



HÅLLBARHETSRAPPORT 2024

Ökad trygghet hos
våra hyresgäster

Långsiktig planering för
hållbar förvaltning

Omdisponerade ytor blev
106 nya lägenheter



INNEHÅLL

Det här är Sollentunahem	3
Sollentunahems kundlöfte	4
Så styrs Sollentunahem	5
Vd har ordet	6
Ledning	7
Styrelse	8
Sollentunahems hållbarhetsarbete	9
Sollentunahems hållbarhetspåverkan	10
Agenda 2030	12
MILJÖ- OCH KLIMATMÄSSIG HÅLLBARHET	13
Miljöperspektivet	13
Långsiktig fastighetsförvaltning	14
Ett nytt innergårdskoncept med fokus på hållbarhet, trygghet och trivsel	16
Ökad medvetenhet och minskad energianvändning	17
Solcellsanläggningar bidrar till egen elförsörjning	18
Optimerad användning av fordon för minskad fordonsflotta	19
Effektiva åtgärder minskar vattenförbrukningen	19
Underlättar sortering av avfall	20
106 nya lägenheter, återanvändning av material vid renovering och ombyggnation	21
Hållbar ombyggnation ger ungdomar nya bostadsmöjligheter	22
Praktiska seniorlägenheter i Häggvik med ökad tillgänglighet	23
Höga krav på hållbarhet i renoveringen av 199 lägenheter i Klasro i Häggvik	24
Återbruk i ombyggnation till 77 lägenheter i Edsberg	25
Utfall för viktiga nyckeltal	26
SOCIAL HÅLLBARHET	27
Det sociala perspektivet	27
Våra hyresgästers trygghet ökade även 2024	28
Trygghetssamarbete förstärks med nya medlemmar	30
Våra kunder får tryggare besöksmiljö	31
Strategiskt arbete för trygghetscertifiering	31
Säker arbetsmiljö och gynnsam företagskultur	32
Fyra genomförda arbetsplatskontroller	33
Medvetet arbete med trygghet vid lägenhetsbränder	34
Meningsfulla studie- och arbetsmöjligheter för Sollentunas ungdomar	35
Färdigställda skyddsrum	35
Utökad samverkan med våra hyresgäster	36
Medveten lokalfördelning ökar tryggheteten i våra bostadsområden	37
Utfall för viktiga nyckeltal	38
RISKHANTERING	40
Revisiorns yttrande	42

DET HÄR ÄR SOLLENTUNAHEM

Aktiebolaget Sollentunahem ägs helt av Sollentuna Stadshus AB, som i sin tur ägs helt av Sollentuna kommun.

SOLLENTUNAHEM SKA ENLIGT bestämmelserna i kapitel 6 i årsredovisningslagen upprätta en hållbarhetsrapport. Sollentunahem medverkar till att Sollentuna kommun utvecklas till en attraktiv verksamhets-, näringslivs- och bostadsort. Våra lägenheter förmedlas till personer som har anmält intresse i vår bostadskö. Vi erbjuder även trygghetsboenden, seniorboenden och ungdomsboenden samt administrerar Sollentuna kommuns uthyrning av lägenheter inom äldreboenden, studentboenden, LSS-boenden (bostäder med särskild service för vuxna) och bostäder som Socialnämnden fördelar. Utöver detta hyr vi ut lokaler som tillför värde till våra bostadsområden, samt garage- och parkeringsplatser.

Affärsidé

Sollentunahem äger, förvaltar, bygger och hyr ut hållbara, trygga, attraktiva och välskötta boendemiljöer för våra hyresgästers olika behov. Vi är en affärsmässig, engagerad och ansvarstagande fastighetsägare som utvecklar vår verksamhet och ger god service. Allt vi gör, gör vi med våra kunders och lokalsamhällets bästa för ögonen.

Kunder

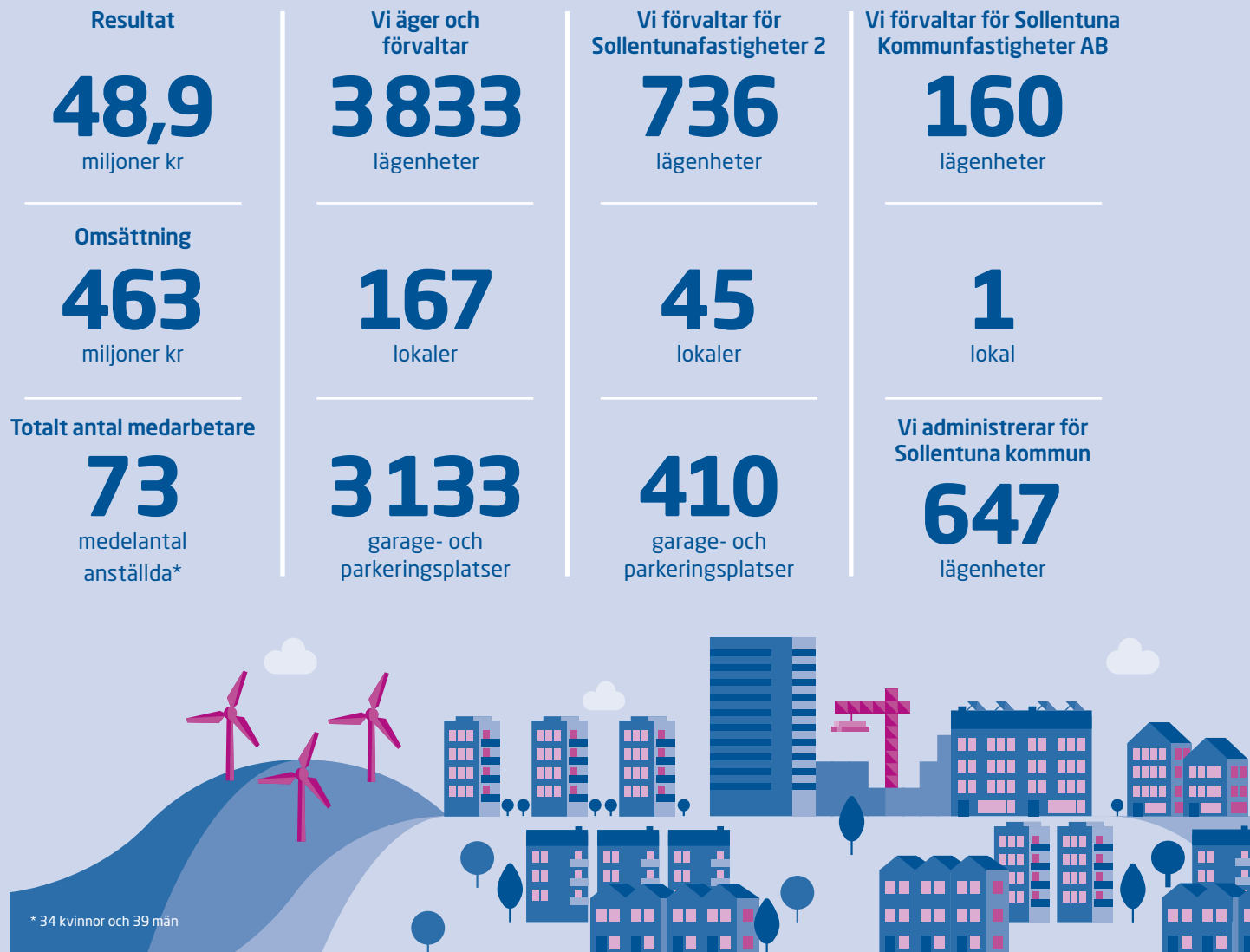
Befintliga och potentiella bostads- och lokalhyresgäster.

Vision

Vi bidrar till ett bättre samhälle och inspirerar andra genom att skapa trygga och hållbara boendemiljöer där människor trivs och vill bo.

Värderingar

Våra värderingar är "affärsmässig", "engagerad" och "ansvarstagande". Värderingarna omfattar samtliga medarbetare och beskriver hur vi ska agera internt och externt. Värderingarna och dess innebörd är förankrade i bolaget och finns tillgängliga i vårt ledningssystem.



SOLLENTUNAHEMS KUNDLÖFTE

Vi har formulerat Sollentunahems kundlöfte för att det ska vara tydligt för våra bostads- och lokalhyresgäster hur vi tar hand om våra fastigheter, och vilken service de kan förvänta sig av oss.

Kundlöfte bostadshyresgäster



Du kan lita på att vi tar ett långsiktigt ansvar för våra fastigheter och är måna om områdets bästa.



Vi vill att du ska känna dig trygg och trivas i ditt boende.



Vi finns nära dig och har hög kunskap om våra fastigheter och området där du bor.



Vi eftersträvar alltid snabb återkoppling till dig som kund.

Kundlöfte lokalhyresgäster



Du kan lita på att vi tar ett långsiktigt ansvar för våra fastigheter och är måna om områdets bästa.



Vi vill att du ska känna dig trygg och trivas i din lokal.



Vi finns nära dig och har hög kunskap om våra fastigheter och området där du har din verksamhet.



Vi eftersträvar alltid snabb återkoppling till dig som kund.

SÅ STYRS SOLLENTUNAHEM

Sollentunahem är ett allmännyttigt bostadsaktiebolag enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) med uppgift att tillhandahålla hållbara och prisvärda bostäder i Sollentuna kommun.

BOLAGET SKA DRIVAS enligt affärsmässiga principer och bereda sina hyresgäster möjligheter till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Bolaget ska tillgodose olika bostadsbehov med ett varierat utbud av god kvalitet som attraherar olika hyresgäster. Förutom att tillgodose olika bostadsbehov omfattas det allmännyttiga syftet av ett bredare samhällsansvar där bolaget förväntas ha ett såväl etiskt som miljömässigt och socialt ansvarstagande.

Ägarens styrdokument är främst bolagsordningen och ägardirektivet, som pekar ut företagets riktning. Av bolagsordningen framgår bland annat att "bolaget har till föremål för sin verksamhet att i Sollentuna kommun förvärva, uppföra, äga, avyttra och förvalta fastigheter huvudsakligen avsedda för bostadslägenheter som upplåts med hyresrätt".

Ägardirektivet fastställs av kommunfullmäktige. Av ägarviljan framgår bland annat bolagets sociala, ekonomiska samt miljö- och klimatansvar:

- Medverka till att Sollentuna kommun utvecklas till en attraktiv kommun för sina invånare och företagare.
- Sträva efter ett bostadsbestånd som erbjuder variation för att kunna tillgodose de boendes och bostadssökandes olika behov och krav beträffande standard, storlek, utformning, läge, service och hyresnivå.
- Ansvara för att de bostadsområden som ägs och förvaltas präglas av ett tryggt och säkert boende.
- Bidra i arbetet med att förverkliga Sollentuna kommuns mål om att inga områden i Sollentuna ska finnas med på Polisens lista över utsatta områden år 2030.
- Tillhandahålla de bostäder för bostadssociala ändamål och bostäder för nyanlända som Sollentuna kommun behöver i sin verksamhet.
- Bidra till ett hållbart samhälle genom ständiga förbättringar som ökar kund- och samhällsnyttan.
- Ha handlingsplaner för miljö- och klimatarbetet som är förankrade i kommunens policys och planer inom miljö- och klimatområdet.
- Hålla en långsiktigt hållbar lönsamhetsnivå utan kapitaltillskott från Sollentuna kommun.

Mål, strategier och policys som kommunfullmäktige antagit, liksom andra styrande dokument inom kommunkoncernen, gäller i tillämpliga delar som komplement till bolagets ägardirektiv.

Affärsplanen är det strategiskt styrande dokumentet för Sollentunahem, som visar hur bolaget ska utvecklas. Vårt hållbarhetsarbete är grunden i det vi gör och hållbarhetsaspekterna ingår i affärsplanens övergripande mål inom fokusområdena kund, fastighet, medarbetare och affär. Affärsplanen visar på bolagets inriktning, mål och leveranser de närmsta tre åren. De övergripande målen bryts ner i verksamhetsplaner med mål och aktiviteter för kommande år i syfte att uppfylla affärsplanens övergripande mål. Verksamhetsplanerna följs regelbundet upp för att säkerställa styrningen av verksamheten och vid behov göra nödvändiga förändringar.



VD HAR ORDET

VI ARBETAR FÖR TRIVSAMMA OMRÅDEN, TRYGGA HYRESGÄSTER OCH NÖJDA MEDARBETARE

UNDER ÅRET HAR VI TILLSAMMANS med våra medarbetare formulerat Sollentunahems kundlöfte. För oss är det viktigt att det är tydligt för våra hyresgäster hur vi tar hand om våra fastigheter och vilken service de kan förvänta sig av oss. Viktiga delar i kundlöftet är att våra hyresgäster ska kunna lita på att vi tar ett långsiktigt ansvar för våra fastigheter, är måna om områdets bästa och att man som hyresgäst ska känna sig trygg och trivas i sitt boende.

Med detta som bakgrund känns det väldigt bra att i årets hållbarhetsrapport kunna berätta att våra hyresgästers trygghet har fortsatt att öka även under 2024. Vår trygghetsmodell Sollentunahem Safe Living, som bygger på samverkan, tekniska lösningar och operativa insatser, visar sig ge bra effekt för dem som bor eller verkar i våra fastigheter.

En del i Sollentunahems långsiktiga ansvarstagande för våra fastigheter är ett medvetet arbete för minskad klimatpåverkan. Under 2024 har vi, genom att bygga om outnyttjade ytor, skapat 106 nya lägenheter. Enligt samma hållbarhetsprincip väljer vi att renovera och bygga om, som alternativ till att bygga nytt. Det har varit särskilt glädjande att se 199 moderna och trivsamma bostäder växa fram i Klasro i Häggvik, ett renoveringsprojekt där vi har kunnat tillvarata material och utrustning för att återanvända på andra platser. En omfattande renovering som denna förutsätter en god samverkan och dialog med våra hyresgäster. I Klasro har våra samtal bland annat medfört möjlighet att som hyresgäst påverka renoveringsnivån, och därmed även sin hyra.

Under året har vi fortsatt att arbeta medvetet med vår företagskultur och medarbetarnas trivsel, och har under medarbetarmöten reflekterat tillsammans kring våra värderingar och beteenden. När vi mäter våra medarbetares nöjdhet i så kallade temperaturmätningar, kan vi konstatera att vi har väldigt stolta, nöjda och engagerade medarbetare. Det är en viktig förutsättning för att våra kunder ska känna sig nöjda och trivas bra hos Sollentunahem.

Anna Mellström, vd



” Våra hyresgästers trygghet har fortsatt att öka även under 2024. Det gör mig stolt och glad.

FOTO: JENNY LAGERQVIST

LEDNING

Sollentunahems organisation består av Vd-staben, Förvaltningsavdelningen, Fastighetsutvecklingsavdelningen, Ekonomiavdelningen, Kommunikations- och IT-avdelningen samt HR-avdelningen.

VD-STABEN

Ansvarar för kontakten med ägare och styrelse.

FÖRVALTNINGSAVDELNINGEN

Ansvarar för den dagliga kontakten med hyresgäster samt planering, drift och underhåll av alla fastigheter.

FASTIGHETSUTVECKLINGS- AVDELNINGEN

Ansvarar för produktion av nya bostäder samt större projekt inom renovering, om- och tillbyggnad.

EKONOMIAVDELNINGEN

Ansvarar för ekonomi, finansiering, upphandling och avtal.

KOMMUNIKATIONS- OCH IT-AVDELNINGEN

Ansvarar för extern och intern kommunikation, varumärket, IT och system samt kontaktcenter inklusive reception.

HR-AVDELNINGEN

Ansvarar för HR-frågor, löneadministration, hållbarhet och verksamhetsutveckling.

Foto från vänster: Per Wistedt fastighetsutvecklingschef, Carolina Lejon förvaltningschef, Anna Mellström vd, Helene Dahlgren HR-chef, Malin Ramström ekonomichef, Maria Isacson kommunikationschef.



STYRELSE



FOTO: PER GROTH, JOHANNA HANO

Sollentunahems styrelse består av sju ledamöter och sju suppleanter som är politiskt tillsatta. Styrelsen har utsetts av kommunfullmäktige för perioden från och med årsstämman 2024 till årsstämman 2025. Årsstämman 2025 hålls den 7 april.

Gruppbild på styrelsen

Från vänster, bakre raden:

Eje Sandberg, suppleant
Arne Stroff, suppleant
Joakim Jonsson, 2:e vice ordförande
Maria Stockhaus, ordförande
Katarina Teglund, suppleant
Ewa Frisk, ledamot

Från vänster, främre raden:

Mi Irveland, 1:e vice ordförande
Jan Elieson, suppleant
Berit Qvarnström, ledamot
Anders B Lundberg, suppleant



Ej med på gruppbild

Anders Morin, ledamot
Seppo Karmitsa, ledamot
Roland Jigert, suppleant
Teodora Corkovic, suppleant

SOLLENTUNAHEMS HÅLLBARHETSARBETE

Att ta hållbarhet på allvar och arbeta med hållbarhetsfrågorna är nödvändigt för att kunna vara med i omställningen till en hållbar utveckling och ett hållbart företagande ur ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

VÅRA PROCESSER, som utgörs av våra dagliga arbetsflöden, finns beskrivna i vårt ledningssystem. Lagkrav och andra krav är inarbetade i våra rutiner och arbetssätt. Processarbetet utgår från affärsplanen och de väsentliga hållbarhetsfrågorna med beaktande av våra intressenters (se nästa sida) synpunkter och behov. Därför är det viktigt för oss att genom dialoger ta reda på vilka behov våra intressenter har för att kunna utforma, bedriva och utveckla vår verksamhet på ett intressentorienterat, effektivt och hållbart sätt.

Med ett processfokus skapar vi förutsättningar för att på ett systematiskt sätt utveckla och förbättra verksamheten genom att möjliggöra en bred tvärfunktionell samverkan och delaktighet internt och externt.

Besluten som tas ska vara faktabaserade och uppföljning av mål och nyckeltal är viktiga delar i styrningen av verksamheten. Hållbarhetsarbetet behöver drivas systematiskt och långsiktigt och i samspel med våra

värderingar affärsmässig, engagerad och ansvarstagande.

Arbetet framåt fokuserar bland annat på att:

- Genomlys processer för att på ett bättre sätt tillgodose intressentbehov på ett resurseffektivt sätt som stödjer affärsplanen och våra mål.
- Integrera väsentliga hållbarhetsfrågor i våra arbetssätt så att de omhändertas i planering, genomförande, uppföljning och förbättringar.
- Fortsatt projektarbete för kommande hållbarhetsrapport (2026) som på koncernnivå ska ske enligt EU:s CSRD-direktiv.
- Påbörja arbetet med EU-taxonomin som syftar till att skapa transparens för att avgöra vilka ekonomiska investeringar (verksamheter) som är miljömässigt hållbara.

SOLLENTUNAHEMS HÅLLBARHETSPÅVERKAN

Som bolag behöver vi driva vår verksamhet mot en ökad hållbarhet och arbeta med att minimera ekonomiska, sociala och miljömässiga risker.

SOLLENTUNAHEMS HÅLLBARHETSPÅVERKAN är den påverkan som bolaget har eller kan ha på miljö och människor, inklusive mänskliga rättigheter, som orsakas av vår verksamhet eller våra affärsrelationer. Denna påverkan kan bidra negativt eller positivt till en hållbar utveckling.

Hållbarhetspåverkan omfattar också yttre faktorer i form av miljöförhållanden, samhällsansvar, bolagsstyrning eller andra situationer som kan påverka bolaget finansiellt – positivt eller negativt. Dessa redovisas under avsnittet *Riskhantering* (se sidan 40).

Värdekedjan spelar en central roll för att förstå bolagets hållbarhetspåverkan. Kedjan består av aktiviteter, resurser och relationer som bolaget använder och förlitar sig på, för att kunna bedriva verksamhet och erbjuda bostäder och lokaler i befintliga och nyproducerade fastigheter.

Genom att analysera värdekedjan kan bolaget identifiera var störst påverkan, risker och möjligheter finns. Påverkan kan vara direkt och ske under verksamhetens direkta kontroll eller indirekt och ske utanför verksamhetens direkta kontroll, till exempel i samband med inköp av varor och tjänster.

I det led som benämns uppströms fokuserar värdekedjan på exempelvis tillverkning och transporter av inköpt material. I det led som benämns nedströms är viktiga delar boendes användning av hushållsel, avfall och bilkörning. Läs gärna mer om värdekedjans påverkan, risker och möjligheter på sollentunahem.se.

I denna rapport har väsentliga hållbarhetsfrågor (se faktaruta) identifierats utifrån verksamhetens direkta och indirekta påverkan på människor och miljö i värdekedjan. Vi har även vägt in globala, nationella och lokala hållbarhetsutmaningar, rapporter samt inspel från genomförda intressentdialoger.

Mål och mätetal för våra väsentligaste hållbarhetsfrågor

Sollentunahem har ställt sig bakom Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ som omfattar två övergripande mål:

- En fossilfri allmännytta senast år 2030.
- 30 % lägre energianvändning till år 2030 räknat från år 2007 (Sollentunahems mål är 40 %).

Sollentunahem har ännu inget specifikt mål eller mätetal kopplat till cirkulär ekonomi och

resursanvändning, men en redogörelse finns i punktform över vilka aktiviteter som har vidtagits (se sida 15).

Sollentunahems mål för trygghetsindex är minst 81 på indexskalan 1-100 (se sida 27).

Vi har inget formellt mål för trygga och säkra arbetsvillkor, men följer upp detta genom att mäta till exempel sjukfrånvaro, andel tillsvidareanställda och antal arbetsolyckor och tillbud.

De väsentligaste hållbarhetsfrågorna

Sollentunahem har identifierat följande väsentliga hållbarhetsfrågor:

- Begränsa klimatförändringarna.
- Energianvändning.
- Cirkulär ekonomi och resursanvändning.
- Trygga och säkra boende och boendemiljöer.
- Trygga och säkra arbetsvillkor för den egna arbetskraften och i värdekedjan.



Intressenter och intressentdialoger

Att bygga, förvalta och utveckla bostäder och bostadsområden innebär kontakter med många olika intressenter. Omställning till hållbart företagande innebär möjligheter till utökad dialog och samarbeten med nya sorters aktörer.

Som intressent kan man påverka eller blir påverkad av vår verksamhet. Man kan påverkas positivt eller negativt av aktiviteter och relationer genom hela värdekedjan. Även till exempel affärspartners, långgivare och icke-statliga organisationer är intressenter genom att de använder sig av information som vi redovisar. Vår planet jorden är en tyst intressent vars talan kan föras av experter, föreningar och organisationer.

Med en ökad medvetenhet om globala och nationella utmaningar ökar intressenternas förväntningar på samhällsansvar och transparens kring hur verksamheten drivs och bidrar till de globala målen för hållbar utveckling.

Under 2024 har Sollentunahem genomfört interna intressentdialoger med medarbetare, ledningsgrupp och styrelse.

Tidigare har vi genomfört externa intressentdialoger med intressenter som representerar perspektiven hyresgäster, sårbara grupper, finansiärer, försäkringsbranschen, leverantörer och miljön. Dialogerna har sammantaget gett värdefull input för att förstå olika intressenters behov, förväntningar och perspektiv. Sollentunahem har dessutom mer regelbundna dialoger med ett urval av viktiga intressenter, se faktarutan *Våra intressenter*.

Våra intressenter

ÄGARE, SOLLENTUNA KOMMUN

Dialog sker genom ägardirektiv, bolagsstämma och gemensamma policys och handlingsplaner. Styrelseordförande och vd för Sollentunahem har avstämningar med styrelseordförande och vd för moderbolaget Sollentuna Stadshus AB fyra gånger per år.

HYRESGÄSTER

Dialog sker genom årlig kundundersökning och daglig kontakt med Kontaktcenter och medarbetare i våra bostadsområden, samt genom träffar och möten i form av medborgardagar och boendedialoger.

MEDARBETARE

Dialog sker genom medarbetarmöten, avdelnings- och enhetsmöten, medarbetardagar samt genom regelbundna medarbetarundersökningar. Samtliga medarbetare kan kanalisera förbättringsförslag via ledningssystemet och oegentligheter via bolagets visselblåsarfunktion.

LEVERANTÖRER OCH ENTREPRENÖRER

Dialog sker vid upphandling av produkter och tjänster samt i samband med uppföljningar av genomförda arbeten och vid avtalsförhandlingar.

BRANSCHORGANISATIONER OCH AFFÄRSPARTNERS

Dialog sker genom nätverksmöten, seminarier och vid olika utbildningstillfällen, främst med Sveriges Allmännyttas kopplat till klimatinitiativet. Vi samverkar aktivt med Polisen gällande trygghet och säkerhet genom veckovisa avstämningar och genom föreningarna BID Tureberg och BID Rotebro (samverkan mellan fastighetsägare, föreningar, kommunen och Polisen) i trygghetsfrågor.



FOTO: JOHANNA HANNO



AGENDA 2030

Av den resolution som antogs av FN:s generalförsamling 2015 (Omvandla vår värld: Agenda 2030 för hållbar utveckling*) framgår att avskaffandet av alla former och dimensioner av fattigdom, inklusive extrem fattigdom, är den största globala utmaningen.

I GRUND OCH BOTTEN är en effektiv förvaltning av jordsystemet en oundviklig förutsättning för en långsiktig mänsklig välfärd inom planetens gränser.

Agenda 2030 omfattar 17 övergripande globala mål för hållbar utveckling med 169 delmål som världens länder arbetar utifrån, på såväl internationell som lokal nivå. Målen är integrerade och hänger ihop och består av den sociala, miljö-mässiga och ekonomiska dimensionen av hållbar utveckling. Till höger framgår vilka globala hållbarhetsmål med relevanta delmål som berör Sollentunahem.



7. Hållbar energi för alla

Säkerställa tillgång till ekonomiskt överkomlig, tillförlitlig, hållbar och modern energi för alla.

7.2 Öka andelen förnybar energi.

7.3 Fördubbla ökningen av energieffektivitet.



8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Verka för varaktig inkluderande och hållbar ekonomisk tillväxt, full och produktiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor för alla.

8.4 Förbättra resurseffektiviteten i konsumtion och produktion.

8.5 Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för alla.

8.6 Främja ungas anställning, utbildning och praktik.

8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygghet och säker arbetsmiljö för alla.



11. Hållbara städer och samhällen

Göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara.

11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad.

11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering.

11.6 Minska städernas miljöpåverkan.

11.7 Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla.



12. Hållbar konsumtion och produktion

Säkerställa hållbara konsumtions- och produktionsmönster.

12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser.

12.4 Ansvarsfull hantering av kemikalier och avfall.

12.5 Minska mängden avfall markant.

12.7 Främja hållbara metoder för offentlig upphandling.



13. Bekämpa klimatförändringarna

Vidta omedelbara åtgärder för att bekämpa klimatförändringarna och dess konsekvenser.

13.1 Stärka motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer.

13.2 Integrera åtgärder mot klimatförändringar i politik och planering.



15. Ekosystem och biologisk mångfald

Skydda, återställa och främja ett hållbart nyttjande av landbaserade ekosystem, hållbart bruka skogar, bekämpa ökenspridning, hejda och vrida tillbaka markförstörelsen samt hejda förlusten av biologisk mångfald.

15.5 Skydda den biologiska mångfalden och naturliga livsmiljöer.



16. Fredliga och inkluderande samhällen

Främja fredliga och inkluderande samhällen för hållbar utveckling, tillhandahålla tillgång till rättvisa för alla samt bygga upp effektiva och inkluderande institutioner med ansvarstänkande på alla nivåer.

16.4 Bekämpa organiserad brottslighet och olagliga finans- och vapenflöden.

16.5 Bekämpa korruption och mutor.

16.10 Säkerställa allmän tillgång till information och skydda de grundläggande friheterna.

* Mer information om de globala målen och Agenda 2030 hittar du på www.globalamalen.se

FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL OCH SOLLENTUNAHEMS KUNDLÖFTE:



MILJÖPERSPEKTIVET

Den miljömässiga (ekologiska) hållbarheten innebär att social och ekonomisk utveckling behöver ske inom gränsen för vad vår planet klarar av. Vi behöver driva verksamheten inom ramen för jordens biologiska kapacitet och ta ansvar för vår direkta och indirekta miljöpåverkan i hela värdekedjan.

EN AV DE STORA miljöfrågorna är klimatförändringarna och de alltmer påtagliga effekterna som skyfall, värmeböljor, skogsbränder och stormar. Klimatförändringarna beror främst på mänskliga aktiviteter som förbränning av fossila bränslen och markanvändning. Klimatförändringarna påverkar förutsättningarna för såväl människor och djur som hela ekosystem. En hög biologisk mångfald och ett stabilt ekosystem har en bättre förmåga att klara av klimatförändringarna.

Världens länder kom år 2015 överens om Parisavtalet som innebär att begränsa den globala uppvärmningen till under 2 grader Celsius, men med sikte på att inte överstiga 1,5 grader. För att nå det övergripande temperaturmålet behöver länderna senast vid mitten av århundradet ha uppnått en nettobalans för sina utsläpp. Förenta nationerna, FN, varnar för att om den globala snittemperaturen fortsätter öka,

i samma takt som nu, kommer världen i stället att gå mot 3 graders uppvärmning, vilket inte skapar förutsättningar för goda livsvillkor för vare sig nuvarande eller kommande generationer.

De planetära gränserna omfattar nio identifierade miljöproblem som vart och ett har ett tröskelvärde som inte bör överskridas (se faktaruta). Dessa tröskelvärden fungerar som globala indikatorer på ekologisk hållbarhet och definierar de ramar för vad som är säkert att verka inom. Konceptet bidrar till en vetenskaplig grund att förhålla sig till i arbetet med Agenda 2030-målen. Med cirkulär ekonomi menas att vi inte slänger varor i lika stor utsträckning som tidigare, utan återvinner, reparerar och återanvänder så mycket material och varor som möjligt och så länge det går. På så vis använder vi mindre av jordens resurser och minskar mängden avfall. Att gå mot en cirkulär ekonomi är nödvändigt för att uppnå en hållbar utveckling.

Relevanta globala hållbarhetsmål för bolaget att förhålla sig till är:

- 7. Hållbar energi för alla
- 11. Hållbara städer och samhällen
- 12. Hållbar konsumtion och produktion
- 13. Bekämpa klimatförändringarna
- 15. Ekosystem och biologisk mångfald

Av artiklarna i detta avsnitt framgår vilka insatser vi har gjort under året inom dessa områden.

De nio planetära gränserna

- Klimatförändringar
- Havsförsurning
- Förtunning av ozonskiktet
- Användning av fosfor och kväve
- Färskvattenanvändning
- Förändrad markanvändning
- Biologisk mångfald
- Ökad koncentration av aerosoler
- Nya kemiska substanser

Mer information om de planetära gränserna hittar du på www.stockholmresilience.org



FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL OCH SOLLENTUNAHEMS KUNDLÖFTE:



LÅNGSIKTIG FASTIGHETSFÖRVALTNING

På Sollentunahem arbetar vi medvetet för att minska vår klimatpåverkan. Arbetet består både i att minska det vi själva kan dra ner på och att hjälpa våra hyresgäster att leva mer klimatsmart.

VI ÄR MED I Allmännyttans klimatinitiativ som har som mål att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria år 2030 och att minska energianvändningen med 30 procent till år 2030 räknat från år 2007. Sollentunahem nådde målet för minskad energianvändning redan år 2020, därför har vi ett mål att minska energianvändningen med 40 procent till 2030.

Vi strävar efter att minska våra koldioxidutsläpp genom att göra energieffektiva värme-, vatten-, och elinstallationer. Under 2024 har vi uppnått vårt tidigare mål om att ha en helt fossilfri fordonsflotta.

Ökad hållbarhet med färre leverantörsavtal

Under 2024 har vi påbörjat en översyn av hur vi på sikt ska kunna minska antalet leverantörer som vi arbetar med inom vår fastighetsförvaltning. Detta är en förberedelse för att flera nuvarande leverantörsavtal ska kunna upphandlas i mer omfattande avtal under 2025. Syftet med den strategiska paketeringen av leverantörsavtal inom fastighets-

förvaltningen är att öka kvaliteten med färre gränsdragningar och förbättra uppföljningen av avtalen och leverantörerna. En vinning för klimatet är också att en paketering av flera avtal minskar transporter till och från våra fastigheter och tar färre resurser i anspråk.

Ambitionen är att 20 av de nuvarande driftavtalen ska paketeras till tre på sikt. Med hänsyn till nu gällande avtalsvillkor kommer den slutgiltiga paketeringen att vara helt genomförd först om två år.

Kvartersodlingar för både klimatomhållbarhet och social hållbarhet

Tillsammans med Hyresgästföreningen erbjuder vi kvartersodlingar i några av våra områden. Som hyresgäst kan man anmäla sitt intresse för att odla i en odlingslåda under odlingsssäsongen. Det ger hyresgästerna möjlighet att bidra till den biologiska mångfalden samtidigt som det ökar den sociala hållbarheten då hyresgästerna får möjlighet att träffa sina grannar och göra aktiviteter tillsammans. Det minskar ensamheten och ökar tryggheten.

Förbereder för energiprestandadirektivet

EU-direktivet om byggnaders energiprestanda, EPBD, handlar om energi- och utsläppskrav för byggnader och ska vara en del av svensk lagstiftning senast den 29 maj 2026. Exakt vad det kommer innebära har Boverket som uppdrag att fastställa. Det övergripande målet med direktivet är att alla byggnader ska vara nollutsläppsbyggnader senast år 2050. Några av de saker som vi har gjort för att förbereda oss inför detta är att kartlägga fastigheters nuvarande energiprestanda och utvärdera våra fastigheter med det som ett av kriterierna när vi beslutar kring vilka fastigheter som ska genomgå större renoveringar.

Under 2024 har vi kompetensförstärkt oss och har samarbetat nära Sollentuna kommun gällande hållbar produktion. Vi vet inte ännu hur lagstiftningen kommer utformas men vi jobbar aktivt med att sätta tydliga hållbarhetsmål i våra projekt för renovering, ombyggnad och tillbyggnad utefter de krav vi kan anta utifrån direktivet.

EXEMPEL PÅ INSATSER UNDER 2024 FÖR ATT MINSKA KLIMATPÅVERKAN:

Renovering och ombyggnation

- Fortsatt hållbar renovering av 199 lägenheter i Häggvik, med återbruk av material och solceller på taken.
- Påbörjat hållbar renovering i Edsberg som ger 77 nya lägenheter, där vi bygger utifrån befintlig husstomme och fasad och återbrukar överblivet tegel i fasadens tillbyggnad.
- Påbörjat och slutfört ombyggnation av 34 lägenheter i en tomställd fastighet i Häggvik och ser fram emot att ytterligare 61 tomställda lägenheter i Helenelund ska bli inflyttningsklara under 2025.
- Byggt om vakanta lokaler och utrymmen till 11 nya lägenheter.

Energi, värme och vatten

- Installerat solceller på taken på två renoverade hus.
- Installerat energieffektiv belysning utomhus, i trapphus och vid parkeringsplatser.
- Minskat energianvändning genom att byta ut fläktaggregat i fyra fastigheter.
- Bytt ut 411 fönster till nya energibesparande fönster som ger bättre inomhusmiljö vad gäller temperatur och ljud.
- Vi har som princip att byta till snålspolande blandare i alla ombyggnadsprojekt. Under 2024 har vi även infört snålspolande blandare i en befintlig fastighet.
- Installerat IMD, individuell mätning och debitering, av elanvändning och vattenförbrukning i 66 lägenheter för att ge hyresgäster möjlighet att påverka sin egen miljöpåverkan och debiteringsnivå.

Drivmedel

- Övergått till en helt fossilfri fordonsflotta såväl som att minska den med fyra bilar.

Biologisk mångfald

- Handlat upp en ny markskötselentreprenör som samarbetar med Sveriges Lantbruksuniversitet för ökat fokus på biologisk mångfald och hållbara odlingar.

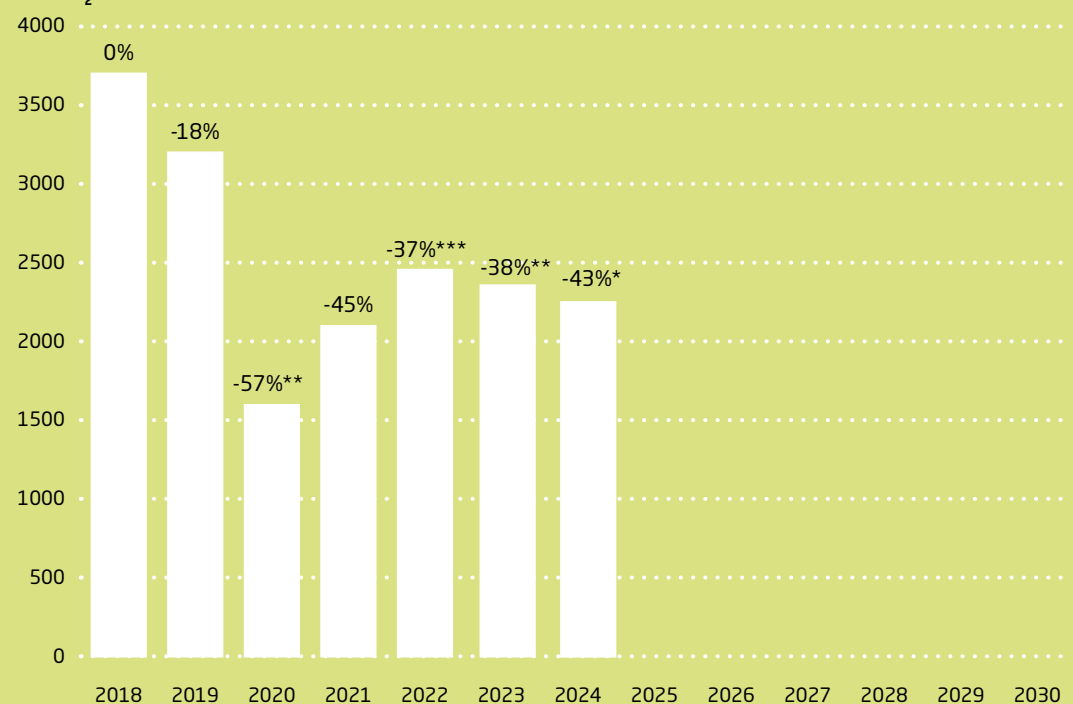
Arbetsätt och informationsinsatser

- Informerat och uppmanat till ökad sortering av matavfall och övrig återvinning i samarbete med Hyresgästföreningen, inom ramen för boendeflytandekommittén. Hyresgästföreningen har tagit ansvar för att införa utbildning riktad till barn.
- Informerat om hur man kan spara el och vatten i hemmet.

Årlig förändring av klimatutsläpp (market-based method)

Beräkningen av bolagets växthusgasutsläpp utgår från Greenhouse Gas Protocol (GHGP). Utsläppen är indelade i tre skop varav Sollentunahem redogör för utsläpp som omfattar:
Skop 1: Verksamhetens direkta utsläpp från källor som ägs eller kontrolleras av företaget.
Skop 2: Indirekta utsläpp från inköpt el, ånga, värme och kyla.
Tabellens uppgifter om utsläpp omfattar inte nyproduktion och ROT-arbeten.

ton CO₂e



Klimatinitiativets redovisning av klimatutsläpp följer den internationella standarden för Greenhouse Gas Protocol, GHGP. Köpt el och värme ska enligt GHGP redovisas på två sätt: location-based method eller market-based method. Sollentunahem har valt market-based method, som "redovisar klimatutsläppen baserade på den produkt du köper ursprungsmärkt/grön produkt eller residual (det som blir över på nätet)."

*2020 var ett mycket milt år. Den emissionsfaktor som Sveriges Allmännyttas baserar sin utsläppsberäkning på var avsevärt lägre 2020 än efterföljande år.

** Utfallet för år 2023 justerades av Sveriges Allmännyttas till -38% i samband med den slutliga uträkningen i september 2024.

*** 2024 är en preliminär uträkning via Sveriges Allmännyttas. Slutlig uträkning redovisas i september 2025.



FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL OCH SOLLENTUNAHEMS KUNDLÖFTE:



ETT NYTT INNERGÅRDSKONCEPT MED FOKUS PÅ HÅLLBARHET, TRYGGHET OCH TRIVSEL

Hur vi tar hand om Sollentunahems utemiljö bidrar till att skapa rena, trygga och inbjudande platser som ökar både trivseln och den upplevda tryggheten. För att göra Sollentunahems utemiljö ännu bättre har vi under året gjort en ny upphandling för driften av den yttre miljön, även kallat markskötsel.

FÖR ATT PÅ EFFEKTIVT sätt omvärldsbevaka och följa med i utvecklingen av den yttre miljön nyttjar vi leverantörens samarbete med Sveriges lantbruksuniversitet, SLU.

Vi har tillsammans med leverantören förberett ett nytt koncept för hur Sollentunahems innergårdar ska vara utformade. Konceptet lägger vikt vid att använda växter som har en effektiv dagvattenhantering och främjar den biologiska mångfalden. Leverantören använder sig även av arbetsmetoder som minimerar den negativa klimat- och miljöpåverkan.

Trivsel och trygghet i vår utemiljö

Redan under 2023 började vi arbeta enligt principen att välja växter som inte kräver bevattning utöver naturligt dagvatten. Genom utfasning av de gamla planteringarna ger vi också plats för hållbara fasta planteringar som gynnar den biologiska mångfalden i våra bostadsområden.

Innergårdskonceptet ska även bidra till att vi ökar trivseln och den upplevda tryggheten, genom val av lekutrustning för yngre barn, vilken belysning vi använder och hur vi klipper våra buskar.



FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL OCH SOLLENTUNAHEMS KUNDLÖFTE:



ÖKAD MEDVETENHET OCH MINSKAD ENERGIANVÄNDNING

Sollentunahem har jobbat medvetet med energioptimering under året, bland annat genom injustering av värmesystem i våra fastigheter och individuell mätning av el.

Injustering av värmesystem

Med injustering av värmesystem säkerställer vi att värmen fördelar sig korrekt mellan lägenheterna utifrån deras behov, så att varje radiator får rätt mängd värme. Detta hjälper till att skapa en jämn temperatur i hela byggnaden och bidrar till att minska energianvändningen.

Vi har gjort injustering av värmesystem i samband med löpande underhåll i 140 lägenheter i Spaden 02 i Häggvik. Vi räknar med att det kommer att ge en minskad energianvändning på upp till 15 procent för dessa lägenheter.

Individuell mätning av el

I fastigheter som har renoverats och byggts om har vi under året infört individuell mätning och debitering (IMD) av el, vilket innebär att varje boende betalar och kan följa sin elanvändning månatligen.

Detta för att göra hyresgästerna mer medvetna om sin energianvändning och öka deras incitament att dra ner på användningen. IMD av el innebär även att de boende delar elabonnemang istället för att ha egna abonnemang. Detta medför lägre kostnader för exempelvis elnätsavgift.

FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL OCH SOLLENTUNAHEMS KUNDLÖFTE:



SOLCELLSANLÄGGNINGAR BIDRAR TILL EGEN ELFÖRSÖRJNING

Under 2024 har vi installerat solceller på taken på två huskroppar i samband med renoveringen av 199 lägenheter i Klasro i Häggvik.

SEDAN TIDIGARE HAR vi även solcellsanläggningar på fyra fastigheter i Edsberg och fyra fastigheter i Tureberg. Syftet med anläggningarna är att den elproduktion som genereras ska gå till fastighetsel vilket är el till gemensamma utrymmen samt fastighetens tekniska installationer såsom fläktar eller trapphusbelysning.

Hushållsel och mikroproduktion

I Klasro kommer elproduktionen även att förse våra hyresgäster med hushållsel då vi där även säljer el direkt till våra hyresgäster genom att vi installerar individuell mätning och debitering (IMD) av el. Vi kommer även att sälja tillbaka den energi som inte används till Sollentuna Energi & Miljö AB, SEOM.

På så sätt blir vi mikroproducenter som bidrar till elförsörjningen i kommunen, om än i liten skala. Fler solcellsanläggningar kommer att installeras under de kommande åren i Häggvik i samband med att resterande fyra huskroppar renoveras.

Producerad solcellsenergi 2024 på Sollentunahems solcellsanläggningar

- **Solcellsanläggningar i Edsberg**
33 128 kWh
- **Solcellsanläggningar i Tureberg***
120 970 kWh
- **Solcellsanläggning i Häggvik**
19 459 kWh

* Endast anläggningarna på Topplocket



FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL OCH SOLLENTUNAHEMS KUNDLÖFTE:



OPTIMERAD ANVÄNDNING AV FORDON FÖR MINSKAD FORDONSFLOTTA

2023 BLEV SOLLENTUNAHEMS fordonsflotta helt fossilfri. Under 2024 har vi jobbat vidare med fordonsflottan för att göra den ännu mer hållbar. Genom att kartlägga användningen av bilarna har vi konstaterat att flera medarbetare har möjlighet att dela på en bil i stället för att ha varsin. Under 2024 har vi gjort den omställningen och därför kunnat minska fordonsflottan med fyra bilar. Utöver detta har även bilarna elektro-

niska körjournaler för att få bättre överblick över hur vi använder bilarna i vårt dagliga arbete. Det innebär att vi enklare kan analysera vår fordonstrafik för att optimera och effektivisera verksamheten.

Bilarna är även utrustade med både brandsläckare och ett första hjälpen-kit, så att vi kan vara behjälpliga om olyckan skulle vara framme.



FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL OCH SOLLENTUNAHEMS KUNDLÖFTE:



EFFEKTIVA ÅTGÄRDER MINSKAR VATTENFÖRBRUKNINGEN

PÅ SOLLENTUNAHEM SATSAR VI på att hela tiden förbättra vår miljö- och energioptimering, genom att till exempel minska vattenförbrukningen i vårt fastighetsbestånd. En del av detta arbete är det löpande underhållet utifrån vår underhållsplan, som är vårt främsta verktyg för en långsiktig fastighetsförvaltning.

Utifrån fastighetens behov och förutsättningar utför vi olika typer av åtgärder med en ambition att göra vattenbesparingar på upp till 15 procent. Vi jämför då vattenförbrukningen i fastigheten

före och efter att åtgärderna har utförts. Den uppskattade besparingen baseras på erfarenheter från liknande projekt som vi har genomfört tidigare.

Under året har vi bland annat gjort dessa åtgärder i fastigheten Ekoxen 01 Edsberg:

- Bytt köksblandare, tvättställsblandare samt dusch- eller badkarsblandare till vattenbesparande blandare.
- Installerat flödesregulatorer som justerar flödet från vattenblandarna.





FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL OCH SOLLENTUNAHEMS KUNDLÖFTE:



UNDERLÄTTAR SORTERING AV AVFALL

Sollentunahems hyresgäster ska kunna efterleva lagkravet från den 1 januari 2024 att sortera ut sitt matavfall från det övriga avfallet, och samtidigt bidra till Sveriges mål om att minst 75 procent av matavfallet från landets hushåll ska sorteras.

SOLLENTUNAHM SÄKERSTÄLLER att det finns matavfallspåsar till hands i anslutning till bostäderna och informerar alla nyinflyttade hyresgäster om detta. Vi har även nyttjat Sollentunahems informationskanaler för att informera om nyttan med sortering av matavfall, som används för att producera biogas eller biogödsel och som gör att restavfallet kan minskas.

Möjlighet att lämna grovavfall, och i vissa fall elavfall, finns i vissa miljörum. Utöver detta tipsar vi regelbundet våra hyresgäster om att nyttja SEOM:s (Sollentuna Energi &

Miljö AB) mobila återvinningscentral som stannar på vissa adresser i Sollentuna enligt en särskild turlista.

Barn och unga får öva på att sortera rätt

Vi har deltagit på Sollentuna kommuns medborgardagar i Tureberg, Edsberg och Rotebro under året. Där har vi passat på att utbilda barn och unga i sortering av avfall genom en lärorik och mycket uppskattad tävling där deltagarna får öva på att sortera rätt sorts avfall i rätt sorts kärl.

FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL OCH SOLLENTUNAHEMS KUNDLÖFTE:



106 NYA LÄGENHETER OCH ÅTERANVÄNDNING AV MATERIAL VID RENOVERING OCH OMBYGGNATION

På Sollentunahem tycker vi att det är viktigt att nyttja ytorna i våra fastigheter på bästa sätt, så att de ger så stor nytta som möjligt.

Åtgärder för klimatsmart ombyggnation och renovering

- Återbrukar vitvaror, låssystem och dörrar.
- Håller nere antalet justeringar vad gäller till exempel att flytta väggar och dra om ledningar.
- Ser över möjligheten att genomföra förbättringar utan att behöva köpa nytt, exempelvis genom att sätta igen brevinkast i dörrar för att öka säkerhetsnivån.
- Återbrukar material inom fastigheten, exempelvis genom att ta tegel från en komplementbyggnad som rivs till att renovera fasaden i befintlig fastighet.

GENOM ATT KONTINUERLIGT se över hur ytorna används kan vi i vissa fall bygga om lokaler eller tomställda ytor till lägenheter. Det ger oss möjlighet att erbjuda fler boendemöjligheter för våra hyresgäster.

För att agera hållbart och tillvarata våra och naturens resurser på bästa sätt är vi även måna om att bygga om befintliga lägenheter, istället för att bygga nytt. Vi planerar ombyggnationer och renoveringar så att de kan göras energieffektivt, och vi utvärderar vad som kan återanvändas till andra ombyggnationer.

106 nya lägenheter

Under 2024 har vi, genom att se över och konvertera befintliga ytor, byggt 106 nya lägenheter för våra hyresgäster:

- Två tidigare tomställda omsorgsboenden i Häggvik och Helenelund har konverterats till 34 lägenheter som blev klara under 2024 respektive 61 nya lägenheter som blir klara under 2025.
- I Helenelund har en stor lokalyta konverterats till nio nya lägenheter i storlekarna 1:or till 4:or.
- I Edsberg har en stor lokalyta konverterats till två 2:or och en lokal.

Hållbar renovering och ombyggnation

Vi har även arbetat med två större renoverings- och ombyggnadsprojekt:

- Vår renovering av 199 lägenheter i Klasro i Häggvik präglas av medvetet återbruk av till exempel kylskåp, låssystem och tegel.
- En tomställd byggnad i Edsberg, där vi bygger utifrån befintlig husstomme och fasad, kommer att resultera i 77 nya moderna lägenheter.

Läs mer om hur vi nyttjar våra ytor och bygger om hållbart på efterföljande sidor.



FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL OCH SOLLENTUNAHEMS KUNDLÖFTE:



HÅLLBAR OMBYGGNATION GER UNGDOMAR NYA BOSTADSMÖJLIGHETER

2024 påbörjade vi ombyggnationen av det tidigare omsorgsboendet Lenalundsgården i fastigheten Hållplatsen 8 på Stupvägen vid Helenelunds centrum.

OMBYGGNATIONEN KOMMER ATT resultera i 61 nya moderna lägenheter, varav de flesta är 1:or med kök och badrum. Det kommer även att finnas ett fåtal 2:or. Vi har valt att bygga fler mindre lägenheter i Helenelund i och med att det finns en övervägande mängd större lägenheter i det området.

25 nya ungdomslägenheter

Av de 61 lägenheterna kommer 25 stycken dedicerats till att bli ungdomslägenheter som enbart hyrs ut till ungdomar mellan 18 och 27 år. Det är för att möta den sociala hållbarhetsaspekten, som bidrar till att motverka den bostadsbrist som idag finns för ungdomar och ge fler möjligheten att komma in på bostadsmarknaden.

Vi planerar att de första hyresgästerna kan flytta in till sommaren 2025.

Återbruk och hållbarhet i fokus

I ombyggnationen har vi haft en medvetenhet kring hållbarhetsfrågor, genom att vi har valt att behålla flera delar av den nuvarande fastigheten. Bland annat nyttjar vi den nuvarande byggnadens utformning, vilket innebär att vi anpassar de nya lägenheterna efter den befintliga planlösningen.

Det innebär också att vi inte behöver göra någon större klimatpåverkande ombyggnation i form av omfattande rivningsarbeten. I fastigheten har vi också utifrån ett hållbarhetsperspektiv behållit flera andra delar, se faktaruta.

Delar vi har behållit i projektet

- Sparat delar av de välfungerande VVS-installationer som fanns sedan tidigare i fastigheten och endast bytt ut eller renoverat där det har behövts.
- Återanvänt flera av de befintliga troaxförråden och kompletterat där behov finns.
- Renoverat befintliga fönster, balkongfronter och ståldetaljer i stället för att byta till nya.
- Återanvänt befintliga stenplattor utomhus.
- Tvättat taket och behandlat tegelpannorna i stället för att sätta upp helt nya.
- Förberett fastigheten för att kunna installera solceller på taket.





FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL OCH SOLLENTUNAHEMS KUNDLÖFTE:



PRAKTISKA SENIORLÄGENHETER I HÄGGVIK MED ÖKAD TILLGÄNGLIGHET

Under november 2024 startade uthyrningen av Sollentunahems 34 nya seniorlägenheter i det ombyggda omsorgsboendet i Häggvik.

DE NYA LÄGENHETERNA är ljusa och praktiska seniorlägenheter på Minervavägen och Sänkhagsvägen i Häggvik. De flesta lägenheterna är 1:or med kök och badrum. Det finns även ett antal 2:or varav några har egen uteplats på markplan. Lägenheterna är smart planerade med nya vitvaror och nya fina materialval som trägolv, kakel och klinkers.

Låga trösklar och stora badrum

De nya seniorlägenheterna bebos nu av hyresgäster som är 60 år eller äldre. Lägenheterna har låga trösklar, badrummen är stora och den nya tvättstugan är placerad på entréplan för att öka tillgängligheten.

” Vi är väldigt glada över att kunna erbjuda nya ändamålsenliga lägenheter till målgruppen äldre personer, säger Sollentunahems förvaltningschef Carolina Lejon.



FOTO: PER GROTH

FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL OCH SOLLENTUNAHEMS KUNDLÖFTE:



HÖGA KRAV PÅ HÅLLBARHET I RENOVERINGEN AV 199 LÄGENHETER I KLASRO I HÄGGVIK

Det stora renoveringsprojektet som har pågått under 2024 i Klasro är präglad av en medvetenhet kring hållbarhetsfrågor.

GENOM ATT GÅ IGENOM varje lägenhet innan renoveringen startar säkerställer vi vad som kan återbrukas på andra ställen. På så sätt har vi kunnat återanvända 50 kylskåp hittills. Dessutom byter vi ut låssystemet så det befintliga låssystemet tas tillvara för att kunna återanvändas i andra fastigheter. På vissa ställen behöver fasaden repareras och eftersom vi river en gammal komplementbyggnad och ersätter den med nya, återbrukar vi teglet från den gamla byggnaden till fasadreparationerna för att spara på naturens resurser.

Individuell mätning av energianvändning

I samband med renoveringen installerar vi även IMD, individuell mätning och debitering, av elanvändning och varmvattenförbrukning. Hyresgästerna kan följa sin förbrukning i realtid och det innebär att de själva har möjlighet att påverka sina kostnader såväl som sin miljöpåverkan. För att göra fastigheten ännu mer miljövänlig installerar vi solceller på taken på varje huskropp. Totalt kommer det

att bli en solcellsanläggning med en årlig produktion på cirka 384 000 kWh per år. Hittills har den installerade anläggningen på två av projektets hus gemensamt en årlig produktion på 128 000 kWh. När hela projektet är färdigt kommer energiproduktion från solcellerna att täcka drygt 17 procent av fastighetens totala energianvändning, det vill säga inklusive värme, tappvarmvatten, hushållsel och fastighetsel.

Undviker evakueringsboenden

Vi har också sett till den sociala hållbarhetsaspekten i projektet genom att erbjuda boende att flytta till en likvärdig lägenhet inom beståndet. På så sätt kan man få flytta till en lägenhet i en annan fastighet som inte ska renoveras och bibehålla en lägre hyresnivå.

Vi har också erbjudit alternativet frånvalsrenovering, ett koncept framtaget tillsammans med samrådsgruppen. Då renoveras bara ytskikt i kök, badrum och wc

medan resterande ytskikt behålls. Med det alternativet kan man få en lägre hyreshöjning jämfört med en totalrenoverad lägenhet.

Till dem som bor i huskropparna som renoveras i senare skede i projektet har vi även erbjudit att flytta in i lediga lägenheter som redan blivit renoverade för att slippa behöva evakueras. På så sätt sparar vi även på naturens resurser genom att inte behöva genomföra flytt till evakueringsboende och transport för magasinering av möbler. Projektet beräknas vara klart under 2026.

Hållbara åtgärder

- Återbrukat och renoverat bänkar och spaljeer.
- Installerat värmeåtervinningssystem.
- Byggt om avfallssorteringen för att följa dagens normer kring arbetsmiljö.
- Installerat postboxar för att följa dagens normer kring arbetsmiljö.





Spadtag med Sollentunahems vd Anna Mellström, Husabs vd Johan Sjölander tillsammans med barn från Bikupans förskola.

FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL OCH SOLLENTUNAHEMS KUNDLÖFTE:



ÅTERBRUK I OMBYGGNATION TILL 77 LÄGENHETER I EDSBERG

I januari 2024 tog vi första spadtaget för den stora ombyggnationen av Esplanaden 01 på Ribbings väg 91 i Edsberg. Resultatet blir 77 nya moderna lägenheter i storlekarna 1-5 rum och kök som vi kan erbjuda till dem som står i kö hos oss. Beräknad inflytt är i början av 2026.

GENOM DENNA RENOVERING ger vi nytt liv åt en byggnad som har stått tom under en period. Vi ser fram emot att ett bebott hus ska öka känslan av trivsel och trygghet för dem som bor i området, och bidra till en positiv utveckling av Edsberg.

Nyttjar befintlig husstomme

Att bygga om istället för att riva och bygga nytt är ett led i Sollentunahems hållbarhetsarbete och bidrar till minskade koldioxidutsläpp. Vi nyttjar den nuvarande byggnaden genom att bygga utifrån befintlig husstomme och fasad, och återbruka överblivet tegel i fasadens tillbyggnad. Befintliga trapphus förlängs och fräschas upp för att möta brandsäkerhetskraven i den nya planlösningen och öka trygghets- och trivselkänslan för de boende. Byggnaden har tidigare bestått av mindre lägenheter, men eftersom efterfrågan på större lägenheter i Edsberg är stor gör vi om husets planlösning. Att ha färre men större lägenheter, och färre grannar i en stor fastighet, motverkar trångboddhet och bidrar till känslan av trygghet.

Kontakt med närliggande förskola

Under renoveringens gång har vi involverat förskolebarn från den närliggande *Bikupans förskola*, som hjälpte oss att ta första spadtaget för projektet. Vi har även besökt förskolan tillsammans med entreprenören under våren, för att berätta om hur man gör när man bygger om en stor byggnad till nya lägenheter.

Kontroller av arbetsmiljö

Under våren genomförde Arbetsmiljöverket en rutinkontroll av projektet, som ett led i systematiskt arbetsmiljöarbete och säkerhetskultur inom byggsektorn. Kontrollen handlade bland annat om trygg och säker arbetsmiljö i samband med att entreprenören lastar och lossar byggnadsmaterial och containrar. Vi fick inga anmärkningar i samband med denna kontroll. Projektet kontrolleras även i enlighet med Rättvist byggande, som arbetar för att motverka arbetslivskriminalitet på svenska byggarbetsplatser och bidra till en sund byggbransch.

UTFALL FÖR VIKTIGA NYCKELTAL

Redovisning av nyckeltal och dess utfall under de senaste tre åren.

Fjärrvärme

Mått: kWh/m² A-temp

Utfall 2024

79,93*

Utfall 2023

85,47

Utfall 2022

84,6

* Mildare klimat under 2024 än 2023.

Elanvändning

Mått: kWh/m² A-temp

Utfall 2024

21,6

Utfall 2023

21,03

Utfall 2022

21,4

Vattenförbrukning

Mått: m³/m² A-temp

Utfall 2024

1,15

Utfall 2023

1,12

Utfall 2022

1,19

Klimatinitiativet, minskad energianvändning*

Mått: procent, 1-100 %

Utfall 2024

35,50 %

Utfall 2023

34,30 %

Utfall 2022

32,9 %

* Klimatinitiativets mål om minskad energianvändning från basåret 2007 till år 2030 är 30 %, Sollentunahems mål är 40 %.

Egen produktion av el

Mått: kWh/m² A-temp

Utfall 2024

15,02*

Utfall 2023

14,8**

Utfall 2022

16,2

*Inom fastighet: 98 000 kwh solenergi till elnätet från egen produktion. Vindkraft till elnätet: 6 003 681 kwh.

**Inom fastighet: 87 000 kwh solenergi till elnätet från egen produktion. Vindkraft till elnätet (utanför fastighet): 5 988 673 kwh.

Klimatutsläpp

Mått: ton koldioxidekvivalenter

Utfall 2024

2 212*

Utfall 2023

2 387**

Utfall 2022

2 448***

Avser fjärrvärme och elanvändning (så kallad market based method).

* Lägre fjärrvärmeanvändning 2024 än föregående år.

** Fjärrvärmeanvändning är väderberoende, vilket medför varierande utfall från år till år. Under 2023 har vi utökat beståndet med 77 nybyggda lägenheter.

*** Sveriges Allmännyttas slutgiltiga uträkning för 2022.

Sortering av matavfall

Mått: Utsorteringsgrad i procent, 1 - 100 %

Utfall 2024

32

Utfall 2023

29

Utfall 2022

- *

Baserat på uppskattning från Sollentuna Energi & Miljö AB, SEOM, av mängd matavfall i restavfallet, och det matavfall som sorterats rätt.

* Undersöktes inte 2022.



FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL OCH SOLLENTUNAHEMS KUNDLÖFTE:



DET SOCIALA PERSPEKTIVET

Den sociala hållbarheten innebär att kunna tillgodose de grundläggande basbehoven och mänskliga rättigheter inom ramen för de planetära gränserna. Mänskliga rättigheter är en viktig utgångspunkt för social hållbarhet och flera av FN:s globala hållbarhetsmål berör social hållbarhet.

DET SOCIALA PERSPEKTIVET sätter fokus på människors livsvillkor och välmående utifrån aspekter som utbildning, trygghet, social rättvisa, arbetsvillkor, maktutövning och möjligheterna att förbättra dessa. Som ett allmännyttigt bostadsbolag har vi miljö-mässigt, etiskt och socialt ansvar för denna påverkan och genom kunskap, engagemang och samverkan med andra aktörer i lokalsamhället kan vi vara med och påverka människors livsvillkor och välmående.

Sollentunahem arbetar utifrån modellen "Sollentunahem Safe Living" som bygger på Broken Windows-teorin, en modell för arbetet med brottsbekämpning i syfte att skapa trygga miljöer. Läs gärna mer om Sollentunahems trygghetsarbete i artikeln *Våra hyresgästers trygghet ökade även 2024* (se sida 28).

För oss är det viktigt att alla som arbetar på Sollentunahem och på våra byggarbets-

platser har en säker och tillfredsställande arbetsmiljö. Därför är vårt systematiska arbetsmiljöarbete liksom byggherreansvaret i alla våra bygg- och förvaltningsprojekt av betydelse för att förebygga ohälsa och olycksfall i arbetet. Som medlem i *Rättvist byggande* arbetar Sollentunahem dessutom aktivt för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och andra oegentligheter på våra byggarbetsplatser.

Relevanta globala hållbarhetsmål för bolaget att förhålla sig till är:

- 8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
- 11. Hållbara städer och samhällen
- 16. Fredliga och inkluderande samhällen

Av artiklarna i detta avsnitt framgår vilka insatser vi har gjort under året inom dessa områden.

Inga utsatta områden år 2030

Mått: antal

Utfall 2024

1 st

Utfall 2023

1 st

Utfall 2022

2 st

Trygghetsindex*

Mått: skala 0-100

Utfall 2024

81,6

Utfall 2023

80,2

Utfall 2022

77,8

Mäts i Sollentunahems hyresgästundersökning Aktiv Bo.
* Sollentunahem och Sollentunafastigheter 2 redovisas tillsammans som ett sammanvägt resultat.
Sollentunahems mål 2024 för trygghetsindex: minst 81 på indexskalan 1-100.

FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL OCH SOLLENTUNAHEMS KUNDLÖFTE:



VÅRA HYRESGÄSTERS TRYGGHET ÖKADE ÄVEN 2024

Trenden att våra hyresgästers trygghet ökar år för år håller i sig. Resultatet i hyresgästundersökningen 2024 visar att den upplevda tryggheten har ökat med i genomsnitt 1,7 procent i hela beståndet.

TUREBERG, som är det område i Sollentuna som är med på Polisens lista över utsatta områden, har ett trygghetsindex i mätningen 2024 på 84,1 procent vilket är 13 procent över branschmedelvärdet för utsatta områden i Sverige*.

Hyresgästundersökningens så kallade trygghetsindex ger svar på bland annat hur hyresgästerna upplever personlig trygghet i området och källare, säkerhet mot inbrott i förråd samt kontakt med grannar.

Mål: Inga utsatta områden

Under 2024 har vi jobbat vidare med vårt medvetna systematiska trygghetsarbete där vi arbetar aktivt, i samverkan med Sollentuna kommun, Polisen i Sollentuna och andra

fastighetsägare, för att öka tryggheten i Sollentuna. Vi delar kommunens mål att inte ha några områden med på Polisens lista över utsatta områden år 2030.

Samverkan, tekniska lösningar och operativa insatser

Sollentunahems arbetssätt bygger på den trygghetsmodell som vi har utvecklat: Sollentunahem Safe Living. Modellen består av tre huvuddelar där samverkan, tekniska lösningar och operativa insatser ligger till grund för att skapa trygga fastigheter och områden för våra hyresgäster att bo i.

* Trygghetsindex för utsatta områden i Sverige, genomsnitt: 74,5 procent. Trygghetsindex för Tureberg: 84,1 procent.



» SOLLENTUNAHEN SAFE LIVING

Samverkan är hjärtat i Safe Living-modellen

- **Effektiv Samordning för Trygghet, EST:** Samlar data, analyserar riskområden och utvecklar åtgärder för att minska brott och otrygghet i samarbete med Polisen och Sollentuna kommun.
- **BID, Business Improvement District/Boende Integration och Dialog:** Samverkar med andra fastighetsägare, Polisen och Sollentuna kommun för att gemensamt upptäcka och åtgärda brister.
- **Trygga trappan:** Deltar i Polisens arbete för att minska trapphushäng.
- **Hyresgästdialoger:** För regelbundna samtal med hyresgäster för att samla in synpunkter och information för att identifiera förbättringsåtgärder i fastigheterna.

Tekniska lösningar för att förebygga och hantera trygghetsproblem

- **Trygghetskameror:** Placeras strategiskt för att förebygga brott och dokumentera händelser.
- **Sensorstyrd belysning:** Skapar synliga och säkra miljöer genom riktad belysning.
- **Tillträdeskontroll:** Aptus-system ger säker tillträdeskontroll till fastigheten, och säkerställer att bara behöriga personer kommer in i exempelvis cykel- och barnvagnsrum.
- **Störningsboxar och trygghetssensorer:** Gör det möjligt att övervaka och hantera störningar och skicka larm vidare till väktare, och att aktivera störande funktioner som högtalare och ljus för att avskräcka obehöriga. Automatisk och fjärrstyrd övervakning minimerar behovet av teknisk expertis.
- **Digital rapportering:** Boende kan enkelt rapportera problem via Mina Sidor eller Kontaktcenter.

Operativa insatser bygger på aktiva och fysiska åtgärder

- **Risakanalys och kartläggning:** Regelbundna riskanalyser och kartläggningar av trygghetsläget i bostadsområdena för att identifiera och åtgärda potentiella problemområden.
- **Broken Windows-konceptet:** Små problem adresseras snabbt för att förhindra eskalering, exempelvis genom renhållning och snabba reparationer.
- **Rondering och trygghetsvårdar:** Regelbundna trygghetsronder av kvartersvårdar, trygghetsvårdar och väktare.
- **Störningsjour:** Hanterar akuta störningar dygnet runt.
- **Utredare:** Ansvarar för att utreda störningar, olovlig andrahandsuthyrning och andra trygghetsrelaterade ärenden med snabb åtgärd inom tre dygn.
- **Uppsökande arbete och familjesamtal:** Aktiv dialog med hyresgäster och familjer vars barn skapar otrygghet. Baserat på förändringen i hyreslagstiftningen från juli 2024, som ger fastighetsägare ökade möjligheter att agera mot otrygghet och kriminalitet.
- **Utemiljö och belysning:** Medvetet arbete för att skapa trygga områden kring våra fastigheter.

” Vi delar Sollentuna kommuns mål att inte ha några områden med på Polisens lista över utsatta områden år 2030. Därför arbetar vi enligt modellen Sollentunahem Safe Living, som ger oss rätt förutsättningar att skapa trygga områden och fastigheter, säger Sollentunahems trygghets- och säkerhetschef Mostafa Alshavi.



FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL OCH SOLLENTUNAHEMS KUNDLÖFTE:



TRYGGHETSSAMARBETE FÖRSTÄRKS MED NYA MEDLEMMAR

Föreningen BID Tureberg, som består av fastighetsägare i Tureberg, Polisen och Sollentuna kommun, konstaterar att upplevelsen av trygghet i Turebergsområdet har ökat under 2024.

SOLLENTUNAHEM ÄR SEDAN 2021 ordförande i föreningen BID Tureberg, där bland andra fastighetsägare i Tureberg, Polisen och Sollentuna kommun ingår.

Under 2024 har BID Tureberg genomfört tre trygghetsvandringar där sådant som skapar otrygghet i området har identifierats, till exempel lampor som inte fungerar, skräp och klotter. Därefter har respektive fastighetsägare eller kommunen åtgärdat bristerna.

Sollentuna kvinnojour ny medlem

Under 2024 har även Sollentuna kvinnojour blivit ny medlem i föreningen. De har tillsammans med Socialtjänsten och Polisen planerat för en utbildning för personal som jobbar i fastigheterna, med syfte att förebygga och bekämpa våld i hemmet. En viktig förebyggande åtgärd är att upptäcka och agera på varningssignaler som tyder på våld i nära relationer.

BID Rotebro

Under året har även BID Rotebro, som bildades under 2023, genomfört tre trygghetsvandringar. Medlemmar i BID Rotebro är bland andra fastighetsägare i Rotebro, Polisen och Sollentuna kommun.

Om BID

- Gemensamt initiativ där bland andra fastighetsägare, Polisen och Sollentuna kommun ingår.
- Mål: att göra bostadsområden tryggare, trivsammare och attraktivare för alla som bor och vistas där.
- Förkortningen står för: Boende, Integration och Dialog (på engelska Business Improvement District).



FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL OCH SOLLENTUNAHEMS KUNDLÖFTE:



VÅRA KUNDER FÅR TRYGGARE BESÖKSMILJÖ

I JUNI 2024 FLYTTADE Sollentunahems reception från Turebergshusets entréplan, till våning 3 i Turebergshuset. Bytet av plats för vår reception medförde en bättre samtalsmiljö för våra besökare, och bättre arbetsmiljö för våra medarbetare. Nu kan de som besöker oss prata mer ostört om sina ärenden, som ibland kan vara av känslig natur.

Flytten av receptionen innebär även att vi kan erbjuda en gästdator, där besökaren

till exempel kan titta på utbudet av lediga lägenheter, eller få hjälp att logga in på Mina sidor för att se sina ärenden.

Om det skulle vara kö vid receptionen, finns en bekväm soffmiljö där man kan sitta ned och vänta. Sollentunahem delar väntutrymme med Socialkontoret, som har sin reception på samma våningsplan. Vi bevakar gemensamt att den kombinerade besöksmiljön fungerar på ett bra och tryggt sätt.



FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL OCH SOLLENTUNAHEMS KUNDLÖFTE:



STRATEGISKT ARBETE FÖR TRYGGHETSCERTIFIERING

UNDER 2024 HAR vi förberett för att bli trygghetscertifierade av Svensk Trygghetscertifiering. Detta ger oss kunskapsunderlag i form av ett protokoll efter genomförd besiktning för att kunna öka tryggheten i en fastighet, bland annat genom exempel på åtgärder som ökar svårighetsgraden att begå brott i fastigheten.

Mellan 2021 till 2024 har vi förberett våra fastigheter med förbättringar på

skalskyddet. Sollentunahems pilotprojekt för trygghetscertifiering är fastigheterna Traktören 10 - 13 som har adresserna Malmvägen, Hvidovrestråket och Mässvägen i Tureberg.

När en fastighet blir trygghetscertifierad gäller certifikatet i fem år. Under 2024 har vi jobbat strategiskt och strukturerat för att nå målet att bli certifierade.



FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL OCH SOLLENTUNAHEMS KUNDLÖFTE:



SÄKER ARBETSMILJÖ OCH GYNNSAM FÖRETAGSKULTUR

Sollentunahem strävar efter att ha en säker och trygg arbetsmiljö för alla medarbetare.

FÖR OSS ÄR DET viktigt med såväl fysisk som psykologisk trygghet och att vi är ansvarstagande i alla delar av vårt uppdrag som fastighetsägare och arbetsgivare. Vi lägger därför stort fokus både på en säker arbetsmiljö, och på bolagets företagskultur som ska genomsyras av våra gemensamma värderingar och gynnsamma beteenden.

Under 2024 har vi bland annat:

- Utbildat berörda medarbetare i byggherrens ansvar för en säker arbetsmiljö.
- Utövat vårt byggherreansvar i renoverings- och ombyggnationsarbeten genom regelbundna kontroller, tydlig närvaro och dialog med entreprenörer i pågående projekt.
- Blivit kontrollerade av Rättvist byggande i pågående renoverings- och ombyggnationsarbeten (läs mer på sidan 33).
- Genomfört anpassad utbildning inom fastighetsservice för kvartersvärdar så att vi ska kunna avhjälpa fel hos våra kunder på ett snabbt och säkert sätt.
- Utvärderat våra arbetsplatser och hör-sammat medarbetarnas önskemål om fler kontor som är anpassade för verksamhetens behov.
- Lagt stort fokus på företagskultur och haft workshops kring värderingar och beteenden som tema vid sammankomster och samtal med bolagets medarbetare. Vi är varandras arbetsmiljö och vi tar ansvar för den tillsammans.



FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL OCH SOLLENTUNAHEMS KUNDLÖFTE:



FYRA GENOMFÖRDA ARBETSPLATSKONTROLLER

Sollentunahem är sedan 2022 medlemmar i Rättvist byggande och vår vd Anna Mellström ingår i föreningens styrelse. På så sätt är vi delaktiga i det strukturerade arbetet mot arbetslivskriminalitet på svenska byggarbetsplatser, och kan bidra till en sund byggbransch.

UNDER 2024 HAR Rättvist byggande genomfört totalt fyra arbetsplatskontroller fördelade på fyra renoverings- och ombyggnadsprojekt i Edsberg, Häggvik och Helenelund. Totalt 18 anmärkningar noterades, fördelat på tre av dessa projekt. Anmärkningarna är åtgärdade alternativt utreds av Sollentunahem.

Under året har vi fått ytterligare ett kvitto på styrkan i att vara medlemmar i Rättvist byggande: När en dom föll i Stockholms

tingsrätt mot en av våra underentreprenörer, medförde det att de inte längre uppfyller kraven enligt Rättvist byggande. Vi kunde då genom vårt systematiska arbetssätt, tillsammans med vår totalentreprenör, se till att underentreprenören lämnade vårt bygge dagen efter att domen fallit. Utan detta systematiska arbete hade en händelse som denna tagit avsevärt längre tid att upptäcka och hantera.

Rättvist byggande

Föreningen Rättvist byggande strävar efter en byggbransch fri från arbetslivskriminalitet. Grunden är en arbetsmodell där byggherrar samverkar operativt för att skydda varandra från risker kopplat till kriminalitet och arbetsrättsliga brister i sina byggprojekt.



Arbetsmodell för att förebygga och motverka kriminalitet och osund konkurrens i entreprenadprojekt.

FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL OCH SOLLENTUNAHEMS KUNDLÖFTE:



MEDVETET ARBETE MED TRYGGHET VID LÄGENHETSBRÄNDER

Under 2024 har det brunnit i fem av de lägenheter som Sollentunahem äger eller förvaltar. Som en del av kundlöftet "Vi vill att du ska känna dig trygg och trivas i ditt boende" har vi sett över hur vi stöttar våra hyresgäster vid brand, hur vårt arbetssätt ser ut samt påbörjat olika förebyggande åtgärder.

VID BRÄNDERNA HAR Sollentunahems medarbetare omgående åkt till de berörda husen för att bilda oss en uppfattning om läget och stötta de hyresgäster som har påverkats av branden, till exempel i frågor kopplat till den drabbade hyresgästens försäkringsbolag. Sollentunahems snabba agerande vid bränder har uppmärksamats som ett gott exempel av räddningstjänsten.

Vi har tagit fram information om vad hyresgästen kan göra för att undvika brand och på hemsidan har vi bland annat uppdaterat med brandinformation på enkel svenska från Myn-

digheten för samhällsskydd och beredskap, MSB. På flera av våra digitala kanaler och även vid aktiviteter i bostadsområden har vi också ofta informerat om brandsäkerhet och till exempel hur hyresgästen gör för att kontrollera att brandvarnaren fungerar.

Förebyggande åtgärder är av stor vikt när det gäller brand och hur vi kan undvika att bränder uppstår i Sollentunahems fastigheter. Utifrån detta har vi tagit fram ett flertal åtgärder som under året har börjat implementeras och som vi ska arbeta vidare med under 2025.

Förebyggande åtgärder

- Uppdaterat Sollentunahems ronderingsrutin för att avlägsna brandfaror i trapphus, såsom möbler, barnvagnar, cyklar med mera. Under december utförde vi en kommunikationsinsats för detta.
- Kommunikationsinsats om att hyresgästen måste ha tecknat en hemförsäkring senast på tillträdesdagen, och förberett för rutinen att hyresgästen behöver styrka att hen har hemförsäkring vid kontraktsskrivning.
- Påbörjat en specifik informationssida på sollentunahem.se om hur hyresgästen gör sitt hem mer brandsäkert, som utvecklas löpande.
- Förberett för att börja använda ett nytt digitalt verktyg för uppföljning av det systematiska brandskyddsarbetet som vi utför.
- När vi åtgärdar felanmälningar hos våra hyresgäster kontrollerar vi samtidigt lägenhetens brandvarnare.

FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL OCH SOLLENTUNAHEMS KUNDLÖFTE:



MENINGSFULLA STUDIE- OCH ARBETSMÖJLIGHETER FÖR SOLLENTUNAS UNGDOMAR

SOLLENTUNAHEM TROR PÅ att skapa meningsfulla arbetsmöjligheter och vi strävar efter att skapa ett inkluderande samhälle för alla i Sollentuna. Projektet Läxhjälpen har 2024 fortsatt varit välbesökt av skol elever, i snitt har det under hösten varit 5 (Edsberg) till 8 (Rotebro) besökare per tillfälle. Det ökade intresset har gett oss möjligheten att tillsammans med Hyresgästföreningen och Sollentuna kommun

utöka satsningen med flera tillfällen på Edsbergs bibliotek och att även starta på Rotebros bibliotek.

Under sommaren drev vi det uppskattade sommarjobbprojektet *Juniorlaget* som 2024 bidrog till att tio ungdomar fick arbetslivserfarenhet och möjlighet att komma in på arbetsmarknaden. Ungdomarna i *Juniorlaget* hade till uppgift att hålla rent, snyggt och tryggt kring fastigheterna.



FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL OCH SOLLENTUNAHEMS KUNDLÖFTE:



FÄRDIGSTÄLLDA SKYDDSRUM

DE SENASTE ÅREN har behovet av att ha tillgängliga och väl förberedda skyddsrum aktualiserats. Av de cirka 65 000 skyddsrum som finns i Sverige, ligger 75 i Sollentunahems fastigheter. Arbetet med att färdigställa dessa rum har pågått sedan 2022 och slutfördes under 2024.

I de kontroller av skyddsrummen som vi har gjort under året har vi säkerställt att angiven utrustning finns på plats och fungerar som den ska. Det handlar bland annat om att det ska finnas tydlig skyltning, gastät skyddsrumsdörr, ventilationsaggregat för rummets luftförsörjning,

skyddsrumsförråd för rummets utrustning, vattenkär, toalettutrymme samt reservutgång som kan öppnas inåt.

Visning för våra hyresgäster

För att öka medvetenheten och känslan av trygghet, har vi arrangerat genomgång för boende i Tureberg om hur man tar sig till ett skyddsrum. Vi har även träffat våra hyresgäster i seniorboendet Tors backe i Tureberg för att informera om hur man själv kan förbereda sig för kris, och hur man tar sig till det skyddsrum som ligger i boendets källarvåning.



FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL OCH SOLLENTUNAHEMS KUNDLÖFTE:



UTÖKAD SAMVERKAN MED VÅRA HYRESGÄSTER

Under 2024 har vi ytterligare utvecklat Sollentunahems viktiga samverkan med Hyresgästföreningen och våra hyresgäster, för att öka trivsel och trygghet i våra bostadsområden.

Goda exempel från 2024:

- Hyresnivån för 2025 förhandlades enligt *trepartsöverenskommelsen*, som är en gemensam överenskommelse mellan Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna Sverige. Sollentunahem och övriga parter i förhandlingen hade som gemensamt mål att undvika retroaktiv hyreshöjning, och vi kunde informera våra hyresgäster om den nya hyresnivån redan i november 2024.
- I den omfattande renoveringen av 199 lägenheter i Klasro i Häggvik har vi kommit överens i förhandlingar med Hyresgästföreningen och samrådsgruppen för projektet om att erbjuda frånvälspaket, som innebär att kök, wc och badrum renoveras, medan resterande ytskikt i lägenheten bibehålls. På så sätt kan man som hyresgäst erhålla en lägre hyresnivå än om lägenheten totalrenoveras. Utöver detta införs hyreshöjningarna successivt under en femårsperiod. Inför den första återflytten förhandlades även prissättningsmodell för individuell mätning av el och varmvatten.
- Inför den kommande planerade renoveringen av utemiljö och bostäder i kvarteret Hoppet i Helenelund, har vi samordnat informationsinsatser med Hyresgästföreningen för att ge tydliga budskap och skapa en gemensam syn på varför och hur arbetet utförs.
- Sollentunahem har i samverkan med Hyresgästföreningen arrangerat gemensamma städdagar, där vi tillsammans med de hyresgäster som önskat delta har städlat och plockat skräp i bostadsområden i Edsberg och Rotebro.
- Vi har fortsatt att stötta Hyresgästföreningens arbete med att erbjuda odlingsmöjligheter till hyresgästerna. På flera gemensamma uteplatser i Edsberg och Tureberg finns odlingslådor där våra hyresgäster kan odla egna blommor och grönsaker.
- Vi har fortsatt att stötta läxhjälpen i samarbete med Sollentuna kommun, Hyresgästföreningen och Edsbergs bibliotek, och under 2024 har läxhjälpen utökats även till Rotebro bibliotek. Sollentunahem står för ersättningen till de volontärer som arbetar som läxhjälpare.
- Vi har tillhandahållit fritidsmedel och över 15 lokaler runt om i beståndet till de lokala hyresgästföreningarna i syfte att skapa mötesplatser och ge möjlighet till trivsel- och trygghetsskapande aktiviteter.



Odlingstrappa på Skyttevägen som tas omhand av våra hyresgäster.

FOKUS PÅ FÖLJANDE GLOBALA MÅL OCH SOLLENTUNAHEMS KUNDLÖFTE:



MEDVETEN LOKALFÖRDELNING ÖKAR TRYGGHETEN I VÅRA BOSTADSOMRÅDEN

Sollentunahem äger och förvaltar drygt 200 kommersiella lokaler. Lokalhyresgästerna är en viktig del av våra bostadsområden, eftersom de bidrar till att skapa värde för området och för våra bostadshyresgäster.

DE KOMMERIELLA LOKALERNA gör att det blir ett ökat flöde av människor till platsen, vilket i sin tur ökar tryggheten. Närvaron av kommersiell verksamhet skapar också arbetstillfällen och medför service till våra bostadshyresgäster med en variation av utbud i närområdet.

Viktiga framsteg görs i Tureberg

Vi gör alltid en genomtänkt bedömning vid uthyrning av kommersiella lokaler, med avsikt att ha rätt sorts lokalhyresgäst på rätt plats för att skapa en trygg och positiv miljö i våra områden.

I Tureberg, som är det enda kvarvarande området i Sollentuna kommun som finns med på Polisens lista över utsatta områden, har under 2024 flera viktiga framsteg gjorts. Några av dessa framsteg ligger i hur väl vi uppfyller vårt kundlöfte om att våra bostadshyresgäster ska vara trygga och trivas i sitt boende. Genom att ha rätt sorts lokalhyresgäst till rätt lokal bidrar vi till detta.

Statens servicecenter blev nya hyresgäster

Den 6 februari 2024 öppnade vår nya hyresgäst Statens servicecenter i Tureberg på Hvidovrestråket 5F. Statens servicecenter ger stöd och vägledning i ärenden som gäller både Arbetsförmedlingen, Försäkringskassan, Pensionsmyndigheten och Skatteverket. Det bidrar också till den sociala tryggheten i området.

Vi använde en tidigare vakant lokal och byggde om den till tre nya lokaler där Statens servicecenter blev en av hyresgästerna. Under 2024 påbörjades iordningställandet av en av de andra lokalerna till ett nytt områdeskontor för våra kvartersvärdar, vilket också bidrar till att öka närheten till fastigheterna och hyresgästerna.

Livsmedelsbutik till Tureberg

I slutet av 2024 tecknades ett tioårigt hyresavtal med Axfood för en stor vakant butikslokal i Tureberg, på Malmvägen 2A.

Den aktuella lokalen har inhyst livsmedelsbutik även tidigare, vilket gör att den kan

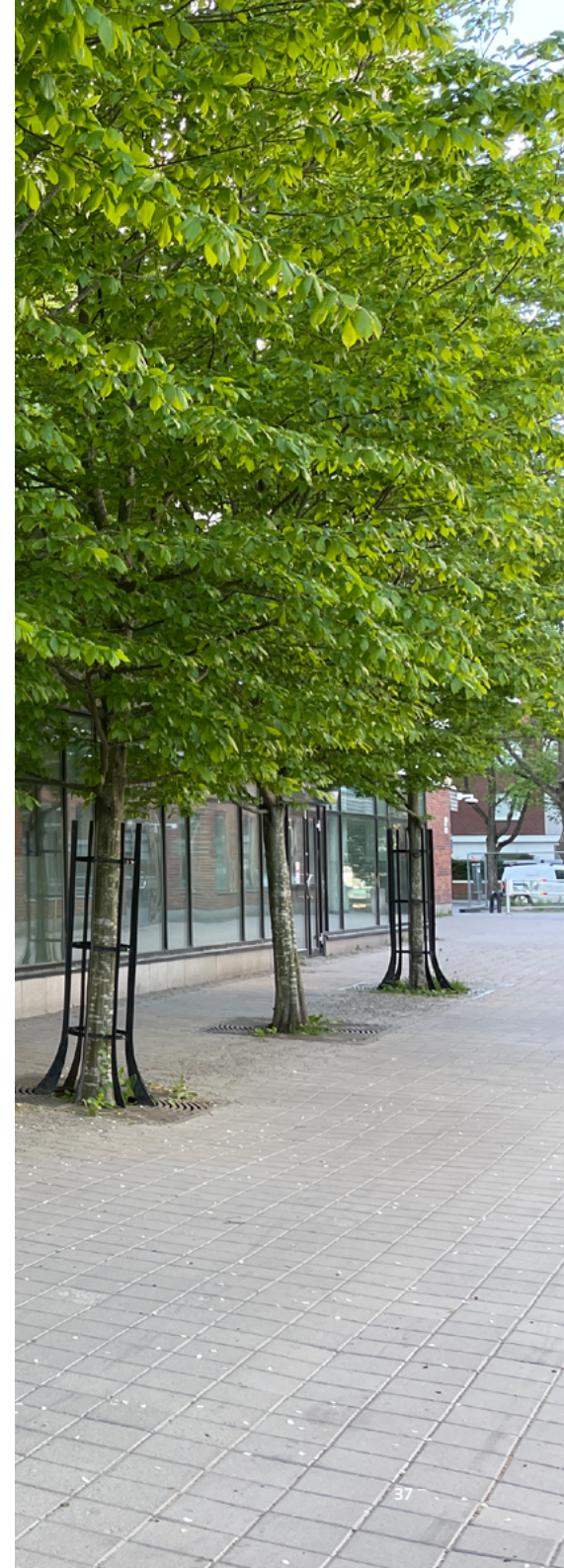
användas för ändamålet utan att vi behöver göra någon klimatpåverkande ombyggnation. Det gör också att det blir en smidigare tillträdesprocess med bara små renoveringsingrepp på lokalen, vilket gynnar både oss och hyresgästen. Att Axfoods välkända matbutik Willys Hemma etablerar sig i denna lokal kommer att föra med sig en ökad känsla av trygghet och liv i området.

Lokalambassadörer

I Tureberg finns det ytterligare exempel på lokalambassadörer och hur väl strategin med att hitta rätt hyresgäst till rätt lokal fungerar, som till exempel skönhetsalongen Jijis på Turebergsvägen 8 och Röda Korset på Hvidovrestråket 3A.

Jijis drivs i fjärde generationen och ägaren lägger stor vikt vid att skapa en miljö som ska kännas trygg och positiv att besöka.

Röda Korset bidrar till både cirkulär ekonomi genom sin second hand-butik i våra lokaler, och till en stark samhällsnytta med sitt breda krisarbete i Sverige och i vår omvärld.



UTFALL FÖR VIKTIGA NYCKELTAL

Redovisning av nyckeltal och dess utfall under de senaste tre åren.

Anmälningar upplevd otrygghet

Mått: antal

Utfall 2024

702* st

Utfall 2023

328 st

Utfall 2022

126 st

* Data från larmcentral, störningsjour, Kontaktcenter. Det ökade antalet beror på att vi har utvecklat vårt sätt att mäta och att de boendes förtroende för oss har ökat, vilket resulterar i att fler anmäler.

Återtagna lägenheter

Mått: antal

Utfall 2024

61* st

Utfall 2023

102 st

Utfall 2022

118 st

* Majoriteten avser lägenheter som hyrts ut olovligt i andra hand.

Serviceindex

Mått: skala 0-100

Utfall 2024

80,3

Utfall 2023

80

Utfall 2022

78,8

Avser utfall för Sollentunahem och Sollentunafastigheter 2 gemensamt.

Nya lägenheter per år

Mått: antal

Utfall 2024

45 st*

Utfall 2023

77 st**

Utfall 2022

106 st***

* 45 ombyggnation från lokal till bostadslägenhet.

** 74 nybyggda lägenheter, 3 ombyggnation från lokal till bostadslägenhet.

*** 59 nybyggda lägenheter, 47 förvärvade lägenheter

Arbetsplatskontroller

Mått: antal *

Utfall 2024

1 av 4*

Utfall 2023

0 av 2*

Utfall 2022

0 av 1*

* Antal genomförda arbetsplatskontroller som gav noll anmärkningar.

Sjukfrånvaro

Mått: procent, 1-100 %

Utfall 2024

4,53 %

Utfall 2023

6,99 %

Utfall 2022

4,70 %

Tillbud p g a arbetsmiljörisk

Mått: antal

Utfall 2024

2 st

Utfall 2023

3 st

Utfall 2022

0 st

Arbetsolyckor

Mått: antal

Utfall 2024

3 st

Utfall 2023

8 st

Utfall 2022

21 st*

* Det höga antalet beror på att covid fram till 31 mars 2022 skulle anmälas som arbetsolycka. 16 av dessa arbetsolyckor är orsakade av covid.

UTFALL FÖR VIKTIGA NYCKELTAL

Ledarskapsindex

Mått: skala 1-5

Utfall 2024

4,4

Utfall 2023

4,3

Utfall 2022

4,2

Mäts i Sollentunahems temperaturmätning (medarbetarundersökning) december respektive år.

Personalomsättning

Mått: procent, 1-100 %

Utfall 2024

15,94 %*

Utfall 2023

21,7 %

Utfall 2022

17,1 %

* Under 2023 har vi genomfört viktiga förändringar i bolagets inriktning och arbetssätt.

Kränkande särbehandling och trakasserier

Mått: antal fall

Utfall 2024

0 st

Utfall 2023

0 st

Utfall 2022

0 st

Mäts i Sollentunahems temperaturmätning december respektive år.

Trygg anställning*

Mått: procent, 1-100 %

Utfall 2024

96,68 %*

Utfall 2023

**

—

Utfall 2022

**

—

* Andel tillsvidareanställda.

** Mättes inte 2022 och 2023.

RISKHANTERING

Väsentliga risker

Bolagets övergripande risker är sammanställda i en risklista som hanteras systematiskt. Övergripande översyner av riskerna genomförs regelbundet i Sollentunahems ledningsgrupp. En djupare riskanalys genomförs två gånger per år, där riskvärderingen utifrån sannolikhet och konsekvens visar på vilka bolagets mest väsentliga risker är. Av risklistan framgår vilka åtgärder som vidtas för att minska eller eliminera risken, vem som är ansvarig för åtgärden, när den ska vara genomförd samt uppföljning.

Internkontroll

Internkontrollen syftar till att kontrollera efterlevnad av styrande dokument, lagar och krav, identifiera kvalitetsbrister samt ge underlag för ständiga förbättringar för att utveckla verksamheten. De risker som har värderats med högst riskpoäng i den bolagsövergripande risklistan förs in i internkontrollplanen. Cheferna ansvarar för att identifiera operativa risker, det vill säga händelser i den löpande verksamhetens genomförande som påverkar företagets möjlighet att nå uppsatta mål.



Fastigheten Spaden 02 i Häggvik.

RISK	ÅTGÄRD
Brand i fastighet.	• Utbildning i SBA-rondering (systematiskt brandskyddsarbete) för kvartersvärdar. • Nytt arbetssätt: vid felavhjälpande underhåll i lägenhet kontrolleras brandvarnare.
Effekter av förändrat klimat som till exempel skyfall, översvämningar och värmeböljor innebär risk för: • Skador på fastigheter som minskar värdet. • Ökade kostnader för reparation och drift. • Dyrt/svårt att försäkra fastigheter.	• Kartlägga klimatrelaterade risker, identifiera kritiska områden/fastigheter. • Planera för att klimatsäkra fastigheterna i samband med underhåll, ROT-projekt (renovering, om- och tillbyggnad) och nyproduktion.
Vi lever inte upp till alla myndighetskrav.	• Fortsätta utveckla vårt system och arbetssätt för att följa upp myndighetskrav. • Ett systemstöd är implementerat.
Förseningar i planerade ROT-projekt leder till att underhållsskulden ökar, och riskerar att sänka fastighetsvärdet och de boendes trygghet och trivsel.	• Utgå från underhållsplaner och planera kommande ROT-projekt i bland annat 10-årsprognoserna.
Processarbetet är inte fullt ut implementerat.	• Påbörjat arbetet med att förbättra och förtydliga våra mest kritiska processer.
Sollentunahem utsätts för välfärdsbrott.	• Antikorruptionspolicy går igenom årligen. • Ekonomisk uppföljning på våra fastigheter för att identifiera om kostnaderna ökar oförsvarbart. • Kontinuerlig systematisk uppföljning av leverantörer och underleverantörer.
Avsaknad av långsiktig strategisk IT-utvecklingsplan.	• Ledningen ser över resurs- och kompetensfrågan kopplat till IT-funktionen.
Intrång i bolagets IT-system påverkar driften av fastigheter negativt och dialog med kunder försvåras.	• Tvåfaktorsautentisering i våra system. • Applikationer ligger i molnet. • Back-up av kritiska databaser.
Hållbarhetsaspekterna beaktas inte i tillräcklig omfattning i våra arbetssätt.	• Inarbeta hållbarhetsaspekter i befintligt ledningssystem.
Låg spetskompetens inom specifika områden, bland annat hållbarhet.	• Kompetensförsörjningsinventering under 2025. • Vidareutbildning av medarbetare internt och externt. • Säkerställa hållbarhetskompetens vid rekrytering.
Får inte full effekt av de personella resurserna.	• Genomlysning av bolagets enheter. • Fokusområde för ledarskapet under 2025.

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 för år 2024 på sidorna 1-41 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.

Eskestuna den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrings PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Klacksell
Auktoriserad revisor

Sollentunahem hållbarhetsrapport 2024

Produktion: Sollentunahem

Bild på omslag: Sollentunahem

Fotograf till de bilder där fotografnamn inte anges: Sollentunahem

Illustrationer: Anna Carlsson och Sollentunahem