

Hållbarhetsrapport

2020





Innehållsförteckning

- 3 INLEDNING**
 - Om hållbarhetsrapporten
- 4 FÖRETAGSSTYRNING**
 - Karlskronahem – alla kommuninvånarens bostadsbolag
 - Uppdrag
 - Affärsidé
 - Vision Karlskrona 2030
 - Karlskronahems vision
 - Polycys och styrande dokument
 - Hållbar utveckling
 - Globala hållbarhetsmål
 - Intressenter
 - BTH-samarbete för bättre hållbarhet
 - Påverkan av pandemin
- 6 EKONOMISK HÅLLBAR UTVECKLING**
 - Mål 2020–2023
 - Kvalitetsstyrning
 - Hantering av risker
 - Internkontroll
 - Antikorruption
- 7 EKOLOGISK HÅLLBAR UTVECKLING**
 - Miljö- och klimatpåverkan
 - Energi
 - Miljö
- 9 SOCIAL HÅLLBAR UTVECKLING**
 - Ett socialt ansvarstagande
 - Bosocialt arbete
 - Mångfald och mänskliga rättigheter
 - Familjecentral
 - Intressebank och köpoäng – lika för alla
 - Social hänsyn
 - Medarbetare
 - 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 2020. Rapporten kan laddas ned som pdf på www.karlskronahem.se

Företagsstyrning

Karlskronahem – alla kommuninvånarens 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, ett tiotal särskilda boenden och ett mindre antal kommersiella lokaler. Sammanlagt äger Karlskronahem cirka 35 % av hyresrätterna i kommunen. På företaget finns 47 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.

KARLSKRONAHEMS VISION

Karlskronahems egen vision "Vi är en stolt framtidsbyggare för generationer" är den ledstjärna som styr bolagets utveckling mot en hållbar framtid.

POLICYS OCH STYRANDE DOKUMENT

Karlskronahem säkerställer ett hållbart företagande genom att följa de policys, riktlinjer och styrande dokument som ägarna beslutat, bland annat: Företagspolicy 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 en kontinuerlig kundundersökning, daglig kundkontakt, fokusgrupper, bo-möten och närvaro i sociala medier tar Karlskronahem in hyresgästers tankar och åsikter.

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.

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 genom återkommande uppföljande möten vid byggentreprenad eller fastighetsskötsel.

BTH-SAMARBETE FÖR BÄTTRE HÅLLBARHET

Under våren 2020 gjorde 4 studenter från BTH en hållbarhetsutredning åt Karlskronahem med fokus på nya verktyg för ett ännu bättre hållbarhetsarbete. Studenterna kom från olika delar av världen och studerade mastersprogrammet i ledarskap och hållbarhet på Blekinge Tekniska Högskola. Genom intervjuer, workshoppar och analyser tog studenterna fram konkreta mål och planer för att ytterligare förbättra Karlskronahems arbete kring ekologisk och social hållbarhet. En plan som bolaget nu följer i sitt förändrings- och förbättringsarbete.

PÅVERKAN AV PANDEMIN

Pandemin har under 2020 påverkat allt och alla. Människor, företag, länder och naturligtvis också Karlskronahem. Men samtidigt som utmaningarna har varit många har de också visat på samhällets och Karlskronahems förmåga att tänka nytt och ställa om. Gamla sanningar har kastats omkull till fördel för nya innovativa sätt att göra det som först verkade omöjligt.

Karlskronahem har från Corona-pandemins start arbetat med att sätta säkerheten främst. Krisledningen har sedan i mars 2020 haft veckovisa avstämningar med målbilden att minska risk för smittspridning samt att upprätthålla kritiska

funktioner i verksamheten. Det har inneburit ändrade vanor, rutiner och arbetssätt och utifrån smittläget har i perioder olika åtgärder vidtagits. Några exempel är hemarbete för personal, stängd bobutik, inga fysiska lägenhetsvisningar, endast akuta åtgärder och utökat städ i trapphus.

Bolaget har deltagit i Karlskrona kommuns kampanj där värdecheckar delats ut till alla anställda med syfte att stötta det lokala näringslivet.

En viktig del i arbetet har varit att motverka oro hos hyresgäster och här har information om utökat städ, skyddsutrustning samt hänvisningar till var det finns information och stöd för den som känner oro kommunicerats. Extra vikt har lagts vid att lyfta var det finns information på olika språk.

Pandemin har haft en negativ påverkan på uthyrningen, sedan mars månad. En osäker omvärld gör att många avvaktar att byta boende och omställningen till en mer smittsäker uthyrning har inneburit längre uthyrningsprocess där lägenheter i större omfattning än tidigare stått vakanta.

För hyresgäster med problem att betala hyran på grund av till exempel en förändrad arbetssituation relaterad till Coronaviruset har ett kortare anstånd eller avbetalningsplan kunnat erbjudas. Dessa har baserats på en individuell bedömning.

På studentbostadsmarknaden är uthyrningsläget stabilt, om än något förändrat. Studentbostäderna är uthyrda men de internationella studenterna är få.

Pandemin har påverkat Karlskronahems lokalhyresgäster mycket olika. Under vår/sommar 2020 arbetade Karlskronahem fram en strategi för att stötta lokalhyresgäster som påverkades negativt av pandemin. Sedan hösten 2020 hanterades frågan nationellt då regeringen beslutat om ett omsättningsstöd till enskilda näringsidkare.

Pandemin har också visat på bostadens många funktioner som boende /arbetsplats /vårdplats /träning /avslappning och vikten av en bra uppkoppling, vilket bör tas med i planering av framtida nyproduktion.



Ekonomisk hållbar utveckling

Definition ekonomisk hållbarhet för Karlskronahem:

En ekonomisk hållbarhet som kompletterar den ekologiska och sociala hållbarheten.

MÅL 2020–2023

	MÅL 2020	RESULTAT 2020	MÅL 2021	MÅL 2022	MÅL 2023
Resultat (som procent av omsättningen)	2 %	5 %	2 %	2 %	2 %
Soliditet	17 %	34 %	17 %	17 %	17 %
Direktavkastning (bokfört värde)	6 %	5,4 %	6,5 %	7 %	7 %

Bolaget har god följsamhet för soliditet och resultatmålen. Direktavkastning på bokfört värde uppgår till 5,4 %. Arbetet med uppföljning på fastighetsnivå skall under 2021 utvecklas ytterligare.

Ägarens ekonomiska grundkrav enligt givna ägardirektiv är att:

- Bolaget skall uppnå ett positivt resultat om motsvarande 2 % av omsättningen, samt
- Att soliditeten skall uppgå till minst 17 %

År 2020 visar den totala verksamheten ett positivt resultat före bokslutsdispositioner och skatt. Resultatet uppgår till 14,7 Mkr och soliditeten till 34,2 %.

För ytterligare information, se bolagets årsredovisning.

KVALITETSSTYRNING

Karlskronahem kräver vid upphandling av byggtreprenader att entreprenör ska ha certifierade ledningssystem för kvalitet, miljö och arbetsmiljö och att bygglidare och besiktningsmän följer byggtreprenaderna. För städuppdrag gäller att uppdragstagaren redovisar tillämpning av miljöpolicy respektive kvalitetspolicy.

HANTERING AV RISKER

Genom Karlskronahems vision, mål och affärsplan beskrivs bolagets framtidsplaner. Årligen gör ledningsgruppen en riskanalys för att identifiera och hantera de risker som utgör ett hot mot framtidsplanerna. I riskanalysen bedöms sannolikheten för att en risk ska inträffa och konsekvenserna av den. På så vis prioriteras de olika riskerna och åtgärder beslutas och följs upp.

Risker identifieras också i samband med till exempel årlig verksamhetsplanering, arbetsmiljöundersökningar, projektplanering och projektgenomförande, omvärldsbevakning och internkontrollplanering.

I hållbarhetsrapporten beskrivs riskerna genom de resonemang och åtgärder som redovisas.

Karlskronahem har också en beredskapsplan för att snabbt kunna hantera olika typer av kriser.

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

Resultatet av granskningen redovisas årligen för styrelse och ägare.

ANTIKORRUPTION

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 ekologisk hållbarhet för Karlskronahem:

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

MÅL 2020–2023

	MÅL 2020	RESULTAT 2020	MÅL 2021	MÅL 2022	MÅL 2023
Minskning av energiförbrukning	2,5 %	Minskning 3,4%	2,5 %	2,5 %	2,5 %
Minskning av vattenförbrukning	2 %	Ökning 1,8%	2 %	2 %	2 %

Energiförbrukningen har minskat på både el och på fjärrvärme. Med temperaturmätare installerade i hela beståndet kan bolaget aktivt följa och reglera värmeförbrukningen bättre och har minskat energiförbrukningen mer än förväntat. På grund av pandemin har det dock inte varit möjligt att följa upp onormalt höga värmeförbrukningar med lägenhetsbesök.

Koldioxidutsläppen kommer främst från fjärrvärmens och dessa har minskat med drygt 3% (baserat på utsläppsvärden för 2019).

Vattenförbrukningen har ökat jämfört med föregående år. Här ses en ökning överlag som tros påverkats av pandemin och att hyresgäster under året vistats mer hemma och därmed förbrukat mer vatten. På grund av pandemin har onormalt höga vattenförbrukningar ej kunnat följas upp med lägenhetsbesök.

Det ses också en minskning av vattenförbrukning i fastigheter med kontor och verksamheter, till exempel N Smedjegatan 22/Ö Köpmansgatan 23 där Folk tandvården tidvis varit stängd.

MILJÖ- OCH KLIMATPÅVERKAN

Det är stora globala utmaningar i att bekämpa klimatförändringar och bevara vattens, 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.

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 som ska gälla från januari 2022 och kommer under 2021 att arbeta fram informations- och vägledningsunderlag, en databas med relevanta klimatdata och ett klimatdeklarationsregister.

Karlskronahem möter dessa utmaningar 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.

ENERGI

Förnyelsebar el

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

Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ

Karlskronahem är del av Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. Målet är att vara fossilfria senast 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 % med basår 2007.

Lokal energisamverkan

Sedan 2020 finns Karlskronahem representerade i Klimatsamverkan Blekinge och Energisamverkan Blekinge, där bolaget ges möjlighet att påverka regionala frågor runt klimat och energi. Bland annat arbetar man nu med att ta fram en gemensam manual för hållbart byggande som kommer att sätta ramarna för bolagets byggande i framtiden.

Energisatsningar och vattenbesparingar

Under året har det bland annat gjorts en energisatsning med snålspolande duschar och blandare i Gullaberg som gav god utdelning. Vattenförbrukningen har minskat med 15 % vilket innebär att ungefär fyra miljoner liter vatten sparats under året i området.

Temperaturmätare

Som del av energiarbetet sätts temperaturgivare i samtliga lägenheter. Mätaren innebär att rätt inomhustemperatur och en god komfort kan säkerställas. Från och med 2020 har det totala beståndet temperaturmätare.

Aktiv övervakning temperatur och vatten

I avtal för teknisk skötsel ingår arbete med att aktivt bevaka och säkerställa rätt temperaturer i våra byggnader och undersöka orsaker till onormalt stor vattenförbrukning.

Fjärrvärme och SRÖ

Under sensommaren och hösten färdigställdes några projekt där gamla värmekulvertar som har haft mycket förluster och ersatts med fjärrvärmecentraler i varje byggnad. Även system för styr- regler- och övervakning (SRÖ) har uppdaterats:

- Norra Smedjegatan 14 B. Injustering av värmesystem.
- Östra Köpmansgatan 27-29. Byte av fjärrvärmväxlare och SRÖ.
- Urmakaregränd 1-3. Byte av SRÖ.
- Bokvägen 2-10. Borttagning av värmekulvert och installerat egen fjärrvärmecentral och SRÖ.
- Kummelvägen 3/S.Bellevuevägen 1. Byte av fjärrvärmväxlare och SRÖ. Byte av ventilationsaggregat till förskolan.
- Kummelvägen 4. Borttagning av värmekulvert från Kummelvägen 3 och installerat en egen fjärrvärmecentral med SRÖ. Byte av ventilationsaggregat till förskolan.
- Näktergalsvägen 4, 6 & 8. Borttagning av värmekulvert så varje hus har fått en egen fjärrvärmecentral med SRÖ.
- Stärkelsevägen 1. Byte av fjärrvärmväxlare och SRÖ. Ny ventilationsanläggning till stora delar av huset.

Belysning

Under året har ett flertal projekt genomförts där belysning bytts till LED-lampor, ett exempel är tvättstugor på Kungsmarksvägen 41-69.

MILJÖ

Solenergi

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 men växande andel.

Solceller installerades under året på Vintern 4 i Lyckeby (30kWh) och utökades på Mariebergsvägen 12-22/Nyhemsvägen 1 (80kWh).

Fossilfria fordon

Sedan 2019 är alla Karlskronahem fordon fossilfria. Nu körs våra bilar enbart på el eller HVO-bränsle och en el-cykel ingår också i fordonsparken.

Krav på våra entreprenörer

Stor del av bolagets underhåll och skötsel sköts av kontrakterade entreprenörer.

Det nya avtalet för teknisk skötsel, som tecknades under året, har som miljömål att:

- minimera förvaltningsobjektens negativa miljöpåverkan
- förebygga hälsorisker
- effektivisera resursutnyttjandet
- välja lösningar och produkter med goda miljöegenskaper
- minska avfallsmängderna för deponering

Entreprenören ska också ha ett certifierat miljöledningssystem och en fordonspark som lägst uppfyller utsläppskraven motsvarande Euro 5 med en förbättring till Euro 6 inom ett år.

Miljörum

Under 2020 färdigställdes ytterligare fyra nya miljörum i Karlskronahems bostadsområden. Sedan 2016 förbättras och förnyas miljörum och det finns nu möjlighet till fullsortering även på Hasslovägen 4, Barktorget 1-3, AWA-vägen 7-11 och Servicevägen 5-13.



Sortera mera!

4 nya miljörum med möjlighet till fullsortering.

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

MÅL 2020–2023

	MÅL 2020	RESULTAT 2020	MÅL 2021	MÅL 2022	MÅL 2023
Trygghetsindex*. Mäts från NKI*. (73,4, 2019)	Förbättring jmf tidigare år	76,1% (+2,7)	Förbättring jmf tidigare år	Förbättring jmf tidigare år	Förbättring jmf tidigare år
Nöjda hyresgäster. Serviceindex* & Produktindex*. Mäts från NKI*	Förbättring jmf tidigare år	Serviceindex: 79,7% (+1,5) Produktindex: 74,7% (+0,3)	Förbättring jmf tidigare år	Förbättring jmf tidigare år	Förbättring jmf tidigare år
Löpande nyproduktion av hyresrätter.	2% av bostadsbestånd	1% (40 lägenheter)	2% av bostadsbestånd	2% av bostadsbestånd	2% av bostadsbestånd

Trots pandemin, som i vissa fall inneburit lägre eller förändrad service, har siffrorna i NKI-undersökningen ökat positivt från föregående år. Den faktor som ökat mest är trygghetsindex med + 2,7 mot 2019. Här ses en ökning för frågor som rör trygghet i lägenhet och trapphus samt säkerhet mot inbrott. Dessa kan kopplas till satsningar på säkerhetsdörrar, nya förrådslösningar och belysning. Här bör också det bosociala arbetet lyftas där man fokuserat arbetar med trygghetsfrågor.

Ett 40-tal nya bostäder har tillskapats under året genom nyproduktion och ombyggnation av lokaler till lägenheter.

*Nöjd Kund Index (NKI). Siffrorna avser hela bestånden av hyresgäster, dock ej studenter. Serviceindex och Produktindex består av följande:

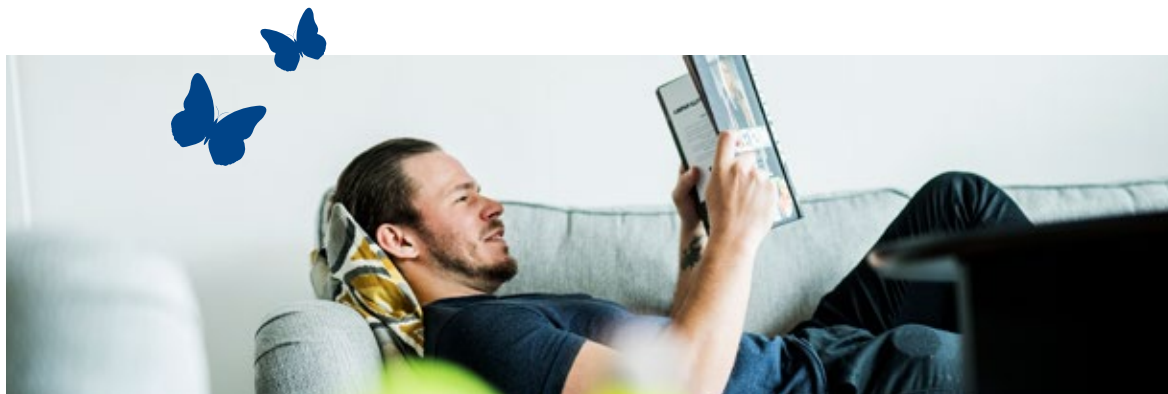
Serviceindex (78,2, 2019)

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

Produktindex (74,4, 2019)

- 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.





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

Det bosociala arbetet har under året utvecklats vidare av den bosociala grupp som startades upp 2019. Arbetet har inneburit att stödet för de som inte kan hantera sitt boende nu sträcker sig längre än tidigare och att en ökad förståelse kring oriktiga hyresförhållande kan ses bland hyresgäster. Ofta är okunskap en faktor kring till exempel en otillåten andrahandsuthyrning och dialog skapar kunskap och förståelse.

Gruppens fokusfrågor är att bygga relationer samt förebygga vräkning och oriktiga hyresförhållanden. Arbetet görs ofta i samverkan med andra aktörer som kommun, polis, myndigheter, idrottsföreningar med flera. Gruppen har också sett över interna gränsdragningar för när det bosociala arbetet tar vid i ett ärende.

Den bosociala gruppen har återkommande medverkat vid föreningsträffar på Panncentralen, avstämningar med EST (Effektiv Samordning för Trygghet) med Karlskrona kommun, Polisen och Victoria Park, lokala BRÅ för Mellanstaden samt Kronotorp, "Kommissionen mot segregation" och "Kungsmarkens fokus".

Tillsammans med Hyresgästföreningen har två "skräplockardagar" i Kungsmarken anordnats som lockade ett 50-tal deltagare vardera.

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.

Utbildning - våld i nära relationer

Under 2020 har alla anställda på Karlskronahem gått en utbildning om våld i nära relationer arrangerad via Karlskrona kommun.

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 2020 har inga allvariga incidenter anmälts.

Karlskronahem respekterar mänskliga rättigheter. Genom att arbeta med offentlig upphandling, där krav är tydliga och administrativa föreskrifter måste följas, bidrar Karlskronahem till att mänskliga rättigheter efterlevs.

FAMILJECENTRAL

Karlskronahem har under året arbetat tillsammans med kommun och region för att möjliggöra en social plattform i Kungsmarken och etablera familjecentral, bibliotek i anslutning till vårdcentral och öppen förskola.

INTRESSEBANK OCH KÖPOÄNG – LIKA FÖR ALLA

I maj 2020 genomfördes en förändring av Karlskronahems intressebank och kösystem med syftet att hålla intressebanken uppdaterad och förenlig med dataskyddsförordningen GDPR. Det innebär att alla som står i Karlskronahems intressebank numera måste logga in en gång per år för att stå kvar i intressebanken och samla poäng. Vid förändringen uppdaterades också poängberäkningen till en poäng per dag för alla och den tidigare välkomstpöngen vid nyregistrering är borttagen.

I maj 2020 togs alla som inte loggat in under det senaste året bort ut banken (cirka 21 000 personer). Intressebanken är nu aktuell och vid uppdateringen i maj 2020 fanns 18 434 personer registrerade.

Förändringen inleddes med en omfattande kommunikationsinsats som fungerade väl. Övergången var smidig och de fåtal personer som hört av sig har haft möjlighet att återställa sig i kön under hela 2020.

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 för arbets sökande.

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 Karlskrona kommun och Bubbtorps 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.

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

Under 2020 har det varit svårt att få in nya praktikanter på våra lediga platser.



MEDARBETARE

Förändrings- och förbättringsarbete

Under 2020 har ett omfattande förändrings- och förbättringsarbete påbörjats. Med utgångspunkt i en arbetsmiljöundersökning 2019 har KPMG genomfört en genomlysning av bolaget som i sin tur lett till att en förändringsresa har påbörjats. Målet är en effektiv och hållbar organisation som kan ta Karlskronahem in i framtiden.

Under hösten 2020 genomfördes Fas 1 och arbetet löper vidare till 2022. Fas 1 består av en systemkartläggning, en processkartläggning, framtagande av projektmodell, visionsarbete samt översyn av bemanning, roller och ansvar samt nytt förslag för organisering.

Rekrytering

Under 2020 har två ersättningsrekryteringar genomförts i form av en ny elektriker och en ny ekonomichef.

Skyddsron

En skyddsron genomfördes senvåren 2020 och resultatet har tagits med i det övergripande förbättringsarbetet.

Friskvård

Friskvården, med en timmes gemensam träning i veckan, har fortsatt och ger mervärden i form av ökat välmående och gemenskap. På grund av pandemin har friskvården sedan i vår varit inställd men ett digitalt upplägg har tagits fram och startar januari 2021. Allt fler signaler visar på betydelsen av rörelse och motion på grund av mer stillasittande

vid hemmaarbete och inställda motionsformer bedöms friskvårdsarbetet nu som extra viktigt.

Renovering av kontor

Karlskronahem har renoverat sitt kontor på Kungsmarkplan. Både kontoren, köket och omklädningsrummet har fräschats upp.

Sjukdagar

Under året har antalet sjukdagar minskat jämfört med föregående år.

Arbetsplatsolyckor

Under året har bolaget rapporterat ett färdolycksfall. En medarbetare på väg till arbetsplatsen snavade i trappan i parkeringshuset och vrickade knäleden. En incident gällande en upplevd hotfull situation är också registrerad.

Jämställdhet och jämlikhet

Bolagets styrelse och ledningsgrupp består av hälften kvinnor och hälften män. Totalt finns 47 anställda på bolaget, 45 procent kvinnor och 55 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 2020 har inga fall uppmärksammats.

NYCKELTAL FÖR JÄMSTÄLLDHET OCH JÄMLIKHET	UTFALL 2020	UTFALL 2019	UTFALL 2018
Könsfördelning samtliga anställda	Kvinnor 45% Män 55%	Kvinnor 46 % Män 54 %	Kvinnor 40 % Män 60 %
Könsfördelning styrelse och ledningsgrupp	Kvinnor 50 % Män 50 %	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: 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:15 % 40-49 år:23 % 50-59 år:54 % 60-69 år:8 %	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 145 Män 145	Kvinnor 309 Män 518	Kvinnor 150 Män 135
Genomsnittlig sysselsättningsgrad	Kvinnor 98 Män 100	Kvinnor 98 Män 100	Kvinnor 98 Män 100

NYPRODUKTION

Det ingår i Karlskronahems uppdrag att producera nya lägenheter inom kommunen som ett bidrag till vision Karlskrona 2030. Här finns utmaningar i form av markförsörjning, infrastruktur, höga byggpriser samt hållbara kalkyler och hyresnivåer.

Här presenteras de aktiviteter som kopplas till nybyggnation under 2020

Vintern 4 – Lyckeby

På Vintern i Lyckeby har nybyggnation av 35 hyresrätter för gruppen 65+ genomförts med inflytt juli 2020.

Nordström – Blå Port/Gräsvik

På Nordström planeras för 173 studentlägenheter med byggstart våren 2021 och inflytt hösten 2023. Under året har upphandling genomförts och startbeslut tagits.

Barken

På Pantarholmen planeras för 75 nya lägenheter med byggstart hösten 2021 och inflytt hösten 2023. Projektering har påbörjats och under 2020 har detaljplanen godkänts och bygglov lämnats in.

Skolan – Lyckeby

Vid den före detta Lyckeby skolan planeras för nybyggnation av ett hundratal hyresrätter. Detaljplan blev godkänd i sista kvartalet 2020 och upphandling av generalkonsult pågår.

Sturkö

På Sturkö planerar Karlskronahem att bygga cirka 60 lägenheter. Husen är mindre tvåvåningshus med cirka

4–6 lägenheter i varje hus och ska byggas i etapper med 20 lägenheter i varje etapp. Karlskrona kommun arbetar med framtagande av detaljplan som beräknas vinna laga kraft i andra kvartalet av 2021.

Ny- och ombyggnad av boendet Fredriksdal – Nättraby

Karlskrona kommun arbetar tillsammans med Karlskronahem och Äldreförvaltningen med att få fram en ny- och ombyggnation av omsorgsboendet i Nättraby. Arbetet med förfrågningsunderlaget är relativt klart och upphandling skall ske snarast. Bygglovet är godkänt av kommunen men överklagat av grannar. Länsstyrelsen har beslutat om inhibition.

Jämjö

I Jämjö har Karlskrona kommun en icke bebyggd fastighet som Karlskronahem ser över möjligheten att förvärva. Här kan 8–16 lägenheter tillskapas beroende på förutsättningar.

Konvertering av lokal till lägenhet

Som komplement till nyproduktion arbetar Karlskronahem med att bygga om lokaler till bostadslägenheter. Under 2020 har fyra lägenheter byggts på Kungsmarksvägen 29–3 och en på Östra Köpmansgatan 27–29.

Översiktsplan 2050

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.



DIGITALISERING

Digital strategi

Karlskronahems digitala strategi syftar till ökat kundvärde samt att effektivisera verksamheten.

En viktig del för den framtida digitaliseringen är att samtliga medarbetare under året fått en bärbar dator samt migrerat till Office 365. Det har skapat bättre möjligheter att arbeta effektivt med delade ytor och dokument och varit en förutsättning för distansarbete som verktyg för att minska smittspridning.

Internet i hyran

I hyresförhandlingen för 2020 förhandlades internet in i hyran. Det som avses är en bas-internetuppkoppling på 2 Mbit/s, som startades upp 1 mars 2020. Genom att inkludera internet i hyran erbjuder Karlskronahem ett mervärde till hyresgästen samt bidrar till en jämlik digitalisering. Grundutbudet möjliggör också många av de trygghets-tjänster som Karlskrona kommun vill utveckla framgent.

Takinspektion med hjälp av drönare

Under året har ett testprojekt med drönare som filmat och fotograferat tak genomförts. Projektet har fungerat väl och övergått till ordinarie verksamhet, vilket sparar tid, pengar och ger en tryggare arbetsmiljö.

HÅLLBART UNDERHÅLL AV FASTIGHETER

Stamrening Kungsmarksvägen 7–39

Projektet på Kungsmarksvägen 7–39 påbörjades under 2019 och beräknas klart till 2027 och omfattar takbyte, stambyte och rening av kök och badrum/WC.

Första etappen med byte av tak avslutades under 2020. Under året genomfördes ett provstambyte som ligger till grund för den fortsatta stamreningen.

Stamrening Fredriksdalsvägen 4

Projektering för stambyte och rening av 35 lägenheter på Fredriksdalsvägen i Nättraby påbörjades under året

Fasadreningar

Under året har ett flertal fasadreningar genomförts bland annat Näktergalsvägen 6 och 8, Mariebergsvägen 1–23 och Bastionsgatan 12.

Konstapelsgatan – tätskikt och utemiljö

På Konstapelsgatan har utemiljö och tätskikt på garage byggts om.

Chapmansplan – rening

Rening av fasad med tilläggsisolering, byte av fönster, nya balkonger och rening av innergård är genomförd på Chapmansplan på Björkholmen.

Ronnebygatan 1-3

Planering av sol-, fasad- & energiprojekt pågår. Förslag på ny gestaltning av fastigheten tas fram.

Skador

Under 2020 har cirka 65 ärenden kring skador med vatten, brand etcetera åtgärdats.



