rörande brister i taksäkerhet. Bristerna rapporterats till platsansvarig för kontroll och rättelse. Inga olyckor har inträffat med koppling till de brister som anmälts.

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 Stockholms hem 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

Stockholms hems 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 energibeskattning, 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 har påverkat bolaget främst avseende service, underhållsnivå och lokalförhyrningar. Bolaget bedömer dock att den negativa påverkan under 2022 inte kommer att vara större än föregående år.

Hållbarhetsrapportens undertecknande

Stockholm den 17 mars 2022

Björn Ljung
Ordförande

Karin Gustafsson
Vice ordförande

Sophia Granswed Baat

Sara Nordström Pettigrew

Lars Svärd

Jimmy Lindgren

Arvand Mirsafian

Kristin Selander
Personalrepr. Vision

Anette Sand
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 mars 2022

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2021 som hittas på www.stockholmshem.se/AHR2021 (Stockholmshems årsredovisning och hållbarhetsrapport) och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Min granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att min 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. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mitt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 17 mars 2022

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