

KALMARHEMS
Hållbarhetsrapport
2021



Kalmarhem



INNEHÅLL

HÅLLBARHETSRAPPORT	5
Hög kvalitet i välfärden	6
Ett grönare Kalmar	12
Ordning och reda i ekonomin	23
Revisorns yttrande	27

HÅLLBARHET – EN FRÅGA FÖR ALLA

Vårt uppdrag är att erbjuda invånare i Kalmar boende i trygga miljöer, samtidigt som vi tillsammans ska utgöra en så liten belastning på miljön som möjligt. Som bostadsbolag har vi ett ansvar att utveckla Kalmar i en hållbar riktning, bidra till lokalsamhället och verka för en tryggare stad. I Kalmarhems ägardirektiv anges att bolaget ska arbeta aktivt med och ligga i framkant i hållbarhetsfrågan och vi har därför ett stort fokus på social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet i hela vår verksamhet.

På Kalmarhem ser vi hållbarhet som en fråga för alla. Individer, företag och politik. Sverige och världen. Konsumenter och producenter. Landsbygd och stad. Livsstil X, religion Y, filosofi Z och politiska åskådningen K. Inte antingen eller, utan både och. Vi är olika, har olika bakgrunder, åsikter och drivkrafter men förenas i viljan att vår värld ”ska hålla”. Människor har stor makt och kraft att påverka samhällsutvecklingen både som individer, grupper och organisationer. Vi har mycket att förlora om vi inte ställer om men desto mer att vinna om vi gör det. Båda sidorna av myntet är viktiga för oss – vi ska visa respekt för allvaret i dessa frågor men också ha roligt medan vi arbetar med dem och berätta om hur en hållbar värld kan se ut medan vi skapar den. Vi ser hållbarhetsarbete som en fråga som bottenar i vetenskap och beprövad erfarenhet. För att hållbarhetsarbetet ska vara hållbart måste det utgå från expertis, kunskap, empiri och validerad forskning. På Kalmarhem tar vi avstamp i vad ”vi vet” för att sedan tycka och känna för att orientera oss därifrån och lyckas – men vi börjar i kunskapen.

Affärsidé och affärsmodell

Vår affärsidé är att skapa hem för alla. Vi ska erbjuda ett brett utbud av hyresrätter för livets olika skeden för att alla som vill ha sin livsmiljö i Kalmar ska ges möjlighet till det. Kalmarhem AB äger och förvaltar 5 249 bostäder och

29 335 kvm lokalyta och är därmed kommunens största hyresvärd. Vi ska skapa attraktiva, trygga bostäder och omgivningar som invånarna i Kalmar vill bo i. Vårt utbud av bostäder är varierat och vi erbjuder bostäder för livets olika skeden. Vi finns i 21 olika stadsdelar och vi har bostäder i k-märkta hus från 1700-talet likväl som nyproducerade höghus.

OM KALMARHEMS HÅLLBARHETSRAPPORT

Vår hållbarhetsrapport omfattar Kalmarhem AB:S (556526-5906) rapportering av hållbarhet enligt Årsredovisningslagen (ÅRL) 6 kap.

De hållbarhetsfrågor vi redovisar i denna rapport baseras på de risk- och väsentlighetsanalyser vi har genomfört. Hållbarhetsrapporten har tagits fram av medarbetare som är ansvariga för de områden som redovisas i rapporten. Hållbarhetsarbetet på Kalmarhem styrs av lagstiftning, ägardirektiv samt fastställda policy och ramverk gällande uthyrning, mobilitet, finans, rekrytering, inköp och upphandling etc.

Bolaget är en stor inköpsaktör med många externa kontakter. Detta kräver en medvetenhet om risker för oegentligheter i form av otillbörliga förmåner, korruption eller mutor. Ett arbete för utbildning, styrning och kontroll sker därför löpande. Klimatpåverkan redovisas utifrån GHG-protokollet. Detta är första året som Kalmarhem upprättar en hållbarhetsrapport.

VÅR VÄRDEGRUND



TILLSAMMANS

Med vårt engagemang ska vi tillsammans göra skillnad.



HÅLLBAR

Genom medvetna val verkar vi tillsammans för en bättre värld.



NYTÄNKANDE

Med stort mod och öppet sinne ska vi tillsammans skapa nya möjligheter.



STOLTTHET

Med ett öppet, ärligt och respektfullt sätt bidrar vi till ETT Kalmarhem.

HÖG KVALITET I VÄLFÄRDEN

SOCIAL HÅLLBARHET

Vi skapar hem för alla, hem som ska finnas kvar en lång tid framöver. Vårt uppdrag är att erbjuda invånare i Kalmar boende i trygga miljöer, samtidigt som vi tillsammans ska utgöra en så liten belastning på miljön som möjligt. Som bostadsbolag har vi ett stort ansvar för att på bästa sätt bidra till lokalsamhället och verka för ett tryggt Kalmar.

”ETT HEM ÄR BLAND DET
VIKTIGASTE SOM FINNS I LIVET”

En bostad kan få livet att vända

Vad definierar en välfärd? Enligt Wikipedias definition är begreppet välfärd en samlad benämning på människors levnadsförhållanden och bygger på en redogörelse för deras ekonomi, hälsa, utbildning, bostadsförhållanden etc. I den ekonomiska forskningen avses med välfärd oftast individens samlade ekonomiska resurser. Allmän välfärd innebär att alla i samhället har en grundläggande nivå av till exempelvis mat, sjukvård och utbildning. Ofta används ordet i en snävare betydelse, där man betonar välfärdstjänster som tillhandahålls eller finansieras av den offentliga sektorn för att garantera en viss nivå av välfärd, och inkomstöverföringar med samma syfte. I fråga om åtgärder för att uppnå välfärd för alla, eller strukturer som bidrar till detta, talar man också om social trygghet eller socialt skyddsnät.

Tänk dig nu ett land eller en stad med en riktigt bra välfärd. Finns det bra bostäder för alla i den staden? Kalmarhems största bidrag till en hög kvalitet i välfärden i Kalmar kommun är att vår verksamhet går ut på att erbjuda det mest grundläggande i varje människas liv – ett hem. Ett hem, som är bland det viktigaste som finns i livet. Detta erbjuder vi alla, oavsett inkomst, bostadsort och social situation. Vi erbjuder likvärdiga möjligheter att leva i bra bostäder i trygga miljöer till rimliga kostnader och våra bostäder förmedlas genom ett transparent och rättvist kösystem. För att erbjuda hem för alla har vi i vår bostadsbestånd lösningar även för den som vill ha eller behöver ett viss sorts hem eller som annars kanske haft svårt att hitta en bostad. Att möta bostadsmarknadens olika behov tror vi bygger starka trygga samhällen och därför levererar vi också...

→ Hem för dig som är ung

Ungdomsbostad. För ungdomar mellan 18 - 25 år och som är folkbokförda i Kalmar kommun.

→ Hem för dig som är 70+

Trygghetsbostad 70+. För dig som är för piggt för ett äldreboende, vill ha ett tryggt och aktivt liv och bo i en tillgänglig bostad.

→ Hem för dig som är ny i Sverige

Sociala boendeformer. Hem för nyanlända i Sverige i samarbete med Flykting och Integration, Kalmar kommun.

→ Hem för dig som omfattas av LSS

Sociala boendeformer. Hem för dig som omfattas av Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) i samarbete Socialförvaltningen, Kalmar kommun.

→ Hem för dig som har fått jobb i Kalmar

... eller flyttat ditt företag hit. Genom *Arbetsgivarbonus Bostad* kan du som arbetsgivare ansöka om bostad till en ny medarbetare som har för avsikt att flytta till Kalmar för att leva, bo och arbeta.

→ Hem för dig som är student

För dig som flyttar till Kalmar för att studera här. Från en annan ort eller ett annat land (internationella studenter). För dig som är nyantagen student (studentbostadsgaranti) eller läkarstudent vid Linköpings universitet (bostadsgaranti för läkarstudenter).

337

Antalet rökfria bostäder i vårt bestånd

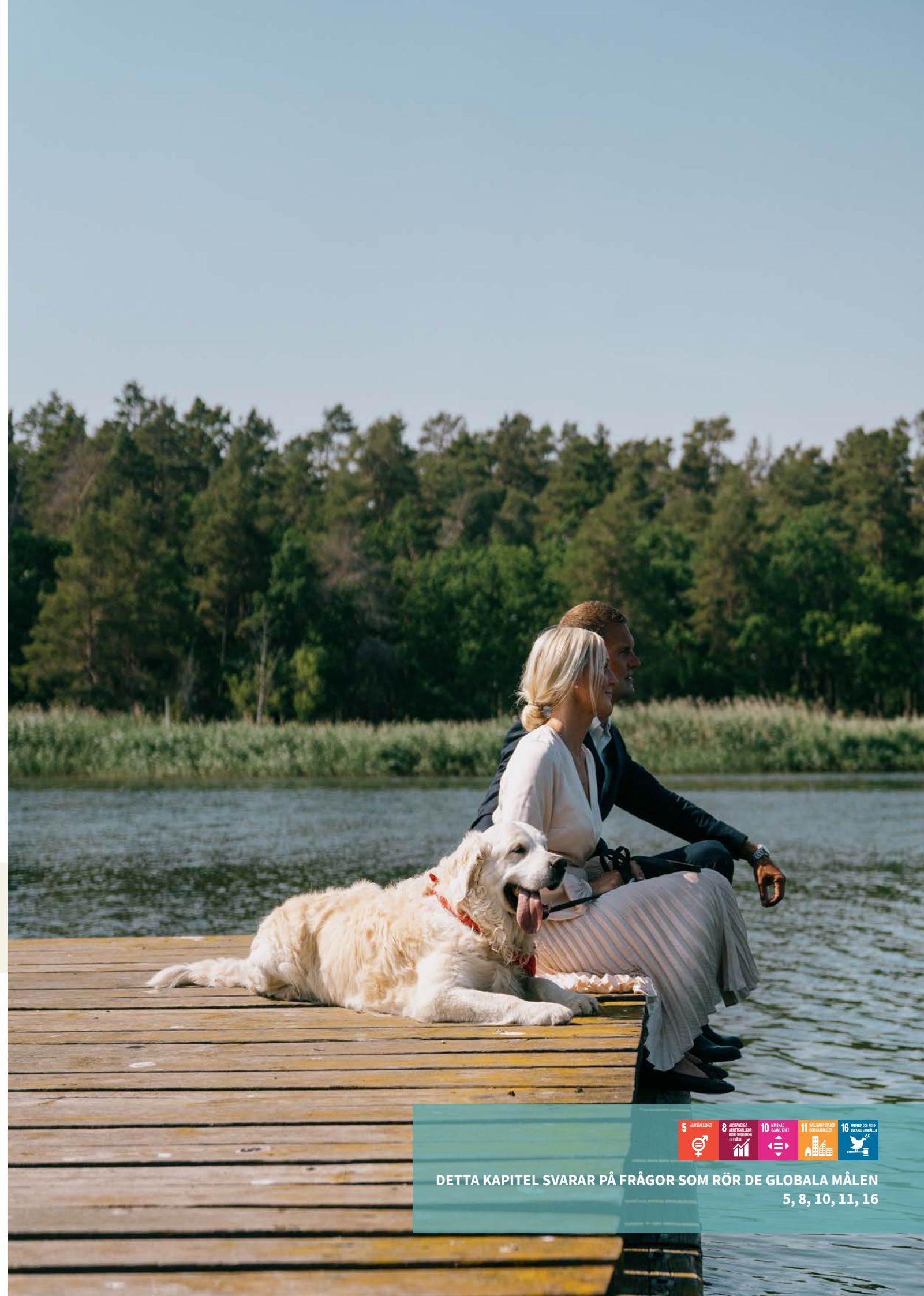


→ Hem för dig som är rökfri

Hem för dig som vill bo i en rökfri boendemiljö där rökning är förbjuden i bostaden samt uteplats, balkong, trapphus, gemensamma utrymmen och utemiljön i anknäring till fastigheten.

→ Hem när livet vänder

För dig som under din boendetid hos Kalmarhem av medicinska eller sociala skäl har fått en förändrad boendesituation och där en ny bostad kan förbättra din livssituation (social förtur).



DETTA KAPITEL SVARAR PÅ FRÅGOR SOM RÖR DE GLOBALA MÅLEN
5, 8, 10, 11, 16

KÖTID FÖR EN BOSTAD HOS KALMARHEM (I SNITT)



5,5 ÅR

Kötid bostad



0,5 ÅR

Kötid studentbostad

Det är svårt att prata om hög kvalitet i välfärden, som är den samlade benämningen på människors levnadsförhållande, utan att samtidigt nämna inflytande. Det ligger djupt rotat i oss människor att vi vill kunna påverka det som spelar roll för oss i livet och självklart då också vår livsmiljö och vårt boende.

Boinflytande

Genom vår Kundbarometer ger vi våra befintliga kunder möjlighet att både löpande och över tid påverka sin boendemiljö. Samtidigt som det är ett ovärderligt digitalt verktyg för oss vill vi också möta människorna bakom det digitala och har under 2021 haft tre möten med Kalmarhems kundpanel vars syfte är att bidra till värdefulla insikter utifrån deltagarnas perspektiv som Kalmarhems kund. Till sammans med representanter från ledningsgruppen och medarbetare inom olika yrkesroller i bolaget har kundpanelen haft möten som berört områden som kommunikation, nyproduktion och ombyggnation för att diskutera utveckling och förbättringar i bolaget. Vi har system och mötesstrukturer som medger inflytande, men vi ska inte glömma vardagen. Det enklaste sättet att påverka kanske är i kommunikation med Kalmarhems kundservice eller bovärdarna som finns ute i de olika fastigheterna.

Pandemins positiva effekter

Det går inte att prata om människors levnadsförhållande och social hållbarhet utan att ta upp hur samhället står sig vid kriser. Som så många andra organisationer har även Kalmarhem fått anpassa sin verksamhet efter pandemins utbrott. Förutom att det känns tryggt att vi märker att vi står starka och stabila även år två med pandemin har det också lett till att vi utvecklat vår verksamhet rent konkret. Våra kunder kan till exempel nu göra olika val i relation till sitt boende hemifrån vilket de inte kunde tidigare – alltså har pandemin indirekt förenklats för våra boende kunder. Vi har också under pandemin byggt upp en ny mötesstruktur för kundbesök som vi tror genererar en högre kvalitet till kunden i slutändan. Det här är två kanske mycket enkla förändringar som vi är glada för och kommer behålla även när pandemin är över.

Stöd vid betalningssvårigheter

Kalmarhem har en längre tid arbetat systematiskt för att i ett tidigt skede fånga upp de som betalar sin hyra för sent. Därigenom kan vi undvika olika typer av obestånd och de förluster det innebär i såväl ekonomiska som mänskliga värden för både kund och Kalmarhem. Under året växla- de Kalmarhem upp det här arbetet och ett exempel på en liten åtgärd som fått stor effekt är att vi infört SMS-utskick till de som inte har täckning på sitt autogiro. På så sätt får de en snabbare och personligt riktad indikation och kan åtgärda täckningen. Antalet sena betalare har minskat med 10 % under 2021 vilket var målet.

Trygghet

Trygghet är en central fråga för oss och något som vi jobbar med på många olika sätt. Trygghet kan handla om allt från att veta vem grannen är, att kvarteret är bra belyst till att veta vem man ska vända sig till om man känner sig otrygg. Vi vill skapa trygga, attraktiva och välmående stadsdelar och att våra kunder känner sig trygga i sin boendemiljö är otroligt viktigt för att de ska må bra och trivas. Detta gäller såväl invändigt som utemiljö och gemensamma utrymmen.

”VI HAR GÅTT FRÅN ATT VARA EN
MOPED TILL EN RACINGMOTORCYKEL OCH
VI HAR COOLA SKINNSTÄLL PÅ OSS”

Vad har hänt inom trygghetsområdet under 2021? Om man frågar Kalmarhems trygghetsvärd Jonas Blomgren får man till svar att ”vi har gått från att vara en moped till en racingmotorcykel och vi har coola skinnställen på oss”. Trygghet har blivit en fråga för alla avdelningar på Kalmarhem, ibland till och med ett ryggmärksbeteende och trygghetsskapande ärenden startas av olika människor med olika befattningar i hela bolaget. Det finns ett systematiskt arbete med att tidigt uppmärksamma kunder och andra i olika typer av riskzoner. Ärenden kan startas när någon till exempel är sen med att betala hyran, plötsligt slutar betala hyra, vid misstanke om olovlig andrahand, vid störningar, orosanmälningar och andra frågor som kan utgöra problem.

En tidig utredning ökar chanserna att komma till rätta med dessa frågor ur framför allt ett mänskligt perspektiv men också ekonomiskt eftersom den här typen av ärenden blir dyrare ju längre tiden går – både för bolaget, den/de som omfattas av problemen och samhället i stort. För ett bostadsbolag och samhällets olika aktörer är det ultimata misslyckandet att någon blir av med sin bostad. För att undvika det arbetar samtliga Kalmarhems avdelningar uppmärksam, aktivt, kunnigt och i förväg med att alla ska kunna behålla sina bostäder. Det här har höga mänskliga och ekonomiska värden. Rakt in i hjärtat.



EN BERÄTTELSE FRÅN VARDAGEN

En berättelse om ett ärende i mängden som utifrån sett skulle kunna ses som bara just det, ännu ett ärende. För någon annan är det inte det. För hen har det haft en helt avgörande roll i livet. När vi på Kalmarhem pratar om ”ärenden” i trygghetssammanhang är det här ett exempel på vad vi menar.

Det började med att en av våra ekonomer uppmärksammade bristande hyresbetalning hos en boende i samband med en rutinkontroll. Vad som uppmärksammas är inte enbart den bristande betalningen, utan även att det sätt det sker på är avvikande. Från en kontinuerlig och precis ström av inbetalningar till att totalt upphöra. Att missa en inbetalning kan hända vem som helst och när som helst, men för oss tände det avvikande beteendet en varningslampa. Ärendet går vidare till att kunden söks genom alla möjliga kontaktvägar, men detta utan framgång. Även myndigheter och vården söker personen. Efter ytterligare en tid får vi veta att personen har anträffats och befinner sig inom vård och är säker. Genom en social funktion inom vården lyckas vi sedan tillsammans med anhöriga se till att kundens bostad säkras och att hyrorna betalas. Denna sociala funktion inom vården är ny och syftar till

att individer i händelse av längre vårdperioder ska ha goda möjligheter att upprätthålla sin vardagskontakt med samhället.

Den vanliga utgången vid upprepade hyresbortfall är att den boende slutligen blir avhyst. Grunden till avhysningen är utebliven hyra, men vi får oftast inte reda på bakgrunden till varför. För en person som hamnar i det här skedet går det snabbt från att vara en allvarlig situation till det akuta läge det innebär att vara bostadslös. Att vara bostadslös medför utöver ett socialt utanförskap oftast höga risker för individens hälsa och andra faror.

Tack vare vår interna hantering och kontakt med vården hade kunden möjlighet att behålla sin bostad och så småningom återgå till sitt hem. Vi kan inte uppmärksamma nog hur samhällsviktigt detta agerande är. Ur ett kundperspektiv, samhällsperspektiv, ekonomiskt perspektiv med mera. En avhysning hade orsakat ökade kostnader, men framför allt ett större lidande för den enskilda individen. Det är med stolthet vi ser tillbaka på händelsen och det ansvar vi tar i arbetet med den sociala tryggheten som är en viktig del i vårt övergripande trygghetsarbete.



DEFINITIONER

STÖRNING

En störning är när en kund eller besökare till en kund utsätter en annan kund för något. Detta något kan vara exempelvis ljud, lukter eller hotfulla beteenden. Att ha en fest med musik är ok. Att ha en fest med så pass hög musik mitt i natten att sömn och hälsa påverkas är inte rimligt. Då inträder en störning.

OROSANMÄLAN

En orosanmälan är en skriftlig anmälan som vem som helst kan göra om man känner en oro för någon. Det vanligaste är att orosanmälningar handlar om barn men även vuxna och äldre. En orosanmälan kan handla om missbruk, psykisk sjukdom eller missförhållanden i en familj. Anmälan görs till socialtjänsten i kommunen.

Missing Lights är ett sätt för medborgare att påverka den upplevda tryggheten i Kalmar kommun när det gäller belysning. Genom Kalmar kommuns portal kan den som upplever otrygghet ur detta hänseende lämna sina förbättringsförslag. Kalmarhem har blivit en aktiv del av det här arbetssättet. Att det finns ett unikt system för just belysning beror på att belysningen är så central för att skapa trygghet – enkla åtgärder kan ge stor effekt – det är ingen åsikt utan det vet vi.

En annan åtgärd som påbörjats under året och som kommer att pågå under flera år framöver är bytet till digitala nyckelsystem i våra fastigheter. Till skillnad från ett traditionellt mekaniskt låssystem finns flera trygghetsskapande fördelar. På bara några sekunder kan nyckelns åtkomsträttigheter ändras vilket är en stor lättnad för den boende om olyckan är framme och nyckelknippan är borta.

Sociala samverkansinsatser

Kalmarhem har implementerat och drivit EST (effektiv - samordning - trygghet) som är en social samverkansinsats mellan polis, kommun, räddningstjänst, sociala myndigheter och skolan. Syftet med EST är att effektivisera det situationellt trygghetsskapande arbetet som utförs av parterna och där målbilden är att det ska leda till tryggare bostadsområden, enkelt beskrivet. Som en del i arbetet ingår att insamla information och bearbeta den för att på så sätt se till att alla inblandade har samma lägesbild, vilket är av högsta vikt då det är ur lägesbilden som det identifieras vad och var vi behöver lägga fokus och insatser sker därefter gemensamt.

Tack vare EST har vi under året kunnat skapa trygghet både i Kalmarhems eget fastighetsbestånd men också i andra delar av staden och kommunen. Ett exempel är en EST-insats som under året initierades i Norrliden, baserad

på demografiska undersökningar och trygghetsmätningar. Insatsen kommer att pågå under längre tid och den drivs av bovärden som dagligen arbetar i området vilket i sin tur uppskattas av de som bor där och förväntas öka tryggheten ytterligare. Inom denna insats har det bland annat arbetats mot och identifierat klottrare, kameror har placerats, buskage har röjts och belysning har förbättrats vilket har lett till att särskilda platser blir mindre tillgängliga för de som skapar otrygghet.

Olovlig andrahandsuthyrning och störningar

Något som också har förbättrats under året är vårt arbete med olovlig andrahandsuthyrning. Genom kunskapsutbyte och erfarenheter är allt fler inom bolaget nu uppmärksamma på att upptäcka olovlig andrahandsuthyrning. Vi noterar tillagda eller övertäckta namn på brevlådor, upptäcker att den som öppnar en dörr inte är kontraktssinnehavaren och en funktion har tillkommit i vårt hyresregister som detekterar om personen är skriven på en annan adress än den som hyreskontraktet är på.

När en hyresrätt hyrs ut till någon annan än den som står på kontraktet utan tillstånd från Kalmarhem kan det ha en mängd destruktiva orsaker och få negativa konsekvenser man kanske först inte tänker på. De som står i den vanliga bostadskön med korrekt gjorda ansökningar och som omfattas av det korrekta systemet får inte tillgång till hyresrätten lika snabbt som de annars hade fått. Bakom en olovlig andrahandsuthyrning kan det också dölja sig oegentligheter som är av intresse för samhället att ingripa i och motverka, till exempel olika typer av kriminalitet.

Under året har Kalmarhem också utvecklat och fullt ut systematiserat bolagets störningsarbete. Genom att sätta mål för att minska antalet störningar, mäta, följa upp och åtgärda ska störningarna i fastighetsbeståndet minska och tryggheten öka.



100 

Procent uthyrda
Trygghetsbostäder 70+

23 

Antal återtagna olovliga
andrahandskontrakt

11 

Bostäder som hyrts ut
genom social förtur

ETT GRÖNARE KALMAR

EKOLOGISK HÅLLBARHET

Kalmars attraktionskraft bygger på att vi utvecklar en miljö där både människor och natur mår bra. Som bostadsbolag har vi en stor inverkan på vår närmiljö, men också på hur våra kunder kan bidra till ett mer hållbart samhälle. Ungefär 30 procent av de som bor i hyresrätt i Kalmar bor i våra fastigheter, men det är många fler än så som påverkas av våra beslut. Miljö och hållbarhet är en fråga för alla och på Kalmarhem arbetar vi aktivt för att underlätta för våra kunder att leva så klimatsmart som möjligt. För att lyckas måste vi skapa ett engagemang för hållbarhetsfrågor och inspirera till att leva mer klimatsmart.

Vi ser den ekologiska hållbarheten som en viktig fråga som vi arbetar med i hela verksamheten. Att vi har ett funktionsdugligt jordklot är en förutsättning för att våra sociala och ekonomiska system ska fungera och vi är gemensamt ansvariga för den värld vi lämnar till kommande generationer.



**ÖVER 75% AV VÄRLDENS
JORDBRUKSGRÖDOR ÄR HELT ELLER DELVIS
BEROENDE AV INSEKTPOLLINERING**

KÄLLA: Naturskyddsföreningen

En stor del av naturens funktioner som exempelvis pollinering, vattenrening och klimatreglering är ovärderliga för oss och därför är det av högsta vikt att vi arbetar för att bevara dessa funktioner. Om en funktion skulle försvinna och behöva ersättas på konstgjord väg skulle det innebära enorma ekonomiska problem för oss.

Många delar i det här är viktiga för oss som bostadsbolag. Vi vill att våra fastigheter ska finnas i en hållbar stad där vi inte har luftföroreningar, buller eller avsaknad av biodiversitet. Klimatförändringar drabbar oss och våra fastigheter och vi behöver anpassa oss efter stigande havsnivåer, fler värmeböljor, torka och skyfall. Vi har därför ett stort intresse av att minska dessa klimatförändringar i så hög grad som möjligt.

När vi har definierat våra tre viktigaste områden inom ekologisk hållbarhet har vi utgått från den aktuella forskningen och vetenskapen. Vi har bland annat tittat på planetens gränser och de globala målen i Agenda 2030. Utifrån detta har vi sammanställt de områden som vetenskapen tycker är viktigast att fokusera på och därefter gjort en bedömning över vilka av dessa områden som Kalmarhem har störst möjlighet att påverka. Vi har kommit fram till tre huvudområden inom ekologisk hållbarhet som Kalmarhem ska fokusera på de kommande tio åren och som vi på följande sidor kommer att berätta mer om.

Våra huvudområden inom ekologisk hållbarhet är:

- 1 **Minskad klimatpåverkan**
- 2 **Ökad grad av cirkularitet**
- 3 **Biologisk mångfald/ekosystemtjänster**

Agenda 2030 och de globala målen

År 2015 skrev FN:s medlemsländer under FN:s Agenda 2030 med 17 övergripande globala hållbarhetsmål och till dessa hör även 169 delmål. Flera av dessa mål är kopplade till ekologisk hållbarhet och bland annat att minska klimatpåverkan. Viktigt i sammanhanget är att målen inte är FN:s mål, utan våra mål, och av den anledningen finns nationella samt lokala mål som är framtagna i linje med de globala målen så att vi vet hur vi ska arbeta för att nå dessa. Det långsiktiga nationella målet är att hela Sverige ska nå nettonollutsläpp av växthusgaser senast år 2045 och detta är något som riksdagen har fastställt. Det är ett vedertaget mål som många branscher och företag också siktar mot. Utifrån detta har Kalmarhem satt sina egna mål som är att halvera sin klimatpåverkan till år 2030 för att därefter nå nettonollutsläpp till år 2045 i linje med bland annat bygg- och anläggningsbranschens färdplan mot fossilfrihet.



**DETTA KAPITEL SVARAR PÅ FRÅGOR SOM RÖR DE GLOBALA MÅLEN
6, 7, 11, 12, 13, 15**

1 HUVUDOMRÅDE 1 – MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

För att vi ska lyckas halvera våra utsläpp till år 2030 måste vi veta hur stora utsläpp vi som bolag genererar och var i verksamheten de utsläppen sker. Under året har beräkningen av hela Kalmarhems klimatpåverkan fortsatt, något som påbörjades år 2020. Vi beräknar utifrån en extensiv definition av begreppet påverkan och även inkluderat utsläpp som ligger i andra och tredje led bort från den egna verksamheten eftersom de utsläppen kan ha minst lika stor påverkan på slutresultatet.

Våra klimatberäkningar är genomförda enligt Greenhouse Gas Protocol som är en internationell beräkningsstandard där utsläppskällor delas in i ”scopes” med direkta och indirekta utsläpp vilket gör att vi kan se var vi har våra största utsläppsposter. Med det som underlag har vi formulerat ett angreppssätt om att vi ska jobba med ”*det som ger mest minskad klimatpåverkan, per investerad krona på enklaste sätt*” genom att i projektledningsform ta fram och implementera strategier som styr mot att vi når våra klimatmål.

Vi har valt att ta ett stort ansvar när vi har gjort våra klimatberäkningar och av den anledningen är exempelvis kundernas transporter och kundernas avfall med i våra beräkningar. Den lätta lösningen hade varit att avsäga sig dessa utsläpp eftersom det inte är vi som genererar dem, men det är vi som skapar förutsättningarna för att våra kunder ska kunna minska sina utsläpp - och därför är vi även med och tar ansvar för dessa utsläpp. Flera av våra beräkningar är baserade på schabloner och uppskattningar vilket gör att de inte har en hundra procentig exakthet men de ger oss en uppskattning på vilken storleksordning respektive utsläppspost ligger i. Detta gör det lättare för oss för att veta vilka områden vi ska fokusera på och kan börja agera på i stället för att fortsätta räkna tills det är helt exakt.

På följande sidor berättar vi om våra fem största utsläppsposter som har fått eller kommer att tillägnas strategier. Viktigt att notera är att vi internt under arbetets gång har sagt till varandra att ”vi kan inte vänta till strategierna är klara” – vi behöver jobba parallellt med konkreta förflyttningar och förändringar på samtliga områden och så har vi också gjort.

DEFINITIONER

KOLDIOXIDEKVIVALENT (CO_{2e})
CO_{2e} står för koldioxidekvivalent och är ett mått på utsläppen av växthusgaser. CO_{2e} är ett gemensamt mått för utsläpp av olika växthusgaser och dess inverkan på klimatet. Man ”översätter” alltså utsläppens påverkan till hur mycket koldioxid som skulle orsaka samma växthuseffekt.

GREEN HOUSE GAS PROTOCOL
Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) är en global standard för mätning, hantering och rapportering av växthusgasutsläpp. Den används av nationer och företag som ett verktyg för att förstå, kvantifiera och hantera utsläpp av växthusgaser. GHG utgår från de fem övergripande principerna; relevans, fullständighet, jämförbarhet, transparens och noggrannhet.

SCOPE
Scope är benämningen på olika kategorier som utsläppskällorna delas in i utifrån direkta och indirekta utsläpp, enligt beräkningar utifrån GHG-protokollet.



SCOPE 1

Scope 1 innefattar direkta utsläpp av växthusgaser t.ex. utsläpp från våra fordon och köldmedia från våra värmepumpar.

Källa	Utsläpp
Köldmedia	4 152 kg CO _{2e}
Egna fordon	6 021 kg CO _{2e}
	10 173 kg CO_{2e}



SCOPE 2

Scope 2 är indirekta utsläpp av växthusgaser från el och värme som används i våra fastigheter.

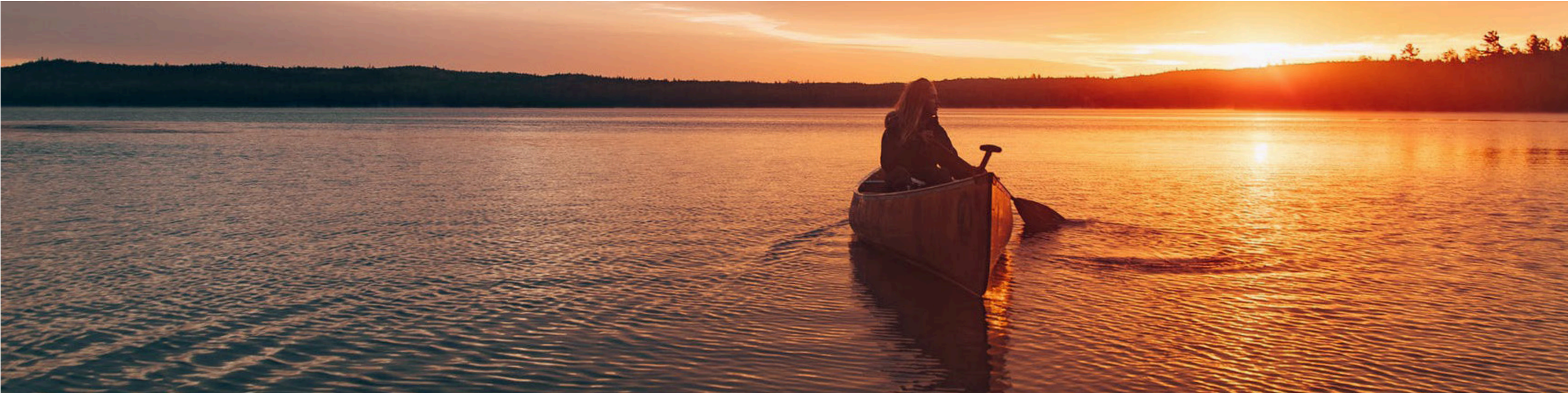
Källa	Utsläpp
Elförbrukning	429 013 kg CO _{2e}
Fjärrvärmeförbrukning	267 399 kg CO _{2e}
	696 412 kg CO_{2e}



SCOPE 3

Scope 3 utgörs av övriga indirekta utsläpp av växthusgaser t.ex. utsläpp från tillverkningen av alla produkter vi köper in eller våra kunders utsläpp från transporter och avfall.

Källa	Utsläpp
Material och varor i förvaltningen	1 957 867 kg CO _{2e}
Kundernas transporter	9 143 854 kg CO _{2e}
Kundernas elförbrukning	223 465 kg CO _{2e}
Kundernas avfall	1 262 993 kg CO _{2e}
Entreprenörernas transporter	4 370 kg CO _{2e}
Personalens resor till och från jobbet	14 203 kg CO _{2e}
Tjänsteresor	2 782 kg CO _{2e}
Indirekta utsläpp drivmedel	2 717 kg CO _{2e}
Elförbrukning (bränslerelaterade utsläpp)	135 478 kg CO _{2e}
Fjärrvärmeförbrukning (transport och produktion av bränsle)	267 399 kg CO _{2e}
Nybyggnation	1 071 612 kg CO _{2e}
Avfall	Beräkning pågår
Förbrukningsmaterial	Beräkning pågår
Transporter vid leveranser	Beräkning pågår
	14 086 739 kg CO_{2e}





Utsläppspost 1: Kundernas transporter

Kundernas transporter är Kalmarhems i särklass största utsläppspost och vårt mål är att minst halvera utsläppen från kundernas transporter till år 2030 jämfört med 2021. Posten är tre gånger så stor som vår näst största utsläppspost och är därför helt avgörande för om vi ska nå våra mål. I slutet av året antogs Kalmarhems mobilitetsstrategi, som beskrivs mer nedan. I den framgår hur vi ska och behöver arbeta fram till 2030 med nulägen, önskvärda lägen, mål, mått och har olik grad av detaljering. Parallellt med framtagandet av strategin har vi ytterligare byggt ut vår laddinfrastruktur, projekterat mobilitetssmarta kvarteret Visiret, utökat antalet bilar i delbilspoolen etc.

Mått	2021
Antal laddplatser	130 st
Antal dELbilar (egna/totalt)	3 / 17 st
Användningsgrad Kalmarhems dELbilar	6 %
Registrerade miljöbilar* i fastighetsbeståndet	28 st
Registrerade fossilbilar i fastighetsbeståndet	2 784 st

* Till miljöbil räknas fordon som drivs av el, biogas eller HVO.

Kalmarhems mobilitetsstrategi

Nästan varje dag finns ett behov av att förflytta sig. Vi ska till och från jobbet, skjutsa barn, handla mat och kanske upptäcka en annan stad över helgen. Mobilitet är ett brett begrepp som berör rörlighet och sättet vi transporterar oss på och kan definieras som behovet av att förflytta sig själv men också saker. På Kalmarhem arbetar vi starkt för att våra kunder ska kunna göra klimatsmarta val och vi vet att möjligheterna måste finnas där för att underlätta övergången till ett mobilitetssmart liv som gör det möjligt att transportera oss säkert, effektivt och miljösmart. Kalmarhems mobilitetsstrategi beskriver hur vi ska arbeta för att minska utsläppen från våra kunders transporter som är vår största utsläppspost. Här finns en stor möjlighet att påverka då intresset är stort från såväl bilbranschen, myndigheter som privatpersoner. Samhället går oavkortat mot en fossilfri mobilitet och Kalmarhem kan utgöra draglok i en sådan omställning genom att investera klokt i infrastruktur, mobilitetslösningar och kommunikation riktad mot beteendeförändringar.

I strategin framgår att vi ska förbereda alla våra parkeringsplatser för laddinfrastruktur så att vi kan erbjuda laddmöjlighet på alla parkeringsplatser när våra kunder efterfrågar det. Men strategin innehåller stort fokus på delningsekonomi och planer för utbyggnad av delbilspooler och undersökande av möjligheten till cykelpool och andra delningstjänster.

Syftet med mobilitetsstrategin är att få ett helhetsgrepp över mobilitetsfrågan i hela fastighetsbeståndet och en tydlig strategi som visar hur vi ska arbeta med frågan för



att minst nå en halvering av klimatpåverkan från kundernas transporter till 2030.

Bästa klimatinitiativet 2021

I slutet av december vann Kalmarhem kategorin "Fossilfritt" i Allmännyttans tävling Årets bästa klimatinitiativ som startades 2020 för att lyfta fram framgångsrika exempel på hur bostadsföretag kan bidra till en mer miljömässigt hållbar utveckling. Vann gjorde vi genom motiveringen att vi genom ett tydligt och målinriktat ledarskap har nått målet om fossilfrihet år 2020. All el, fjärrvärme och allt drivmedel till fordon i vår egen verksamhet är förnybar och därmed fossilfri. När vi säger fossilfri utgår vi från Fossilfritt Sveriges definition och samtliga av bolagets fordon drivs av el, biogas, HVO eller mänsklig kraft (Kalmarhems cyklar). Utöver transporter i den egna verksamheten har vi också börjat ställa krav på underleverantörer i upphandling och avtal. Sista december 2021 ska 50 procent av deras transporter göras med fossilfritt drivmedel (fossilfritt Sveriges definition) och sista december 2023 ska det vara 100 procent.

Laddstolpar

För att underlätta och möjliggöra övergången till fossilbränslefria fordon för våra kunder måste vi erbjuda laddmöjligheter i närheten av deras bostad. De senaste åren har vi satsat stort på laddinfrastruktur och under året ut-

ökades antalet laddplatser med 13 stycken, vilket gör att vi kan erbjuda totalt 130 laddplatser till kunder med elbil eller plug-in hybrid.

130

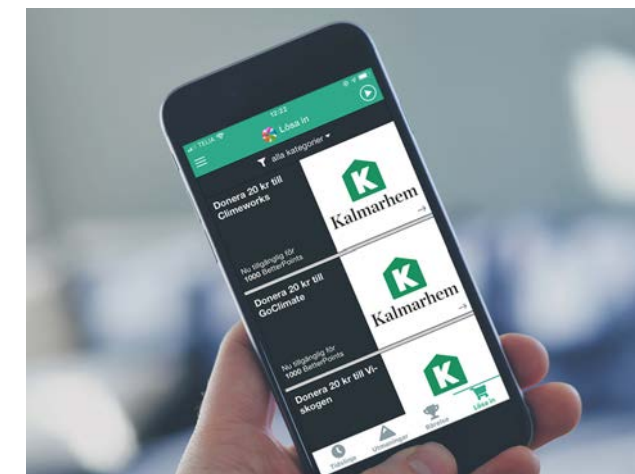
Antalet laddplatser vi erbjuder i vårt bestånd

Laddinfrastrukturen är något vi fortsätter att satsa på och arbetar proaktivt med, vilket krävs för att vi ska kunna få en snabb omställning till fossilbränslefria fordon. Med start under 2022 kommer vi att förbereda för laddstolpar på samtliga av våra 83 större parkeringsytor och garage, så att vi i framtiden enkelt kan göra om parkeringsplatsen till en laddplats när kund efterfrågar det. På så sätt kommer laddstolparna att hamna där efterfrågan finns, och vi slipper då problem med att hårdvara hinner föråldras innan parkeringsplatsen hyrs ut etc.

#Mittresvalräknas - för ett hållbart Kalmar!

Under året har vårt samarbete med appen Betterpoints fortsatt. Betterpoints är en del i samverkansprojektet "Hållbara resval" mellan Kalmar kommun och Linnéuniversitetet. Appen är ett verktyg som genom erbjudanden

ska motivera fler att välja cykel, gång, buss eller tåg framför fossilbränslefordon. För varje hållbart resval får användaren poäng som kan växlas in till olika produkter eller tjänster. Målet med projektet är att öka andelen hållbara resor till och från Kalmar stadskärna och på lång sikt bidrar projektet till Kalmar kommuns målsättning om ett fossilbränslefritt 2030.



Elbilspool

Sedan ett par år tillbaka är vi medlemmar i elbilspoolen dELbil som är Kalmarregionens första elbilspool där man som medlem får tillgång till ett antal elbilar med olika prestanda. Som medlem i dELbil betalar man för den tid man använder bilen, vilket innebär att man slipper utgifter för bensin och försäkring samtidigt som man gör miljön en stor tjänst. Vi erbjuder dessutom våra kunder ett förmånligt pris i dELbilspoolen som innebär att vi står för halva månadsavgiften och för våra studenter bjuder vi på hela månadsavgiften. För att ta steget att börja använda en bilpool kan det vara avgörande att först få prova att köra bilen och se hur det fungerar och vi har därför haft ett antal prova-på-dagar under året vilket kommer fortsätta i takt med att elbilspoolen utvidgas.



DELbilsträff i kvarteret Bryggaren.

Utsläppspost 2: Underhåll och material i förvaltning

Varje år köper Kalmarhem in stora mängder material för underhåll av våra fastigheter. Det kan vara allt i från fönster och takpannor till vitvaror och toalettstolar. Allt detta material genererar så klart stora utsläpp av växthusgaser under produktionen och transporten. Med hjälp av Husbyggnadsvaror HBV Förening (HBV, inköpsfunktion åt allmännyttiga bostadsbolag) har vi beräknat våra utsläpp från allt material vi köper in på de avtalen som går via HBV. Denna beräkning är gjord med generiska data för respektive komponent, till exempel vad en tvättmaskin i snitt släpper ut. För att kunna göra exakta beräkningar och följa utvecklingen behöver vi få fram faktiska utsläpp från de produkter vi köper med hjälp av så kallade EPD:er (miljövarudeklarationer). Det är fortfarande något som många leverantörer saknar och Kalmarhem måste börja ställa krav på att dessa ska finnas för att vi ska kunna jämföra produkter mot varandra och välja den som genererar minst klimatpåverkan. Vi har också börjat gruppera våra inköp/avrop inom underhåll och material i förvaltningen i olika poster för att hitta de som är stora (där ligger ju effekten) och går att påverka (där det finns hållbara alternativ som vi har rådighet att styra över vilka vi väljer) och allra helst utan att det påverkar kostnaden (åtminstone inte på fel håll).

Mått, utsläpp (kg CO₂e) från vårt inköpta material i respektive produktkategori:

Observera att rader märkta med "-" innebär att inköp inte har skett i kategorin under året.

Avtal	2021	2020	2019
Avloppsspolning och slamsugning	1	489	222
Brandskydd	-	19	-
Byggmaterial	60 272	67 480	84 091
Elmaterial och belysning	14 205	41 265	76 487
Fastighetsförnödenheter	1 049	7 786	6 463
Fönster	-	-	1 689
IMD	36 467	40 243	34 779
Köksförnyelse och inredningssnickerier	29 853	43 661	46 440
Luftfilter	26 671	33 390	29 954
Lås och entrésystem	15 651	-	762
Måleriprodukter	19	-	44
Möbler och heminredning	12 373	47 386	42 667
Park och lek	822	884	50
Pellets	-	3 796	-
Rörmaterial	433 598	417 656	289 324
Solenergi	-	16 003	-
Säkerhetsdörrar	15 292	29 898	-
Tvättmedelsdosering	8 265	1 036	-
Tvättstugeutrustning	1 925	3 784	1 064
Vitvaror	1 301 404	2 297 575	1 566 148
Totalsumma	1 957 867	3 052 350	2 180 184

Under kommande år ska en strategi tas fram (motsvarande mobilitetsstrategin som tidigare nämnts) som beskriver hur Kalmarhem ska jobba med att minska klimatpåverkan från det material vi köper in till våra fastigheter, samt vilka mål och måtvärden vi ska ha fram till år 2030. Parallellt har vi börjat arbeta med åtgärder för att minska vår klimatpåverkan från materialet i våra underhållsprojekt och vi vågar påstå att det börjar bli en naturlig del för Kalmarhems projektledningsteam att i initialskedet inkludera hållbarhetsperspektivet och de som jobbar med hållbarhet för att få med olika krav och önskemål i projekteringen.

Utsläppspost 3: Kundernas avfall

Kundernas avfall har en betydande stor påverkan på klimatet på grund av den mängd avfall som går till förbränning när det i själva verket hade kunnat återvinnas och användas på nytt. Någon form av avfall uppstår ju egentligen redan när någon producerar eller konsumerar något och här behöver vi bidra till att samhället som helhet kommer fram med cirkulära lösningar och förhoppningsvis så småningom teknik som hjälper människor att sortera det avfall som uppstår rätt och att det kan bli till nya värden i en cirkulär ekonomi.

I vår tredje utsläppspost finns en plan för hur vi i linjearbetet ska arbeta för att sänka klimatpåverkan från boende kunders avfall genom bland annat olika insatser som styr mot beteendeförändringar. Utsläppsposten är något som Kalmarhem inte direkt kan påverka eftersom det är våra kunders avfall vilket betyder att det är de som sorterar och slänger sitt avfall. Vi tror därför att vi behöver komplettera vår plan med en nytänkande strategi och/eller aktivitet eftersom mängden avfall och hur stor den blir ligger så långt från vår verksamhet.

Vad vi kan göra, är att skapa förutsättningar och informera så att våra kunder gör rätt och på så sätt minskar klimatpåverkan. Det vi vill uppnå är framför allt att en större del av avfallet sorteras och återvinns, den största delen av det osorterade avfallet är förpackningar som skulle kunna sorteras och återvinnas, men vi vill även att den totala mängden avfall ska minska.



Kommunikationen med våra kunder är otroligt viktig, inte minst i arbetet för beteendeförändring.

Utsläppspost 4: Energi x 3 (hushållsel, fjärrvärme och fastighetsel)

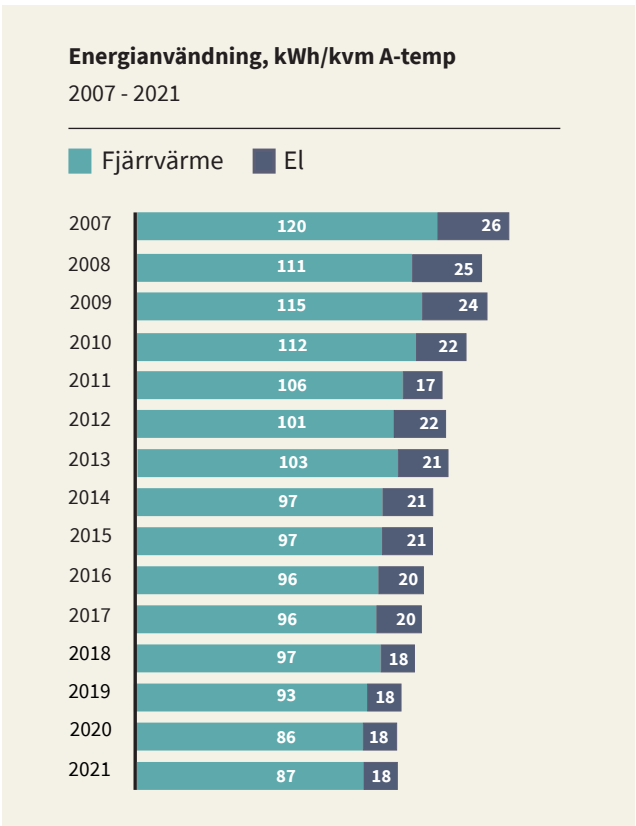
Kalmarhems fjärde största utsläppspost är den energi som används i fastigheterna. All energi som används i våra fastigheter i form av fjärrvärme, fastighetsel och hushållsel är också en stor källa till utsläpp av växthusgaser.

Under året har vi utökat antalet solceller vilket innebär att vi nu har 15 solcellsanläggningar på egna tak. Sedan tidigare har vi även fyra solfångaranläggningar som producerar varmvatten i stället för el till fastigheten. Under året har våra solceller på egna tak producerat 175 144 kWh el som förser våra fastigheter med energi som är hundra procent förnybar och dessutom lokalt producerad. Våra solfångare har producerat 112 771 kWh värme vilket totalt ger ca 2 miljoner liter varmvatten per år.

För att bidra till att förstärka Sveriges och Kalmars elproduktion ytterligare med lokal och förnybar el är vi även delägare i Rockneby Vind, Nöbble solpark och Törneby solpark. Våra andelar i anläggningarna uppgår till totalt 125 kW solkraft och 187 kW vindkraft. Elen kan köpas av Kalmarhems kunder men även andra intressenter som då kan förse sitt hem med en helt förnybar och klimatneutral el. Vi har redan gjort de flesta enkla åtgärderna för att minska energianvändningen och behöver nu börja tänka nytt för att hitta nya smarta lösningar och idéer som kan ge en större effekt på klimatpåverkan.

Som nämns tidigare har vi under många år arbetat aktivt med energieffektivisering. Redan 2007 gick vi med i Allmännyttans Skåneinitiativ som hade som mål att effektivisera energianvändningen med 20% till 2016 jämfört med 2007 års nivå.

Mått	2021
Energianvändning	105 kWh/m2 A-temp
Antal solcellsanläggningar	15 st
Egenproducerad energi	287 915 kWh
Energi från delägda sol- och vindparker	686 235 kWh
Elanvändning i lägenheter med IMD	21,4 kWh/m2 A-temp



175 144

Så många kWh el har våra solceller på egna tak producerat under året

KALMARHEM - EN DEL AV ALLMÄNNYTTANS KLIMATINITIATIV

Under hösten 2018 startade Allmännyttans Klimatinitiativ, ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. 187 bostadsföretag är anslutna och initiativets två övergripande mål är:

- En fossilfri allmännytta senast år 2030
- 30 procent lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007)

Genom att inspirera andra, utbyta erfarenheter och motivera varandra kan bostadsföretagen göra omställningen snabbare än var och en för sig.



Det var något vi nådde och nu har vi gått med i nästa initiativ vid namn Klimatinitiativet där Kalmarhem liksom flera andra bostadsbolag har anslutit sig och ska sänka sin energianvändning med 30 procent fram till och med 2030. Ett mål vi är på god väg att nå redan nu då vi under perioden från 2007 till nu har nått en energieffektivisering på 27 procent.

I projektet Tumlaren har vi valt att lägga kravet på energiprestanda till 56 procent av Boverkets byggregler (BFS 2011:6) vilket innebär att den köpta energin max får uppgå till 42 kWh/m². Det är ett högt mål som kräver mycket i projektets uppförande då flera energikällor måste samverka för att nå målet. Med hjälp av fjärrvärme, värmepumpar och solceller uppnås kravet på energiprestanda som gör det möjligt för oss att söka ett högre investeringsstöd vilket ger kunderna en lägre nyproduktionshyra.



Solceller på taket till vårt nyproducerade kvarter Tumlaren 2.

Utsläppspost: 5: Nyproduktion av bostäder

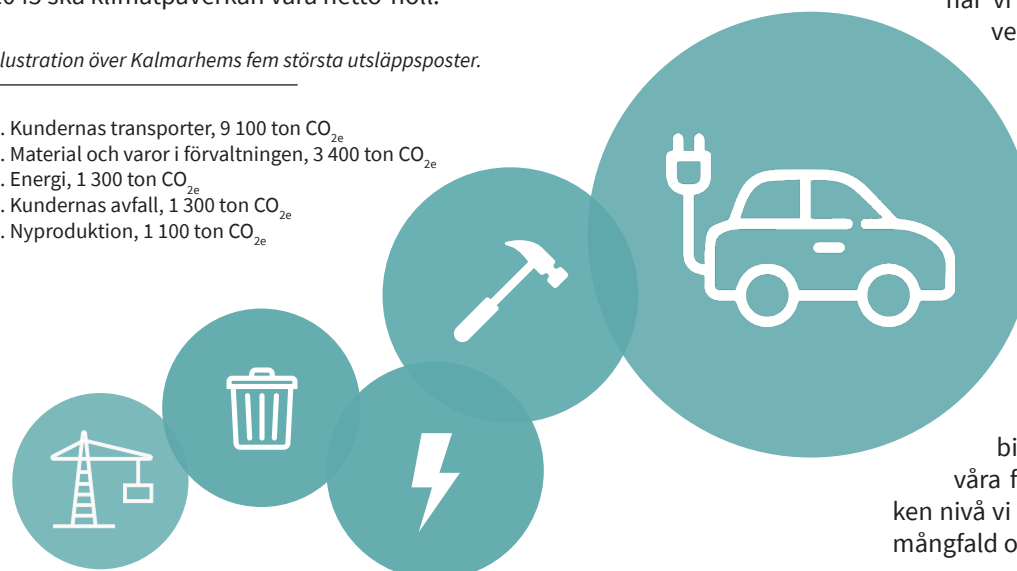
Att bygga ett nytt hus är något som genererar väldigt stora utsläpp av växthusgaser och vår femte största utsläppspost är därför ett område vi måste jobba starkt med om vi ska minska vår klimatpåverkan. I ett nyproduktionsprojekt är det stommen som står för största delen av utsläppen och då är det betong och stål som är de material som bidrar till störst utsläpp. Inom nyproduktion arbetar vi med att ta fram en strategi (och är rätt långt komna i tanke och samarbete med olika intressenter) parallellt med att vi jobbar konkret med klimatpåverkan i nyproduktion och har nu påbörjat projektering av vårt nästa nybyggnationsprojekt Visiret.



I projektet Visiret, som kan bli det första huset i Kalmar certifierat enligt Miljöbyggnad Guld, har vi dessutom för avsikt att ställa ännu högre krav på klimatpåverkan än vad själva certifieringen kräver. För att få ett nuläge som ger oss underlag på hur stor klimatpåverkan blir utifrån den byggteknik vi använder idag har vi under året gjort en beräkning av det pågående nyproduktionsprojektet Hemvärnet. Detta är också något som utförts i utbildningssyfte för att lära oss inför de lagkrav om klimatberäkningar i nyproduktionsskedet som införs från den 1 januari 2022. Klimatberäkningar är något vi kommer att fortsätta genomföra för alla våra kommande nybyggnationsprojekt. Målet är att de nybyggnader vi gör 2030 ska minst ha en halverad klimatpåverkan jämfört med dagsläget och år 2045 ska klimatpåverkan vara netto-noll.

Illustration över Kalmarhems fem största utsläppsposter.

1. Kundernas transporter, 9 100 ton CO_{2e}
2. Material och varor i förvaltningen, 3 400 ton CO_{2e}
3. Energi, 1 300 ton CO_{2e}
4. Kundernas avfall, 1 300 ton CO_{2e}
5. Nyproduktion, 1 100 ton CO_{2e}



2 HUVUDOMRÅDE 2 – ÖKAD GRAD AV CIRKULARITET

Att gå från en linjär till cirkulär ekonomi är otroligt viktigt inom den ekologiska hållbarheten för att vi på så sätt bättre tar till vara jordens resurser. En cirkulär ekonomi betyder att vi inte har något avfall som förbränns eller slängs på deponi utan i stället samlas allt in för återbruk eller återvinning vilket innebär att vi inte behöver utvinna lika mycket råmaterial. Det kommer också ställa krav på hur produkter, byggnader eller liknande designas och tillverkas så att de på ett enkelt sätt kan återbrukas eller återvinnas när det är dags för det.

Under året har vi påbörjat projektering och upphandling av tre underhållsprojekt där vi genomför en återbruksinventering för att se om något av det material som plockas ut ur fastigheterna kan återbrukas. Dessa tre projekt kommer utföras under 2022 och allt material som inte kan återbrukas går istället till återvinning. Framöver kommer vi också beräkna graden av biologisk mångfald, kartlägga ekosystemtjänster i fastighetsbestånd/verksamhet och vår förmåga att ta till vara på dem. I anslutning till det är planen att vi ska ta fram en målbild över en tioårsperiod och utvecklas i linje med den.

Cirkularitet är något som fortfarande är svårt att mäta och följa upp och vi är därför en av flera aktörer i projektet "Det som mäts blir gjort" som leds av Miljö & Avfallsbyrå och som syftar till att kartlägga hur olika verksamheter kan mäta sin grad av cirkularitet. Tillsammans med fyra andra allmännyttiga bostadsbolag är vi med i projektet som ska utreda hur man kan mäta och följa upp cirkularitet i ett bostadsbolag på ett enkelt sätt, ett projekt som kommer att fortsätta under 2022.

3 HUVUDOMRÅDE 3 – BIOLOGISK MÅNGFALD

Totalt räknat har Kalmarhem en stor markyta i alla fastigheter vi äger och det innebär att det är mycket mark där vi kan ta vara på och främja den biologiska mångfalden och ekosystemtjänster. Att arbeta med dessa frågor är något som är ganska nytt för Kalmarhem och vi har tittat på vilka metoder vi kan använda för att bedöma våra utemiljöer och ta reda på hur vi kan förbättra dessa. Under 2021 har vi testat att börja använda ESTER vilket är ett verktyg som Boverket har för att kartlägga ekosystemtjänster. Vi har börjat projektera några utemiljöprojekt som ska utföras under 2022 och då har vi med detta verktyg tittat på vilka områden det finns brister idag för att på så sätt kunna förbättra dessa när vi gör om utemiljön. I nybyggnationsprojektet Visiret som har projekterats under 2021 har vi också använt ESTER för att förbättra utemiljön sett till biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Under 2022 ska Kalmarhem påbörja arbetet med att ta fram en strategi på hur vi ska jobba med biologisk mångfald och ekosystemtjänster i alla våra fastigheter där vi även sätter upp mål för vilken nivå vi vill ha på vår utemiljö när det gäller biologisk mångfald och ekosystemtjänster.



Det hållbara boendet

Vårt mål "välmående fastigheter" är ett mål som kommer att få stor betydelse i framtiden om vi ser till våra kunders och vår planets framtida behov. Underhållet är en viktig del i en modern fastighetsförvaltning där fokus på det hållbara boendet är en självklarhet. Underhållsbehovet i våra fastigheter är något vi kommer behöva lägga stort fokus på nu och framöver. För att säkerställa att våra bostäder håller den kvalitet som krävs för att benämnas "den goda bostaden" har bolagets fastigheter fortloppande underhållits under året. För att komma i kapp vårt underhållsbehov finns en tydlig underhållsplan som är ett resultat av en såväl bred som djup bolagsövergripande kunskap, kontinuerliga mätningar som berättar "hur fastigheten mår" och analyser av hur olika faktorer påverkar varandra. Planen hjälper oss vidare i arbetet och i år har vi nått två viktiga mål för att ytterligare öka tempot och förbättra samordningen i vårt underhåll.

En ny tjänst, "Underhållsförvaltare", har under året satts och på sikt tror vi att vi kommer att ha flera underhållsförvaltare i bolaget. Underhållsförvaltarens uppdrag är utslutande att arbeta med inventering, planering, samordning och upprätthållande av vår underhållsplan. Under året har ett system för planering köpts in vilket vi tror kommer ha en stor inverkan för att underlätta samordning och framförhållning i vårt underhållsarbete. Med hjälp av planeringsverktyget är grunderna satta för att under 2022 komma igång med en omfattande inventering av de ca 500 byggnader som ingår i vår förvaltning. Vi bygger mycket nytt, men att underhålla våra befintliga fastigheter är otroligt viktigt för oss. Under året har ett underhållsarbete genomförts av 15 tvättstugor som uppgraderats till en ny standard och där vi erbjuder självdosrande tvättmaskiner för att minska energiförbrukningen och miljöpåverkan. Ett omfattande renoveringsprojekt har under året slutförts i kvarteret Konvaljen och som innebär att 82 badrum totalrenoverades och i samband med det genomfördes standardhöjande åtgärder. Ytterligare stora renoveringar som genomförts under året är takbyten, fasadmålning, dränering och projektering av nya utemiljöer.

ORDNING OCH REDA I EKONOMIN

EKONOMISK HÅLLBARHET

Ekonomisk hållbarhet handlar om att över tid skapa ett ekonomiskt hållbart värde. Det innebär att företagets ekonomi präglas av långsiktighet, resurseffektivitet, återbruk, återvinning, cirkularitet, tillväxt och lönsamhet. Men när kan vi säga att den ekonomiska hållbarheten är hållbar? En ekonomisk utveckling som är hållbar medför inga negativa konsekvenser för den ekologiska eller sociala hållbarheten. En ökning av ekonomiskt kapital får alltså inte ske på bekostnad av en minskning i naturkapital eller socialt kapital. Ekonomisk hållbarhet förutsätter också att ett företag genererar överskott som kan användas för att utveckla verksamheten och ha beredskap för framtida händelser och påfrestningar.



Vårt uppdrag är att färdigställa i snitt 75 nya bostäder per år.

Under året har Kalmarhem arbetat med att utveckla och systematisera det ekonomiska hållbarhetsarbetet. En bra ekonomisk tillväxt och ett stabilt resultat är viktigt för att klara en hållbar nyproduktion, reinvesteringar och underhåll i framtiden. Som den ledande bostadsaktören i Kalmar har vi höga förväntningar på oss att leverera inom många olika områden. En av våra viktiga uppgifter som allmännyttigt bostadsbolag är att bidra till att Kalmarborna har möjlighet att bo i attraktiva bostäder.

Vårt uppdrag från vår ägare, Kalmar kommun, är att färdigställa 75 nya bostäder per år i snitt, vilket vi uppnår med god marginal för åren 2016 – 2021 med i snitt 93 nya bostäder per år. Kalmarhems nyproduktion ställer höga ekonomiska krav på bolaget gällande ekonomisk stabilitet som vi mäter främst genom soliditet och belåningsgrad. En ekonomisk stabilitet med stärkta nyckeltal i takt med fortsatt hög byggtakt kommer att eftersträvas framöver.

Men det handlar inte bara om att bygga nytt. Att ta hand om våra fastigheter genom en sund fastighetsförvaltning är viktigt för oss, detta gör att vi inte behöver använda nya resurser i lika stor utsträckning vilket är fördelaktigt både för miljön och ekonomin. Kontinuerligt underhåll och reparationer är en del av vårt hållbarhetsarbete och det är också avgörande för att säkerställa att vi har fastigheter som är trivsamma med en god miljöprestanda och som håller över tid. Våra fastigheter ska stå kvar och bebos under många år och för att göra det måste de skötas på ett sätt som är hållbart på lång sikt. Det innebär att det krävs fastighetsskötsel, städning, underhåll, reparationer, försörjning av värme, vatten, el, avfallshantering och en viss administration.

Samtidigt krävs en god och långsiktigt stabil ekonomi som klarar av förändrade räntor, byggpriser, taxehöjningar för el, värme, vatten, avfallshantering och andra omvärldsfaktorer som vi inte kan styra över. De finansiella risker som är kopplade till en eventuell ränteuppgång möts genom att bolaget löpande följer utvecklingen på räntemarknaden. Hela bolagets upplåning sker hos Kommuninvest och för att minska den negativa resultateffekten vid en ränteuppgång samt säkerställa kapitalförsörjningen eftersträvas ett längre kreditavtal.



Upprustad utemiljö i kvarteret Häggen, Bremerlyckan.



DETTA KAPITEL SVARAR PÅ FRÅGOR SOM RÖR DE GLOBALA MÅLEN 5, 8, 10, 11, 12, 13 och 16

FLERÅRSANALYS

RESULTATANALYS (KR/KVM)

	2021	2020	2019	2018
Rörelseintäkter				
Hysesintäkter	1 181	1 158	1 109	1 080
Övriga intäkter	26	29	21	34
Summa intäkter	1 208	1 187	1 130	1 115
Fastighetskostnader				
Fastighetsskötsel	- 106	- 88	- 79	- 85
Reparationer	- 86	- 84	- 78	- 72
Taxebundna kostnader	- 233	- 212	- 221	- 229
Fastighetsanknuten administration	- 84	- 79	- 67	- 73
Övriga driftkostnader	- 26	- 28	- 14	- 15
Underhållskostnader	- 250	- 253	- 269	- 245
Fastighetsskatt	- 28	- 26	- 26	- 24
Avskrivningar och nedskrivningar	- 183	- 203	- 171	- 182
Summa fastighetskostnader	- 995	- 973	- 925	- 925
Bruttoresultat	213	214	206	190
Administrationskostnader	- 31	- 30	- 32	- 31
Rörelseresultat	182	184	173	159
Finansiella poster	- 54	- 66	- 67	- 63
Resultat efter finansiella poster	127	118	106	96
Bokslutsdispositioner	- 9	69	- 58	- 52
Skatt på årets resultat	- 24	- 39	- 11	- 9
Årets resultat, kr/kvm	94	148	38	34

RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

RESULTATRÄKNING (TKR)	2021	2020	2019	2018
Rörelseintäkter				
Hysesintäkter	383 268	369 059	345 771	332 104
Övriga intäkter	8 594	9 358	6 625	10 528
Summa intäkter	391 862	378 417	352 396	342 632
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	- 173 327	- 156 452	- 143 073	- 145 646
Underhållskostnader	- 81 154	- 80 624	- 83 924	- 75 180
Fastighetsskatt	- 9 056	- 8 350	- 8 033	- 7 512
Avskrivningar och nedskrivningar	- 59 333	- 64 676	- 53 264	- 55 847
Summa fastighetskostnader	- 322 870	- 310 102	- 288 294	- 284 185
Bruttoresultat	68 992	68 315	64 102	58 447
Administrationskostnader	- 10 026	- 9 540	- 10 080	- 9 667
Rörelseresultat	58 966	58 775	54 021	48 780
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	50	0	0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	244	261	245	252
Räntekostnader och liknande resultatposter	- 17 617	- 21 392	- 21 115	- 19 605
Resultat efter finansiella poster	41 643	37 644	33 152	29 427
Bokslutsdispositioner	-3 000	22 027	- 18 100	- 16 123
Skatt på årets resultat	- 7 864	- 12 476	- 3 339	- 2 867
Årets resultat	30 780	47 195	11 713	10 436

BALANSRÄKNING (TKR)	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Materiella anläggningstillgångar	2 722 146	2 607 776	2 366 631	1 998 170
Finansiella anläggningstillgångar	2 313	1 384	2 043	2 004
Omsättningstillgångar	54 742	60 898	40 633	90 911
Summa tillgångar	2 779 201	2 670 058	2 409 307	2 091 085
Eget kapital	613 953	583 273	536 181	512 826
Obeskattade reserver	12 500	9 500	31 527	28 427
Avsättningar	25 073	18 001	7 161	3 949
Långfristiga skulder	2 008 513	1 894 513	1 676 013	1 426 013
Kortfristiga skulder	119 162	164 770	158 425	119 870
Summa eget kapital och skulder	2 779 201	2 670 058	2 409 307	2 091 085

NYCKELTAL

	2021	2020	2019	2018
Lönsamhet				
Vinstmarginal, %	11	10	9	9
Avkastning på totalt kapital, %	2	2	2	2
Direktavkastning på fastigheter, %	5	5	5	6
Finansiering				
Nettoskuldsättning, kr/kvm	6 191	5 943	5 376	4 639
Skuldsättningsgrad, ggr	3	4	3	3
Belåningsgrad, %	75	75	72	72
Räntetäckningsgrad, ggr	7	6	5	5
Soliditet, %	22	22	23	26
Förvaltning				
Uthyrningsgrad, %	100	99	99	99
Omflyttning ordinarie bostäder, %	13	17	31	20
Omflyttning studentbostäder, %	59	60	99	75
Energi, kWh/kvm A-temp	105	104	111	115
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/kvm	562	517	485	498
Driftkostnader inkl. underhåll, kr/kvm inkl. adm	812	770	754	743
Driftnetto inkl. underhåll, kr/kvm inkl. adm	396	417	376	372
Sveriges Allmännyttas effektivitet	302	309	271	276
Fastigheter				
	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Antal bostäder	5 249	5 253	5 034	4 950
Antal lokaler	496	545	546	546
Yta bostäder, kvm	295 138	295 139	284 732	281 745
Yta lokaler, kvm	29 335	29 204	28 496	28 496
Yta totalt, kvm	324 473	324 343	313 228	310 241
Yta medel, kvm	324 408	318 786	311 735	307 371
Taxeringsvärde, tkr	3 738 457	3 640 006	3 615 516	2 674 558
Bokf. värde byggnader och mark, tkr	2 361 775	2 381 628	1 955 505	1 896 557
Bokf. värde byggnader och mark, kr/kvm	7 279	7 343	6 243	6 113
Investeringar, mkr	178	307	423	179



NYCKELTALSDEFINITIONER

- Vinstmarginal**
Resultat efter finansnetto i procent av intäkterna.
- Avkastning på totalt kapital**
Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.
- Direktavkastning på fastigheter**
Driftnetto i procent av bokförda värden för byggnader och mark.
- Nettoskuldsättning**
Räntebärande skulder (inkl. koncernkredit) minus räntebärande tillgångar.
- Skuldsättningsgrad**
Avsättningar och skulder inkl. uppskjuten skatteskuld dividerat med justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).
- Belåningsgrad**
Summa lån i procent av bokförda värden för byggnader och mark.
- Räntetäckningsgrad**
Rörelseresultat plus avskrivning och finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader.
- Soliditet**
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.
- Driftskostnader**
Fastighetsskötsel, reparationer, taxebundna kostnader, fastighetsanknuten administration, tomträttsavgälder, fastighets-skatt och övriga driftkostnader.

- Driftnetto**
Bruttoresultat före avskrivningar och finansiella poster.
- Sveriges Allmännyttas effektivitet**
Fastighetsskötsel, reparationer, fastighetsanknuten administra-tion, tomträttsavgälder, fastighetsskatt, övriga driftkostnader och administrationskostnader.

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i Kalmarhem AB
org. nr 556526-5906

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2021-01-01 - 2021-12-31 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Kalmar den 18 maj 2022
Deloitte AB

Joachim Nilsson
Auktoriserad revisor



Kalmarhem