

Hållbarhetsrapport 2019





Innehållsförteckning

- 3 INLEDNING**
Om hållbarhetsrapporten
- 4 FÖRETAGSSTYRNING**
Karlskronahem – alla kommuninvånarens bostadsbolag
Uppdrag
Affärsidé
Vision Karlskrona 2030
Policies och styrande dokument
Hållbar utveckling
Globala hållbarhetsmål
Intressenter
- 6 EKONOMISK HÅLLBAR UTVECKLING**
Utvecklings- och förbättringsarbetet
Kvalitetsstyrning
Hantering av risker
Internkontroll
Antikorruption
- 7 EKOLOGISK HÅLLBAR UTVECKLING**
Miljö- och klimatpåverkan
Energi
Miljö
- 9 SOCIAL HÅLLBAR UTVECKLING**
Nöjda och trygga hyresgäster
Service och tillgänglighet – lika för alla
Ett socialt ansvarstagande
Bosocialt arbete
Trygghet och omtanke
Trygghetsvandring
Grillturné
Mångfald och mänskliga rättigheter
Social hänsyn
Medarbetare
Rekrytering
Nyproduktion
Digitalisering
Hållbart underhåll av fastigheter

Karlskronahem är en del av allmännyttan och vårt uppdrag är att med ett socialt ansvarstagande erbjuda hållbara och prisvärda bostäder åt alla.



Om hållbarhetsrapporten

Hållbarhetsrapporten beskriver utveckling, resultat och konsekvenser av Karlskronahems verksamhet i ett hållbarhetsperspektiv. Rapporten omfattar ekonomiska, ekologiska och sociala hållbarhetsaspekter för verksamhetsåret 2019.

Företagsstyrning

Karlskronahem – alla kommuninvånares bostadsbolag

Karlskronahem är Karlskronas största bostadsbolag och äger och förvaltar cirka 3 700 hyresrätter. Bolaget ägs av Karlskrona kommun och i beståndet finns hyresrätter, drygt 400 studentboenden, åtta omsorgsboenden och ett mindre antal kommersiella lokaler. Sammanlagt äger Karlskronahem cirka 35 % av hyresrätterna i kommunen. På företaget finns 46 personer anställda fördelat på fyra avdelningar och två kontor.

Bolagets styrelse tillsätts av kommunfullmäktige. Den strategiska styrningen sker i enlighet med styrmodellen för Karlskrona kommun genom bolagsordning, företagspolicy och ägardirektiv som inkluderar arbete med Karlskrona kommuns Vision 2030 samt mål och uppdrag. Bolaget styrs också via kommunfullmäktigebeslut, beslut på bolagsstämman samt genom beslut i den egna styrelsen, som i vissa fall ska godkännas av moderbolaget.

UPPDRAG

Karlskronahem arbetar för att erbjuda ett bra boende för alla som vill bo i Karlskrona. Bolaget är en del av Sveriges Allmännyttan och har som uppdrag att med ett socialt ansvar erbjuda hållbara och prisvärda hyresbostäder för alla.

Uppdraget innebär att ta hand om hyresgäster och fastigheter på ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart sätt.

AFFÄRSIDÉ

Bolaget ska genom effektiv förvaltning skapa ett bra boende i sunda bostäder till rimlig kostnad.

Bolaget är aktör för att utveckla Karlskrona vidare från visionen "Karlskrona 2030".

(Ägardirektiv)

VISION KARLSKRONA 2030

Vision Karlskrona 2030: "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".

Karlskronahem bidrar till Karlskrona kommuns vision 2030 genom att arbeta med de uppdrag som årligen beslutas av kommunfullmäktige och som ska leda till uppfyllelse av mål och vision.

I slutet av 2019 har ledningsgrupp och styrelse påbörjat arbetet med att definiera Karlskronahems framtida vision och tillhörande målbete. Det är ett arbete som fortsätter under 2020 och där alla medarbetare ska engageras.

POLICYS OCH STYRANDE DOKUMENT

Karlskronahem säkerställer ett hållbart företagande genom att följa de policies, riktlinjer och styrande dokument som ägarna beslutat, bland annat: Företagspolicyn som beskriver de grundläggande principerna för kommunens bolag, Finanspolicy, Inköp- och upphandlingspolicy, Policy mot mutor, Arbetsmiljöpolicy, Plan för miljö, energi och klimatarbete, Plan för social mångfald med flera.

HÅLLBAR UTVECKLING

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 de tre fokusområdena: ekonomisk hållbarhet, ekologisk hållbarhet och social hållbarhet. Utifrån dessa områden presenteras verksamheten i hållbarhetsrapporten.



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 många av de globala målen.

INTRESSENTER

Karlskronahems viktigaste intressenter är hyresgäster, medarbetare, bostadssökande, ägare samt kommunen i övrigt. Leverantörer och entreprenörer är också mycket viktiga intressenter för kvalitets- och hållbarhetsarbetet.

Karlskronahem samverkar med sina intressenter på olika sätt. Genom daglig kundkontakt, fokusgrupper, bo-möten och närvaro i sociala medier tar Karlskronahem in hyresgästers tankar och åsikter. Ett nytt verktyg för att mäta hur nöjda hyresgästerna är har införts under 2019. Läs mer om det under Socialt hållbar utveckling.

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

Genom medarbetarenkät, medarbetarsamtal och arbetsplatsträffar fångar Karlskronahem in synpunkter från sina medarbetare. Läs mer under Socialt hållbar utveckling.

Med ägaren finns en ständig dialog genom moderbo-laget, 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 genom återkommande uppföljande möten vid byggentreprenad eller fastighetsskötsel.



Ekonomisk hållbar utveckling

Definition för Karlskronahem:

En ekonomisk utveckling som inte medför negativa konsekvenser för den ekologiska och eller sociala hållbarheten.

MÅL OCH MÄTETAL FÖR EKONOMISK HÅLLBARHET 2019	RESULTAT	MÅL
Resultat (tkr)	8 850	7 000
Direktavkastning på bokfört värde	5,1 %	6 %
Soliditet	34,21 %	35 %

Se årsredovisning för verksamhetsåret 2019 för mer detaljer.

UTVECKLINGS- OCH FÖRBÄTTRINGSARBETET

Under hösten har bolagets kvalitets- och förbättringsarbete påbörjats och omfattar bland annat arbete med ledningssystem, dokumenthantering, rutiner för bolagets dataskyddsarbete och systematiskt arbetsmiljöarbete. Inledningsvis har Karlskronahems huvudprocesser definierats och en kartläggning av dem har påbörjats.

KVALITETSSTYRNING

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

HANTERING AV RISKER

Under 2019 har Karlskronahem utvecklat sitt arbete med att identifiera risker i verksamheten och införa åtgärder. Arbetet fortsätter och standardiseras under 2020. I denna rapport redovisas riskerna genom de resonemang och åtgärder som redovisas.

En krisövning utfördes på bolaget i juni där all personal engagerades i olika krisscenarier för att utvärdera hur bolagets beredskapsplan fungerar i verkligheten.

INTERNA KONTROLL

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

Genom att arbeta med offentlig upphandling, där krav är tydliga och administrativa föreskrifter måste följas, bidrar Karlskronahem till att konkurrensen upprätthålls och möjligheten till korruption undviks. Bolaget använder en elektronisk upphandlingsmodul som säkerställer spårbarhet samt att ingen kan se anbud innan anbudstiden gått ut.

”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”.



Ekologisk hållbar utveckling

Definition för Karlskronahem:

Att långsiktigt bevara vattnens, jordens och ekosystemets produktionsförmåga är Karlskronahems utgångspunkt när det gäller hantering av produkter, resurser, samt klimat- och miljöpåverkan.

MILJÖ- OCH KLIMATPÅVERKAN

Det är stora globala utmaningar i att bekämpa klimatförändringar och bevara vattnens, jordens och ekosystemets produktionsförmåga. Karlskronahem vill därför arbeta aktivt för att minska sin negativa miljöpåverkan.

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.

Karlskronahem är representerad i arbetsgruppen "Energisamverkan Blekinge" där Blekinges kommuner och kommunala bostadsbolagen arbetar för att ta fram en manual för

hållbart byggande. Utifrån cirkulär ekonomi lyfts energi-användning, transporter, material samt social hållbarhet kopplad till byggnation.

I dag används framförallt fjärrvärme men även sol-, berg- och sjövärme för uppvärmning. Intresset för solenergi ökar och Karlskronahem beaktar solenergi vid alla projekteringar, både vid underhåll och vid nybyggnation. I relation till totalt inköpt energi är det fortfarande en liten (cirka 1 procent) men växande andel.

Fjärrvärmerna är i dagsläget inte fossilfri. Affärsverken arbetar för att uppnå fossilfri fjärrvärme och Karlskronahem vill starta ett samarbete under 2020 för att vara med och bidra till arbetet.

All el som används i Karlskronahems fastigheter är 100 % förnyelsebar, det är ett krav som bolaget ställer i sin elleveransupphandling.

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 flerbilshus.

Total energianvändningen för 2018 var 129 kWh/m² och 2019 var 126 kWh/m², räknat på förbrukning/A-temp yta.

Fördelad energianvändning, vattenförbrukning och CO₂ (koldioxid) utsläpp enligt följande:

ENERGISTATISTIK

Energislag	2018		2019	
	Förbrukning	CO ₂ -utsläpp	Förbrukning	CO ₂ -utsläpp
Fjärrvärme	42 181 000 kWh	1 097 ton	41 185 000 kWh	412 ton
El (fast & värme)	7 386 859 kWh	o	7 392 151 kWh	o
Vatten	461 562 m ³	o	452 685 m ³	o
Bilresor		25 ton		6,9 ton



8 nya miljörum med möjlighet till fullsortering har tillskapats 2019 i Kronotorp, Gräsvik och Kungsmärken.

ENERGI

Energispecialist

Under året utökades organisationen med en energispecialist med fokus på energi- och driftuppföljning, energioptimering i fastigheter samt att aktivt arbeta för att sänka företagets koldioxidutsläpp.

Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ

2019 anslöt sig Karlskronahem till Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. Målet är att vara fossilfria senast 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent med bas år 2007.

EnergideklARATIONER

Upphandling och genomförande av energideklARATIONER av samtliga lägenheter har genomförts under 2019. Syftet är energieffektivisering men också att hitta till exempel vattenläckor. EnergideklARATION görs var tionde år.

Temperaturmätare

Som del av energiarbetet sätts temperaturgivare i samtliga lägenheter. Mätaren innebär att rätt inomhustemperatur och en god komfort kan säkerställas. Vid årsskiftet 2019/2020 sätts de sista 1 400 mätarna och det totala beståndet har därmed temperaturmätare.

Belysning

Byte av belysning i bland annat trapphus och källare har gjorts på Kummelvägen 4, Kummelvägen 3/S. Bellevuevägen 1, Holmgatan 1/Östergatan 2, Ö Köpmansgatan 27–29, Gyllenstjärnas väg 2–4, Rosenborgsvägen 1–15.

Byte av belysning invändigt har gjorts på Hasselövägen, Tjurkövägen, Barktorget 1–3, Mariebergsvägen 1–23, Kronatorpsvägen 5/ S. Bellevuevägen 3, Kronatorpsvägen 1–3. Utvändigt har belysning bytts på Ronnebygatan 1–3, Kungsmarksvägen 41–85, Servicevägen 5–13, Tempelvägen 1–13 och Björkhaga.

Fönsterbyte

Fönsterbyte på Musikgatan 1–41 påbörjades 2018 och avslutades 2019.

Fönsterbyte har genomförts på Gamla Roslunden.

Fjärrvärme

På Bastionsgatan 12 har elpannan ersatts med fjärrvärme. Nya fjärrvärmecentraler har installerats på Bastionsgatan 2 och 4–6 samt Minervavägen 22 och en ny fjärrvärmeväxlare har installerats på Polhemsgatan 27 och Riksvägen 33–39/ Stärlsevägen 1.

MILJÖ

Fossilfria fordon

2019 blev alla Karlskronahem fordon fossilfria. Nu körs enbart bilar på el eller HVO-bränsle. Under året köptes en el-cykel in till kontoret på Norra Smedjegatan.

Solceller

Solceller installerades under året på Minervavägen 22 (22 kW) och på Mariebergsvägen 12–22/ Nyhemsvägen 1 (75kW).

Miljörum

Sorterat 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 året färdigställdes fem nya miljörum i Kronatorp och ett på Minervavägen 22 och tre miljörum på Kungsmarksvägen renoverades, vilket innebär ytterligare åtta miljörum med möjlighet till fullsortering.

Miljöbilen

Karlskronahems miljöbil åker runt till miljörummen innan renhållningsbilen kommer och förbereder tömningen av kärlen och ser till att felaktigt sorterat avfall fångas upp. Förutom att bidra till miljön erbjuder miljöbilen plats för arbetspraktik, se vidare under socialt hållbar utveckling.



Social hållbar utveckling

Definition social hållbarhet för Karlskronahem:

Att Karlskronahem arbetar för ett jämställt och jämlikt samhälle.

Att Karlskronahem bidrar till en positiv samhällsutveckling.

Att Karlskronahem är en attraktiv arbetsgivare.

Karlskronahems mål för social hållbarhet är att se en positiv trend på hur nöjda och trygga våra hyresgäster är, att vi fortsätter att nyproducera hyresbostäder och att medarbetarna mår bra på jobbet

NÖJDA OCH TRYGGA HYRESGÄSTER

NKI – Nöjd kundindex

I mars 2019 lanserades en ny digital hyresgästenkät som skickas ut löpande i beståndet (i jämförelse med tidigare då en undersökning gjorde vid ett tillfälle vartannat år). Systemet ger nya möjlighet att mäta kundnöjdhet och arbeta med underhåll och förbättringar direkt kopplad till NKI.

I årets inledande mätning kan över 90% av hyresgästerna tänka sig att rekommendera Karlskronahem som värd och förvaltare och bland de allra starkaste resultaten finns ett bra bemötande. Däremot behöver arbetet förstärkas på områdena "rent och snyggt" samt "trivsel och trygghet". Vid denna tidpunkt hade ungefär 25 % av hyresgästerna svarat.

NKI mätningen fångar in vad hyresgästerna upplever i mötet med Karlskronahems personal, vad de tycker om bolagets tjänster och produkter. NKI består av två delar, serviceindex och produktindex:

Serviceindex:

- Ta kunden på allvar
- Trygghet
- Rent och snyggt
- Hjälp när det behövs

Produktindex:

- Lägenheten / Lokalen
- Allmänna utrymmen
- Utemiljön

Trygghet, som är en del av serviceindex, har lyfts upp som ett extra viktigt fokusområde för Karlskronahem och därför redovisas trygghetsindex också separat.

Resultat av första mätningen:

- Produktindex 74,4 av medel på 76, 6
(andel hyresgäster som svarat "bra" eller "mycket bra")
- Serviceindex 77,9 av medel 81,0
(andel hyresgäster som svarat "bra" eller "mycket bra")
- Trygghet 74,2 av medel på 79,2
(andel hyresgäster som svarat "bra" eller "mycket bra")

SERVICE OCH TILLGÄNGLIGHET – LIKA FÖR ALLA

Under året tog styrelsen beslut om att uppdatera Karlskronahems intressebank och poängsystem för bostadskö. En gång per år måste alla som vill stå kvar i kön och samla köpoäng bekräfta sin registrering. Det nya poängsystemet innebär att alla som är registrerade i Karlskronahems intressebank får en poäng per dag. Förändringen av poängsystemet ger ökad transparens och är enklare att förstå. Det nuvarande upplägget (från 2006) togs fram för en bostadsmarknad med låg efterfrågan och många outhyrda lägenheter och är inte lägre anpassat till dagens verklighet. Förändringen införs i sin helhet under 2020.

Karlskronahems uthyrningspolicy har uppdaterats med krav på hemförsäkring samt rekommendationer på hur många personer som anses rimligt att bo i en viss storlek på lägenhet. Uthyrningspolicyn har också förtydligats för att vara ett mer användbart verktyg för sökanden och personal.

Även karlskronahem.se har uppdaterats för att få en tydligare struktur och uppdelning av information samt ökad sökbarhet och tillgänglighet för besökare.



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

BOSOCIALT ARBETE

Under 2019 har en bosocial grupp startats upp med en bosocial samordnare, en bosocial utredare och en boendesekreterare. Gruppen arbetar med frågor som rör trivsel, trygghet, lagar och regler och arbetar bland annat med att bygga relationer, förebygga vräkning, olovliga andrahandsuthyrning och oriktiga hyresförhållanden. Arbetet görs ofta i samverkan med andra, som kommun, polis, myndigheter, idrottsföreningar med flera.

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.

Karlskronahem har kontakt med de som nattvandrar i våra områden och är med i områdes BRÅ (Brottsförebyggande rådet) i Mellanstaden och Kronotorp. Bolaget är representerade i Kommissionen mot segregation och deltar i projektet "Mellanstaden i fokus". Karlskronahem samverkar också med Panncentralen och deltar i möten med Hyresgästföreningen och har kontakt med företag och föreningar som

är verksamma i våra områden, allt för att öka trygghet och gemenskap.

TRYGGHETSVANDRING

I september medverkade Karlskronahem vid trygghetsvandring i Mellanstaden tillsammans med företrädare för lokala föreningar, boende i området, bostadsföreningar, kommunala tjänstepersoner och polis.

GRILLTURNÉ

I vanlig ordning genomfördes grillturnén där Karlskronahem under en vecka bjuder in till grillkvällar i olika bostadsområden och bjuder på mat, musik och mingel. Ett tillfälle för både Karlskronahem och hyresgäster att bygga relationer och skapa trivsel och mervärde.

MÅNGFALD OCH MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

"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.

Hyresgäster representerar ett stort antal nationaliteter och det är viktigt att alla bemöts med respekt. Medarbetare möter människor med olika bakgrund i deras egen boendemiljö. Det finns naturligtvis risk för konflikt och missförstånd men riskerna lyfts löpande internt. Under 2019 har inga allvarliga incidenter anmälts.

Karlskronahem ska respektera mänskliga rättigheter. Genom att arbeta med offentlig upphandling, där krav är



tydliga och administrativa föreskrifter måste följas, bidrar Karlskronahem till att mänskliga rättigheter efterlevs.

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 arbets-sökande 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 ramavtals-entreprenörer. Samarbete sker med Karlskrona kommun, Bubbetorps gård.

Karlskronahems serviceverkstad tar emot 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 15 personer har gjort praktik under året.

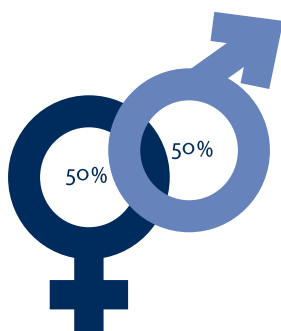
Miljöbilen är en verksamhet som syftar till att hålla ordning i och omkring miljörummen och här tas deltagare som behöver språk- och arbetsträning emot. Deltagarna får rutiner, yrkeskunskap och erfarenheter, integration i svenska arbetslivet och i samhället.

MEDARBETARE

Under våren genomfördes en fördjupad medarbetarenkät med intervjuer med samtliga medarbetare. Enkäten har resulterat i riskbedömningar med tillhörande åtgärdsförslag, där delar av arbetet har påbörjats hösten 2019. Bland annat genomfördes grupputveckling för alla avdelningar och översyn av spelregler och hjälpmedel på arbetsplatsen. Arbetet fortsätter under 2020 med fler åtgärder. Karlskronahem ska vara 100% hållbara som arbetsgivare och detta arbete lägger grunden till en strukturerad förbättringsresa.

Varje månad hålls arbetsplatsträffar med alla anställda och ett informationsbrev skickas ut. Under 2019 hölls också en internkonferens för hela företaget. Konferensen innehöll presentation av företagets genomförda koldioxidmätning, en föreläsning om bemötande och etik samt en workshop kring det nya verktyget för att mäta kundnöjdhet.

Teambuilding och kompetensutveckling är temat för en årlig personalresa.



Bolagets styrelse och ledningsgrupp består av **hälften kvinnor** och **hälften män**.

NYCKELTAL FÖR JÄMSTÄLLDHET OCH JÄMLIKHET

	UTFALL 2019	UTFALL 2018
Könsfördelning samtliga anställda	Kvinnor 46 % Män 54 %	Kvinnor 40 % Män 60 %
Könsfördelning styrelse och ledningsgrupp	Kvinnor 50 % Män 50 %	Kvinnor 44 % Män 66 %
Åldersspridning anställda – kvinnor	18–29 år: 0 % 30–39 år: 19 % 40–49 år: 38 % 50–59 år: 38 % 60–69 år: 5 %	18–29 år: 0 % 30–39 år: 22 % 40–49 år: 33 % 50–59 år: 45 % 60–69 år: 0 %
Åldersspridning anställda – män	18–29 år: 0 % 30–39 år: 16 % 40–49 år: 28 % 50–59 år: 48 % 60–69 år: 8 %	18–29 år: 0 % 30–39 år: 9 % 40–49 år: 30 % 50–59 år: 52 % 60–69 år: 9 %
Antal sjukdagar	Kvinnor 309 Män 518	Kvinnor 150 Män 135
Genomsnittlig sysselsättningsgrad	Kvinnor 98 Män 100	Kvinnor 98 Män 100

Karlskronahem satsar på friskvård! Varje vecka anordnar bolaget en timmes gemensam träning för alla anställda. Det ger mervärden i form av välmående och gemenskap.

Karlskronahem har byggt om sitt kontor på Norra Smedjegatan och har nu fått moderna lokaler med fler arbetsplatser och telefon- och mötesrum samt ökat skalskydd och bättre ljudkomfort.

Under året har antalet sjukdagar ökat jämfört med föregående år. Vår målsättning är att ingen ska bli sjuk av sitt jobb, så för att jobba förebyggande gjordes den fördjupade medarbetarenkäten som nämns ovan.

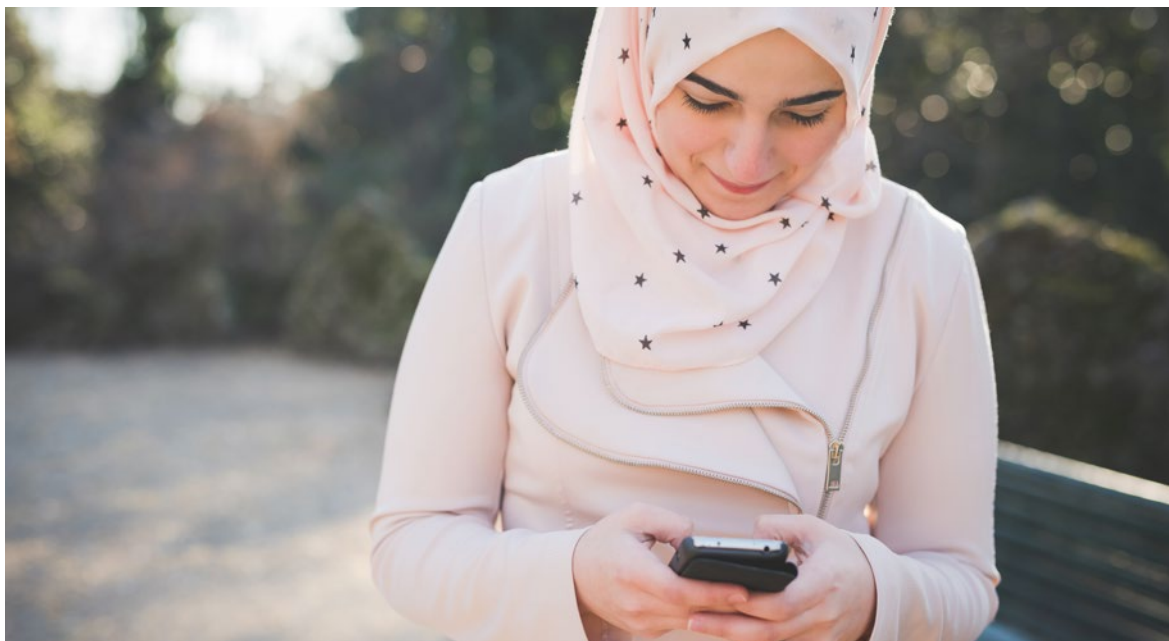
Inga allvarliga olyckor har inrapporterats under 2019 bland medarbetarna.

Både bolagets styrelse och ledningsgrupp består av hälften kvinnor och hälften män. Totalt finns 46 anställda på bolaget, 46 procent kvinnor och 54 procent män. På den tekniska avdelningen är merparten av de anställda män och det motsatta förhållandet gäller för ekonomi- och marknadsavdelningen.

Diskriminering får inte förekomma på arbetsplatsen och under 2019 har inga fall uppmärksammats.

REKRYTERING

Under 2019 har ett flertal rekryteringar gjorts som en satsning på bolagets fortsatta utveckling. Det har ökat bolagets kompetens och leverans men också ställt krav på resurser för rekrytering och HR-frågor.



Nyrekryteringar som gjorts är en bosocial utredare, en bosocial samordnare, en kvalitetssamordnare, en ombyggnadssamordnare, en projektledare för nyproduktion och en energispecialist. Utöver det har ersättningsrekryteringar gjorts för servicechef, förvaltare, kundservice och bovärd. Vid årsskiftet 19/20 pågår rekrytering av en ny elektriker på grund av pensionsavgång.

NYPRODUKTION

Det ingår i Karlskronahems uppdrag att producera nya lägenheter inom kommunen som ett bidrag till Vision Karlskrona 2030.

Långsiktigt arbete kopplat till nyproduktion görs genom att Karlskronahem medverkar i arbetet med översiktsplanen för 2050, som leds av Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen på Karlskrona kommun.

Här presenteras de aktiviteter som kopplas till nybyggnation under 2019

Klockarebacken

För Klockarebacken i Nättraby godkändes slutredovisning av projektet på styrelsemöte i september 2019.

Minervavägen 22 A-B

På Minervavägen på Campus Gräsvik har tillskapats ett 70-tal nya studentbostäder genom om- och tillbyggnation. Projektet färdigställdes i sin helhet april 2019.

Polhemsgatan 27

Karlskronahem har under året lämnat in en rivningsansökan för Polhemsgatan 27. Avslag har getts från Länsstyrelse och i Mark- och miljödomstol med syfte till kulturhistoriska värden.

Vintern – Lyckeby

På Vintern pågår byggnationen av 35 hyresrätter för 65+. I december 2019 var 34 av 35 lägenheter uthyrda och inflytt är planerad av till juni 2020.

Nordström – Blå Port/Gräsvik

På Nordström planeras för cirka 170 lägenheter, framförallt mindre ettor men även ett fåtal tvåor. Byggstart är planerad till 2020 med inflytt cirka två år senare. Detaljplanen vann laga kraft i juli 2019 och bygglov lämnades in i november 2019.

Nya lägenheter

Som komplement till nyproduktion har Karlskronahem arbetat vidare med konverteringar av lokaler till bostadslägenheter. Under 2019 har totalt fyra nya lägenheter tillskapats, tre i Lyckeby på Stärkelsevägen 1 och en i Nättraby på Hallengrens väg 4.

DIGITALISERING

Digital strategi

I slutet av årets tog bolaget fram en digital strategi med syfte att ge ökat kundvärde samt effektivisera verksamheten. I strategin föreslås ett flertal projekt, till exempel digitala lås, BankId för digital signering, öppen standard för IT-system med flera.

Basbredband i alla lägenheter

I hyresförhandlingen för 2020 förhandlades ett basbredband in i hyran. Det innebär att samtliga lägenheter i beståndet, från och med mars 2020, har tillgång till en bas-uppkoppling på 2Mbit/s i hyran. Satsningen är en del av arbetet för jämlik digitalisering. Grundutbudet möjliggör också många

av de trygghetstjänster som Karlskrona kommun vill utveckla framgent.

Effektivisering

Under slutet av året infördes digitala lönespecifikationer, ny programvara för värdering av fastigheter samt ett system för digital tidrapportering introducerades.

Workshop med studenter kring hållbarhet och digitalisering

I oktober genomfördes en workshop med studenter från BTH kring hållbarhet och digitalisering kopplat till framtidens boende och mer specifikt till nyproduktionen Nordström. Områden/önskemål som workshopen visade på var "sharing economy", gemensamma sociala ytor, cykelpool samt goda sorteringsmöjligheter.

HÅLLBART UNDERHÅLL AV FASTIGHETER

Stamrening Kungsmarksvägen 7–39

Projektet på Kungsmarksvägen 7–39 påbörjades under 2019 och beräknas klart till 2025 och omfattar takbyte, stambyte och rening kök och badrum/WC.

Första etappen, som genomförts 2019, var byte av tak med nya stuprör för att leda bort vatten och motverka läckage. I samband med bytet isoleras taket för att förbättra energiförbrukning och nya inglasade balkonger gjordes på översta våningen.

Projektering för stambytet har genomförts under 2019 och för att säkerställa denna handling genomförs ett provstambyte i en trappuppgång våren 2020.

Kommunikationsarbetet, som är en viktig del i projektet då många hyresgäster påverkas, påbörjades våren 2019. På karlskronahem.se finns en projektsida som uppdateras löpande, information går också ut via postutskick, information vid fastigheten, information i hyresgästtidningen Grannar samt att projektledare och ombyggnadssamordnare medverkar på Hyresgästföreningens informationsmöten.

Tätskikt

På Ronnebygatan 1–3 byggdes ny utemiljö samt nytt tätskikt ovan garage.

Fasadreningar

Under året har ett flertal fasadreningar genomförts. Puts och avfärgningsarbeten på Bastionsgatan 12, Mariebergsvägen 12–22, Nyhemsvägen 1AB och Näktergalsvägen 4 A-F samt fasadmålning på Servicevägen 5–13.

Radonåtgärder

På Musikgatan har en tidigare radonmätning följts upp och i lägenheter med förhöjda värden har åtgärder genomförts för att förbättra ventilationen. Arbetet fortsätter in på 2020.

Installation av säkerhetsdörrar

Under året har det installerats cirka 230 säkerhetsdörrar i Kronotorp samt 55 stycken på Holmgatan 12–14.

Tvätt-tavlor i tvättstugorna

Utifrån NKI (kundundersökningen) har ett arbete inletts för att ge bättre förutsättningar för hyresgästen att hålla rent i tvättstugorna. Så kallade "tvätt-tavlor" tas fram för att hängas på väggen, så man tydligt kan se vilken utrustning som finns och om något saknas.

Skador

Under 2019 har cirka 60 ärenden kring skador med vatten, brand etcetera åtgärdats.



