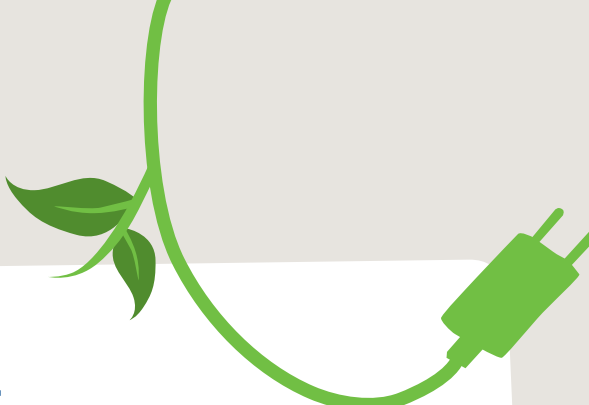


Hållbarhetsrapport 2018





Inledning

OM HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Karlskronahems styrelse har beslutat att till årsredovisningen för verksamhetsåret 2018 bifoga denna hållbarhetsrapport. Den omfattar ekonomiska, ekologiska och sociala hållbarhetsaspekter. Rapporten avser spegla Karlskronahems verksamhet i ett helhetsperspektiv kopplat till Karlskrona kommuns uppsatta mål samt vissa av de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030.

Det finns flera syften med rapporten: att uppfylla lagkrav, att mäta och utveckla det långsiktiga hållbarhetsarbetet samt stärka Karlskronahems varumärke.

Rapporten har producerats i samarbete med GEgg och kan laddas ned som pdf på www.karlskronahem.se

Kontakt: Sofia Kummel, informationsansvarig,
sofia.kummel@karlskronahem.se



Företagsstyrning

Karlskronahem – alla kommuninvånarens bostadsbolag

AB Karlskronahem ("Karlskronahem") är Karlskronas största bostadsbolag och äger och förvaltar cirka 3 700 hyresrätter. Bolaget ägs av Karlskrona kommun och i beståndet finns hyresrätter, cirka 450 studentbostäder, åtta omsorgsboenden och ett mindre antal kommersiella lokaler. Sammanlagt äger Karlskronahem cirka 35 procent av hyresrätterna i Karlskrona kommun.

Bolagets styrelse tillsätts av kommunfullmäktige. Den strategiska styrningen sker genom bolagsordning, ägardirektiv, och kommunfullmäktigebeslut, Vision 2030 (Karlskrona kommun), beslut på bolagsstämman samt genom beslut i den egna styrelsen, som i vissa fall ska godkännas av moderbolaget.

Vid årsskiftet 18/19 var 41 personer anställda, fördelade på fyra avdelningar och två kontor.

Karlskronahem är medlem i allmännyttans bransch- och intresseorganisation SABO.

UPPDRAGET

Bolagets verksamhet är att inom Karlskrona kommun köpa, sälja, förvalta, utveckla och bebygga fastigheter eller tomt-rätter. Ändamålet med bolagets verksamhet är att erbjuda medborgarna i Karlskrona kommun goda bostäder och att arbeta för att fördela bostäderna till alla grupper i samhället. Bolaget skall även hyra ut affärslokaler som tillhör bolagets fastighetsbestånd. Verksamheten ska enligt bolagsordningen bedrivas enligt affärsmässiga principer. Av ägardirektiv framgår att bolaget ska genom effektiv förvaltning skapa ett bra boende i sunda bostäder till rimlig kostnad samt vara en aktör för att utveckla Karlskrona vidare från visionen "Karlskrona 2030".

Under de närmaste åren har bolaget fått ett uppdrag att bygga 400 nya hyresrätter i Karlskrona. Under 2018 har ett 60-tal hyresrätter färdigbyggts och arbetet med 35 hyresrätter för 65 + i Lyckeby (Vintern) har påbörjats.

För att finansiera nyproduktionen genomfördes sommaren 2018 en fastighetsförsäljning som omfattade 265 hyresrätter och två omsorgsboenden.

VISION KARLSKRONA 2030

Karlskronahem bidrar till den gemensamma visionen i Karlskrona:

"Med sitt unika läge är Karlskrona ett nav i en växande region. Här finns det goda livet och de bästa förutsättningarna för ett expansivt näringsliv. Genom samarbete skapar vi en framtid som håller".

Karlskronahems verksamhet är starkt kopplad till visionens första utvecklingsområde: en attraktiv livsmiljö.

"Vi ska ta vara på våra unika miljöer med skärgården, staden och landsbygden. Karlskrona ska sjuda av aktivitet och ha ett kreativt och öppet kulturliv med en internationell atmosfär. Med olika sorters boenden i attraktiva miljöer får alla möjlighet till ett aktivt liv, oavsett ålder."

POLICYS

Karlskronahem arbetar efter de policys och måldokument som ägarna beslutat, såsom exempelvis Finanspolicy, Inköp- och upphandlingspolicy, Policy mot mutor med flera. Företagspolicyn beskriver de grundläggande principerna för kommunens bolag.¹

Väsentliga hållbarhetsfrågor

En hållbar utveckling anser Karlskronahem är en framgångsfaktor likväl som en nödvändighet för ett modernt och framgångsrikt företag. För hållbar utveckling används FN:s definition:

"Hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov."

FN:s världskommission för miljö och utveckling, 1987.

För Karlskronahem innebär hållbar utveckling ett helhetstänk utifrån tre fokusområden: ekonomisk hållbarhet, ekologisk hållbarhet och social hållbarhet. Utifrån dessa områden arbetar Karlskronahem långsiktigt med hyresgäster och fastigheter och har konkretiserat de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna för Karlskronahem:

- Bostadssocialt arbete kring trygghet och trivsel
- Miljöfrågor – källsortering och solenergi
- Bidra till Karlskronas tillväxt och utveckling genom bra boenden

Globala hållbarhetsmål

Fokusområdena är direkt kopplade till Agenda 2030 som innehåller 17 globala mål för hållbar utveckling. Dessa mål antogs av FN:s medlemsländer 2015. Karlskronahem har valt fokusområdena från de tre dimensioner som Agenda 2030 är byggd på. På så sätt bygger Karlskronahems arbete på hållbar utveckling och det dagliga arbetet kan direkt kopplas till några av de globala målen. De mål som framförallt lyfts av Karlskronahem är Hållbar energi för alla (mål 7) samt Hållbara städer och samhällen (mål 11).

¹ <https://www.karlskrona.se/kommun-och-politik/sa-fungerar-kommunen/forfattningssamling/styrande-dokument/>



Mål 7 från Agenda 2030



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

Karlskronahems energi är förnybar och ingen olja används i fastighetsbeståndet. Sol-el byggs ut kontinuerligt och prövas både i underhållsprojekt samt i all nyproduktion. Laddplatser för el-bilar har börjat etableras. Miljömålen är att varje år minska den totala energiförbrukningen med 1 procent samt årligen minska CO₂-utsläppen med 1 procent.



Mål 11 från Agenda 2030

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



Genom trygga boendemiljöer och socialt ansvarstagande bidrar Karlskronahem till ett inkluderande Karlskrona. Via kundundersökningar och kundmöten med kunden fås kunskap om hyresgästens nöjdhet med sitt boende. Samarbeten görs med bl.a. socialförvaltning, Brottsförebyggande rådet, Polisen och Hyresgästföreningen. Tillsammans genomförs trygghetsvandringar i områdena och sociala aktiviteter, såsom grillkvällar, för att skapa ökad trygghet och trivsel i närområdet. Under året har en bosocial grupp startats med fokus på bosociala frågor.

Nya miljörum bidrar till bättre avfallshantering och byggs kontinuerligt enligt en plan.

Läs mer om de globala målen på www.globalamalen.se



Intressenter

Karlskronahems viktigaste intressenter är hyresgäster, medarbetare, ägare samt kommunen i övrigt. Också leverantörer är viktiga för kvalitets- och hållbarhetsarbetet.

Genom daglig kundkontakt, fokusgrupper, kundundersökningar, bomöten och närvaro i sociala medier tar Karlskronahem in hyresgästernas tankar och åsikter.

Vartannat år genomförs en nöjd-kund-undersökning där frågor kring trivsel och trygghet lyfts, till exempel trivsel i sin lägenhet, hur ofta man blir störd av sina grannar och hur en anmäld störning hanteras. I den senaste mätningen, hösten 2017, gavs betyget 4,1 av 5 på frågan "Om jag känner mig trygg i mitt boende". Se mer under Socialt hållbar utveckling. Under 2019 genomförs nästa undersökning.

Inför nyproduktion görs marknadsundersökningar som ligger till grund för vad som ska byggas och skapar en hållbar och långsiktig boendeplanering.

En medarbetarenkät gjordes hösten 2017 och gav ett generellt gott betyg som arbetsgivare. Nio av tio känner att arbetet är meningsfullt. Utifrån undersökningen arbetar Karlskronahem vidare med ett internt målarbete. Nästa medarbetarenkät ska göras 2019. Läs mer under Socialt hållbar utveckling.

Med ägaren finns en ständig dialog genom moderbolaget, styrelsen samt löpande med kommunledningen. Dagligen sker samarbeten med flera kommunala förvaltningar: social-, arbetsmarknad-, äldre- samt funktionsstödsförvaltningen.

Karlskronahems leverantörer består till största delen av bygg- eller serviceföretag. Dialog sker löpande i samband med upphandlingar samt uppföljande möten vid byggentreprenad eller fastighetsskötsel.



Ekonomisk hållbar utveckling

Definition ekonomisk hållbarhet: en ekonomisk utveckling som inte medför negativa konsekvenser för den ekologiska eller sociala hållbarheten.

Kopplar till Karlskrona kommuns budgetmål 2018:

- Mål 4: Karlskrona kommun har god ekonomisk hushållning och ett effektivt resursutnyttjande

Karlskronahems ekonomiska mål är 2 procent överskott, en soliditet om minst 17 procent samt en direktavkastning på 7,5 procent. Verksamheten ska präglas av långsiktighet, resurseffektivitet och en strävan efter en ständig förbättring inom återbruk och återvinning.

EKONOMISKA MÅL OCH MÄTETAL FÖR 2018	RESULTAT	MÅL	GENOMSNIITT SABO
Ekonomiskt resultat (tkr)	9 254 (9 571)	8 000 (8 500)	–
Soliditet (%)	19,90 (18,37)	17 (17)	32,7 (32,8)
Direktavkastning på bokfört värde (%)	5,3 (5,7)	7,5 (7,5)	6,8 (7,6)
Driftnetto (kr/kvm)	269 (288)	–	403 (377)
Investeringsmål (mkr)	105 (51)	198 (136)	–
Underhållsinsatser (kr/kvm)	188 (194)	175 (181)	153 (159)

(2017 års resultat inom parenteser)

RISKHANTERING

2018 har en risk- och sårbarhetsanalys genomförts tillsammans med Karlskrona kommuns säkerhetsansvariga och en ny beredskapsplan har tagits fram efter kommunens enhetliga modell. Som bilaga till Affärsplanen utblick 2019 finns ett riskdokument som visar företagets styrkor, svagheter, hot och möjligheter. Varje affärsområde; Bostäder, Student, Omvårdnadsboenden samt Lokaler har analyserats och bedömts. Risker inom områdena Antikorruption, Miljö och Mänskliga rättigheter beskrivs under respektive område i rapporten. På kort sikt bedöms inte föreligga några stora risker för Karlskronahem. På lång sikt kan byggkostnadsutvecklingen utgöra en risk. Höga byggpriser påverkar i sin tur hyran vilket gör att ekonomiskt svaga grupper har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden.

KVALITETSSTYRNING

Karlskronahem kräver vid upphandling av byggentreprenader att entreprenör ska ha certifierade ledningssystem för kvalitet, miljö och arbetsmiljö och att bygglidare och besiktningsmän följer byggentreprenaderna. För städuppdrag gäller att uppdragstagaren redovisar tillämpning av miljöpolicy respektive kvalitetspolicy. Kompetensnivån på all städpersonal krävs av Karlskronahem.

Bland annat i syfte att stärka kvalitetsarbetet har det under 2018 anställts en controller, två projektledare samt påbörjats en rekrytering av en kvalitetsansvarig.

INTERNKONTROLL

Styrelsen för Karlskronahem antar varje år en plan för internkontrollen enligt målområden:

- Ändamålsenlig och kostnadseffektiv verksamhet
- Efterlevnad av tillämpliga lagar, föreskrifter och riktlinjer
- Tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten

Granskning av utvalda områden inom internkontroll sker av revisor och återredovisning sker till styrelsen varje år.

ANTI KORRUPTION

"Medarbetare och förtroendevalda ska därför handla på ett sådant sätt att de inte kan misstänkas för att påverkas av ovidkommande hänsyn eller intressen i sitt arbete/uppdrag, t ex genom att ta emot otillbörliga gåvor eller förmåner från företag eller privatpersoner som de har att göra med i tjänsten."

Ur Karlskrona kommuns "Policy mot mutor och andra oegentligheter".

Risk för korruption finns alltid vid upphandlingsprocesser. Genom att arbeta med offentlig upphandling, ofta via ramavtal, bidrar Karlskronahem till att konkurrensen upprätthålls. Bolaget använder en elektronisk upphandlingsmodul som säkerställer spårbarhet samt att ingen kan se anbud innan anbudstiden gått ut. Under 2018 har inga upphandlingar överklagats.

Ett annat riskområde är ekonomisk brottslighet vilket bolaget uppmärksammat speciellt under 2018. En dialog med Skatteverket har inletts för att öka kunskapen inom området och en ny bosocial grupp har skapats för att jobba förebyggande mot till exempel olovlig uthyrning. Läs mer under Social hållbar utveckling.

Ekologisk hållbar utveckling

Definition ekologisk hållbarhet: att långsiktigt bevara vattnens, jordens och ekosystemets produktionsförmåga är utgångspunkt för hanteringen av produkter, produktion, resurser samt klimat- och miljöpåverkan.

Kopplar till Globala målet 7 – Hållbar energi för alla.

Kopplar till Karlskrona kommuns budgetmål 2018:

- Mål 3: Minskad miljö- och klimatpåverkan.

Ytterligare elbilar är beställda och beslut är taget att använda fossilfri diesel (HVO) till övriga bilar där det är möjligt. Ambition är att börja mäta den andel av hushållsavfallet som är osorterat.

MILJÖ- OCH KLIMATPÅVERKAN

Karlskronahem ser en global miljörisk i klimathotet som berör oss alla och ska bidra till sänkta utsläpp. De regionala miljöriskerna i Blekinge beskrivs i Länsstyrelsens åtgärdsprogram för Sveriges miljö kvalitetsmål "Ett hållbart Blekinge". De största utmaningarna handlar om brist på dricksvatten, höga växthusgasutsläpp, beteslandskap som växer igen samt övergödda havsvikar. Karlskrona kommuns resurshushållningsplan 2018 till 2025 uppmanar till ändrade konsumtionsmönster och visar på vinster med återvinning. Karlskronahem möter dessa risker genom att använda förnybar energi, planera nybyggnation mer hållbart, arbeta för sänkt energi- och vattenförbrukning samt ökad återvinning av hushållsavfall.

Karlskronahem verkar för att minimera miljöbelastningen av byggande och boende och en ny tjänst som energispecialist är inrättad för att satsa ytterligare på området. För att möta klimathotet ska klimatpåverkande utsläpp minimeras.

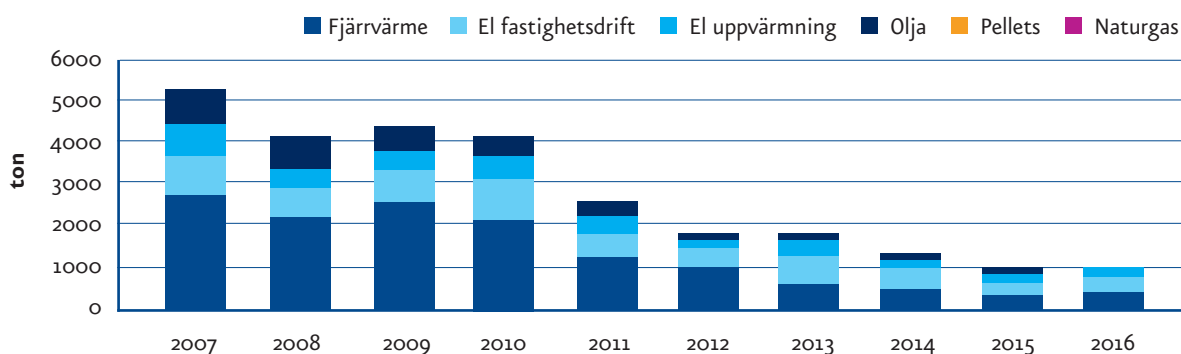
Även om förnybara energikällor används kommer man inte ifrån att fjärrvärmenergi genererar vissa CO₂-utsläpp, vilket är den största klimatpåverkan. Karlskronahems verksamhet med tjänstebilar och andra resor bidrar med ungefär en promille av bolagets totala klimatpåverkan. Under 2018 gjordes en detaljerad mätning av Karlskronahems klimatpåverkan som nu ligger till grund för miljömålen. Man vet att nybyggnation också genererar klimatpåverkande utsläpp men denna mätprocess är komplex och än så länge finns ingen färdig standard i Sverige för beräkningar. Boverket har föreslagit lagkrav tidigast 2021 där fastighetsägare kan bli skyldiga att deklarerat klimatpåverkan för nybyggnation av flerbildshus.

Karlskronahems miljömål är att varje år minska den totala energiförbrukningen med 1 procent samt årligen minska CO₂-utsläppen med 1 procent.

Arbetet med förnyelsebara energikällor har pågått en längre tid. I tio år (2007–2016) har man deltagit i Skåneinitiativet och redovisat energi- och klimatprestanda tillsammans med ett hundratal kommuner inom SABO (se tabell nedan). Karlskronahems klimatprestanda har varit betydligt bättre än genomsnittet vilket till stor del beror på Affärsverkens klimatvänliga fjärrvärme men också att bolaget under många år arbetat medvetet med energi-effektivisering.

2018 deltog man i Energikicken (SABO), föreningen Goda Hus där Karlskronahem leder arbetsgruppen om solenergi, samt Energikontor Sydosts samverkansprojekt för energieffektivisering tillsammans med kommuner, energibolag och andra aktörer.

CO₂-UTSLÄPP 2007–2016



Karlskronahems CO₂-utsläpp har minskat från drygt 5 000 ton år 2007 till ca 1 000 ton idag. Nivån för 2017 och 2018 är på ungefär samma nivå (ca 1 000 ton) som för 2016 i tabellen. Oljan är helt borta som uppvärmningskälla sedan 2015. Idag används framförallt fjärrvärme men även sol-, berg- och sjövärme för uppvärmning. Tabellen från Skåneinitiativet inom SABO.

Intresset för solenergi ökar och Karlskronahem beaktar solenergi vid alla projekteringar, både vid underhåll och vid nybyggnation. När det under 2018 byggdes en ny våning på studentboendet på Minervavägen förberedde man för sol-el. I relation till totalt inköpt energi är det fortfarande en liten (cirka 1 procent) men växande andel.

Karlskronahem
satsar på förnybar
energi från

solen



ENERGISTATISTIK	2018	2017	2016	
Fjärrvärme	40 159 000 kWh	41 860 000 kWh	41 413 000 kWh	Förnybart till 99,8 %
El-värme	2 075 000 kWh	3 087 000 kWh	2 450 000 kWh	Grön el till 100 %
Uppvärmning per m2	118 kWh	118 kWh	117 kWh	Normalårskorrigerat
Egentillverkad solenergi	470 000 kWh ²	470 000 kWh	310 000 kWh (ca)	–

Nyproduktion och ombyggnader sker alltmer klimatsmart och trähusbyggandet ökar i Sverige. Trähus har mindre klimatpåverkan än traditionella konstruktioner i betong. Ett mål har varit att öka byggandet i trä även om det är en utmaning kostnadsmässigt. Under 2018 har viss produktion i trä utförts såsom Minervavägen med cirka 70 studentlägenheter samt delvis Klockarebacken i Nättraby med 22 lägenheter.

Några av de underhållsinsatser som gjorts under 2018 på det befintliga fastighetsbeståndet är:

Stamreoveringen på Näktergalsvägen 4, S Bellevue vägen 1 och Kummelvägen 3. På Ronnebygatan 1–3 genomfördes byte av tätskikt på parkeringshuset och i samband med det byggnation av en ny utemiljö. Ombyggnad av sex lägenheter på Stärkelsevägen är gjord för att uppdatera befintligt gruppboende till LSS-standard. Byggnation av 4 st nya miljörum på Kungsmarksvägen 41–71 och renovering av 5 st befintliga miljörum på Kungsmarksvägen 7–39 är genomfört.

TRANSPORTER

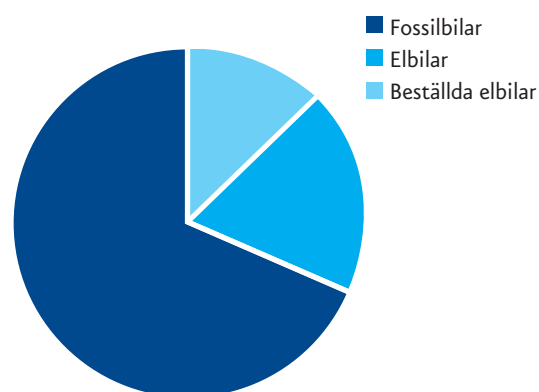
Regeringens mål är att Sverige ska ha en fossiloberoende fordonsflotta år 2030. Karlskrona kommun arbetar aktivt med att ersätta fossila bränslen. Karlskronahem kan bidra genom att förnya den egna fordonsflottan. Förutom de tre elbilar som fanns tidigare har två nya beställts. Dessutom har det beslutats att alla dieselmotorer ska tanka förnybart HVO100 bränsle.

Vid nyproduktion förbereds infrastrukturen för hyresgästernas elbilar. På Klockarebacken har alla lägenheter försetts med varsitt uttag för laddning eller motorvärmare samt även en laddstolpe på den gemensamma parkeringsplatsen.

Tunga transporter är vanligt på byggarbetsplatser. Idag saknas kontroll över leverantörers och entreprenörers transporter. Vid upphandling krävs av byggtreprenader att entreprenör ska ha certifierade ledningssystem för kvalitet, miljö och arbetsmiljö men i dagsläget ställs inga krav på utsläppsnivåer.



ANDEL ELBILAR HOS KARLSKRONAHEM



² Uppskattat värde då det varit problem med mätningar av vissa solpaneler under 2018.

VATTEN

Vattenmätare installeras i alla lägenheter vid nyproduktion men även vid vissa större stambyten vilket gör att hyresgästen själv kan påverka sin vattenförbrukning och kostnad. Under 2018 förbrukade Karlskronahem totalt cirka 479 481 kubikmeter vatten mot 555 000 år 2017. Den minskade vattenförbrukningen kan till stor del förklaras av sålda fastigheter under 2018.

DIGITALISERING

Karlskronahem har under 2018 anslutit sig till Allmännyttans digitaliseringsinitiativ – en treårig satsning för att accelerera digitaliseringen i allmännyttan. Initiativet är ett resultat av allmännyttans digitala agenda, med målet att bygga upp kompetens för att SABO:s medlemmar ska bli starkare aktörer, driva utvecklingen i strategiskt viktiga frågor och stödja digitaliseringen i medlemsföretagen.

Agendan berör fyra områden:

- Framtidens boende och livsmiljöer
- Det smarta hemmet i det uppkopplade huset
- Digitalisering av verksamheter och kundrelationer
- Förutsättningar för digitalisering.

Att Karlskrona kommun är drivande inom digitalisering gynnar Karlskronahem och hyresgästen. Karlskronahem har exempelvis extrautrustat VisBo med digitala hjälpmedel

(en visningslägenhet för äldre) och framåt finns möjligheter att utveckla trygghetstjänster och andra digitala lösningar i lägenheterna, framförallt i nyproduktion.

KÄLLSORTERING AV AVFALL OCH NYA MILJÖRUM

Osorterat avfall kostar tre till fyra gånger så mycket som sorterat avfall. Det är en både ekonomisk- och miljömässig vinst att öka det sorterade avfallet. En stor satsning på miljörum startade 2016 med syfte att renovera eller bygga om samtliga 96 miljörum för att erbjuda goda möjligheter för sortering. Under 2018 invigdes fem nya miljörum och åtta har renoverats. Nästa steg är att hitta enkla och tydliga sätt att mäta och målsätta andelen osorterat avfall i syfte att minska den successivt.

SERVICEVERKSTAD OCH MILJÖBIL

Serviceverkstaden och miljöbilen är verksamheter med flera syften. Flera nyanlända kan träna sin svenska under arbetsdagen. Miljöbilen åker runt till miljörummen innan renhållningsbilen kommer och förbereder tömningen av kärlen. Därigenom kan felaktigt sorterat avfall fångas upp och bidra till miljön samtidigt som arbetet innebär en social träning för praktikanterna.



Social hållbar utveckling

Social hållbarhet innebär för Karlskronahem:

- Att Karlskronahem arbetar för ett jämställt och jämlikt samhälle.
- Att Karlskronahem bidrar till en positiv samhällsutveckling.
- Att Karlskronahem är en attraktiv arbetsgivare.

Kopplar till det Globala målet 11 – Hållbara städer och samhällen.

Kopplar till Karlskrona kommuns budgetmål 2018:

- Mål 1: En öppen och välkomnande kommun.
- Mål 2: En attraktiv arbetsgivare.
- Mål 5: Nöjda invånare som anser att kommunen är en bra plats att leva, bo och verka i.
- Mål 9: Minskad arbetslöshet.
- Mål 11: En kreativ miljö där idéer och företag växer samt utvecklas.



ETT SOCIALT ANSVARSTAGANDE

I Karlskronahems uppdrag finns ett socialt ansvarstagande och bolaget arbetar på olika sätt för att skapa trivsel och trygghet i bostadsområdena och erbjuda ett gott boende för alla. Bostadssociala frågor blir allt viktigare och den höga efterfrågan som i dag finns på bostadsmarknaden skapar nya utmaningar som olovliga andrahandsuthyrningar och flerboende.

Att bidra till ökad trygghet är ett viktigt mål där boendet är en viktig del. Under året har en struktur och arbets-sätt tagits fram för den nyinrättade bosociala gruppen. Gruppen innefattar två heltidsanställda (bosocial samordnare och bosocial utredare) och rekrytering av dessa har påbörjats under året och räknas med att finnas i drift under början av 2019. Syftet med gruppen är att jobba förebyggande och informerande gällande boendefrågor såsom olovliga hyresförhållande, kvarboende, orosanmälningar och samordna samarbetet med föreningar, myndigheter och kommun.

Samarbetet med socialförvaltningen är fortsatt betydelsefullt och Karlskronahem finansierar en deltidstjänst från socialförvaltningen som samarbetar med bolaget och bidrar till ökad trygghet i boendemiljön.

Inom ramen för kundvårdskapet erbjuds nyinflyttade hyresgäster ett samtal med kundvärden. Där lyfts frågor gällande trivsel och trygghet men även information om miljörum och sortering.

Hyresgästernas synpunkter fångas upp via Hyresgästföreningen, fokusgrupper, sociala medier, kundundersökningar, bovärden och bobutiken, som är öppen alla vardagar.

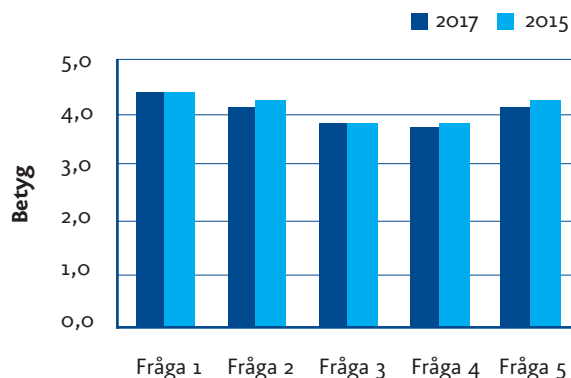
Karlskronahem stödjer flera sociala aktiviteter för att öka trygghet och gemenskap: nattvandringar, trygghetsvandringar samt aktiviteter som grillkvällar, biokvällar, tennis, kransbindning och mycket annat.

Karlskronahem deltar i kommunens mångfaldsnätverk. Hyresgäster representerar ett stort antal nationaliteter och det är viktigt att alla bemöts med respekt.

TRYGGHET OCH OMTANKE

I hyreshus bor man nära varandra och kan ibland känna oro för sin granne. Karlskronahem har tagit fram foldern "Orolig av omtanke" där det finns råd och relevanta kontaktuppgifter.

TRYGGHETSUNDERSÖKNING 2017



Ställda frågor:

- Fråga 1 – Jag trivs bra i min lägenhet.
- Fråga 2 – Jag trivs bra i mitt bostadsområde.
- Fråga 3 – Jag blir sällan störd av mina grannar.
- Fråga 4 – Jag får bra stöd och hjälp av personalen när jag anmäler en störning.
- Fråga 5 – Jag känner mig trygg i mitt boende.

VAD TYCKER HYRESGÄSTERNA?

Vartannat år genomför Karlskronahem en nöjd-kund-undersökning (Nöjd Kund Index "NKI") där hyresgäster ges möjlighet att tycka till om trivsel och trygghet. Undersökningen genomfördes senast hösten 2017 och drygt 50 procent av de 3 153 lägenheter som fick enkäten svarade. Under senare år har Karlskronahem resultatmässigt sakta rört sig uppåt med någon tiondels ökning, per genomförd mätning. På frågan "Om jag känner mig trygg i mitt boende" får Karlskronahem betyget 4,1 av 5 i mätningen 2017. I undersökningen lyfts frågor kring trivsel i lägenheten, hur ofta man blir störd av sina grannar och hur en anmäld störning hanteras.

Just frågor kring stöd från personal vid anmälda störningar och hur klagomål och missnöje hanteras är frågor som Karlskronahem, utifrån NKI-undersökningen, anser bör prioriteras. Nästa nöjd-kund-undersökning ska göras 2019.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER, MEDARBETARE OCH ARBETSMILJÖ

"Respekt för allas olikheter, förutsättningar, möjlighet till delaktighet och gemensamt ansvar. En mångfald av kulturer, språk, åsikter och utbyte av värderingar leder till nytänkande, framtidstro och en utveckling av kommunen."

Detta är några av utgångspunkterna i Karlskrona kommuns övergripande plan för social mångfald.

Karlskronahem ska respektera mänskliga rättigheter. Diskriminering får inte förekomma på arbetsplatsen och under 2018 har inga fall uppmärksamrats. Karlskronahem arbetar med information till hyresgäster om orosanmälningar och deltar i kommunens mångfaldsnätverk. Medarbetare möter

människor med olika bakgrund i deras egen boendemiljö. Det finns naturligtvis risk för konflikt och missförstånd men riskhantering lyfts löpande internt. Svåra situationer kan uppstå men att arbeta med och för hyresgästen är till största del ett tacksamt arbete. Under 2018 har inga allvarliga incidenter anmälts.

Den senaste medarbetarundersökning visar att arbetet känns meningsfullt samt trivseln och motivationen är hög för de allra flesta. Däremot finns behov av att arbeta mer aktivt kring mål och måluppföljning och ett internt målarbete startades upp under 2018.

Frisknärvaron är 98 procent mot 99 procent 2017. Det innebär att två procent av medarbetarna varit sjuka mer än fem dagar totalt under året. Inga allvarliga olyckor har inrapporterats under 2018 bland medarbetarna.

Ett utvecklingsarbete för kvalitet och arbetsmiljö pågår med planerade föreläsningar och resursförstärkningar.

Företagsledningen består av hälften kvinnor och hälften män. Totalt finns 41 anställda varav 41 procent kvinnor och 59 procent män. På tekniska avdelningen anställdes en kvinnlig förvaltare under året men annars är alla anställda män på tekniksidan och det motsatta förhållandet gäller för ekonomi- och marknadsavdelningen. Alla tjänster hos Karlskronahem är heltidstjänster i grunden.

Arbetsmiljö på huvudkontoret kommer att förbättras genom den ombyggnation som påbörjades 2018 av bobutik och kontor.



SOCIAL HÄNSYN

Sedan 2011 använder Karlskronahem möjligheten att ta social hänsyn i upphandlingar. Det är ett sätt att öka möjligheterna för dem som står långt från arbetsmarknaden att få jobb eller etablera sig på arbetsmarknaden. Exempel på social hänsyn i upphandlingar är anställning eller tillhandahålla praktikplatser med handledare. Dessa arbetslösa ska i första hand vara hyresgäster och skall vara inskrivna som arbetsökande eller i andra arbetsmarknadsmässiga åtgärder.

Bolaget har också sedan flera år, framför allt inom tekniska avdelningen, haft personal på arbetspraktik och yrkesorientering. Här matchas deltagare mot ramavtalsentreprenörer. Samarbete sker med Arbetsförmedlingen, Karlskrona kommun samt skolor och eftergymnasiala utbildningar.

Karlskronahems serviceverkstad tar emot upp till sju personer med varierande praktiktid där man försöker möta behoven hos praktikanterna. Denna verksamhet permanentades med två handledare under 2017 då den visat en positiv påverkan på deltagarna, på hyresgäster samt bidrar till ekonomin och miljön. Totalt 21 personer har gjort praktik under året.

Miljöbilen är en verksamhet som syftar till att hålla ordning i och omkring miljörummen och här tas deltagare som behöver språk- och arbetsträning emot. Deltagarna får rutiner, yrkeskunskap och erfarenheter, integration i svenska arbetslivet och i samhället.

FLER VÄXANDE FÖRETAG

Ett av Karlskrona kommuns mål är att få fler växande företag. Karlskronahem engagerar ett stort antal entreprenörer i byggnation, service och underhåll. Företaget tillhandahåller också lokaler för företag och kommersiell verksamhet. Samarbetet med Nyföretagarcentrum, KFH, Almi med fler, för att öka möjligheterna för nystartade företag fortsätter.

ATTRAKTIVA KARLSKRONA

Allt fler människor väljer boendeort i första hand och att pendla till sitt arbete, än att bosätta sig där arbetet finns. Det ställer krav på attraktiva bostäder med service som förskola och skola, goda pendlingsmöjligheter, utbud av affärer, kulturopplevelser och närhet till rekreation. Kommunens attraktivitet blir därför allt viktigare för att garantera en god kompetensförsörjning.

Karlskronahem kan bidra till den positiva utvecklingen i Karlskrona och Blekinge genom att bygga nya lägenheter, studentboenden och äldreboenden. Bostadsområden ska vara välskötta och miljön ska kännas trygg. Allt detta bidrar till en välkomnande kommun med goda bostäder åt alla.



Ladda ned rapporten på
» karlskronahem.se

