

KALMARHEMS

Hållbarhetsrapport

2022



Kalmarhem

Innehåll

HÅLLBARHETSRAPPORT

Det här är Kalmarhem	4
Hållbarhetsrapport	7
Hög kvalitet i välfärden	8
Ett grönare Kalmar	14
Ordning och reda i ekonomin	24
Revisorns yttrande	29



Det här är Kalmarhem

Kalmarhem är den största hyresvärden i Kalmar. I över 70 år har vi förvaltat, utvecklat och förmedlat bostäder till invånare i Kalmar och till de som vill flytta till vår vackra stad. Vårt fastighetsbestånd består av ca 5 350 bostäder varav ca 1 100 studentbostäder och ca 35 500 kvm lokaler. Vi erbjuder bostäder för livets olika skeden och i våra områden har vi allt från nyproducerade höghus till markbostäder med egen täppa och k-märkta hus från 1700-talet.

TILLSAMMANS

Tillsammans är ett viktigt ord för oss på Kalmarhem. Vi är 74 medarbetare som genom en hög servicenivå bidrar till trygga och trivsamma boendemiljöer för våra kunder. Tillsammans finns vi till för invånarna i Kalmar när de söker ny bostad, flyttar in, under tiden de bor hos oss och ibland väljer att flytta ifrån oss. Genom att agera på en lokal marknad vill vi bli bäst på att göra världen lite bättre. Vi är värddar för solparker som ger världen förnybar el och investerar i solfångare som producerar varmvatten till våra fastigheter. Vi är värddar för företag som söker sig till Kalmar för att utvecklas och växa här. Tillsammans med Linnéuniversitetet är vi värddar för studenter som kommer hit från olika delar av landet och som behöver någonstans att bo under tiden de studerar. Vi hjälper människor som flytt från världens alla oroliga hörn till en bostad där de kan känna sig trygga.

VÅR AFFÄRSIDÈ

Kalmarhem hyr ut, förvaltar, utvecklar och bygger bostäder och lokaler i Kalmar i strävan mot en hållbar stadsutveckling.

VÅR VISION

Vår vision är att bidra till att Kalmar blir den tryggaste och mest hållbara kommunen i Sverige, där alla invånarna har ett hem och en livsmiljö som de trivs i och kan påverka.

VÅR VÄRDEGRUND

Engagemang, ansvar, samarbete, kvalitet och utveckling ska genomsyra vår verksamhet och styra hur vi utför vårt arbete.

VÅRT VARUMÄRKESLÖFTE

Gemensamt för oss på Kalmarhem är vårt engagemang för våra kunder och fastigheter. Det är vårt varumärkeslöfte som våra målgrupper alltid ska känna när de är i kontakt med oss.

BOLAGSMÅL

Vårt övergripande bolagsmål är att öka förtroendet hos kund. Ett mål som bryts ned i olika fokusområden där vi arbetar med aktiviteter kopplat till mått för att kunna läsa av om vi är på rätt väg. För att vi ska lyckas nå ett ökat förtroende behöver vi vara öppna, bjuda in till dialog och

ge möjligheten att påverka. Ett sätt för oss att göra det är genom vår kundundersökning som vi kallar för Kundbarometern, där vi har möjlighet att mäta våra kunders nöjdhet.

SIFFROR UR KUNDBAROMETERN



POSITIV UTVECKLING

Frågor som har haft störst positiv utveckling avseende andelen mycket nöjda/nöjda kunder:

FELANMÄLAN - "Välinformerad före/under"

Att våra kunder känner sig välinformerade före och under en felanmälsåtgärd har gått från 78 % till 85 %.

FELANMÄLAN - "Tillfreds med resultat"

Att våra kunder känner sig tillfreds med resultatet efter utförda felanmälsåtgärder har gått från 85 % till 92 %.

Genom Kundbarometern skickas dagligen enkäter till slumpmässigt utvalda kunder i våra olika bostadsområden. Enkäten består dels av ett antal fördefinierade frågor men även möjligheten att återkoppla i fritext. Resultatet och kommentarerna vi får in hjälper oss att identifiera våra förbättringspunkter och det ger oss ett kvitto på vad våra kunder tycker att vi gör bra. Utifrån det underlag vi får in ges en indikation om att vi fokuserar på rätt saker och vi har också möjlighet att återkoppla till våra kunder. Vårt mål och det vi mäter är mycket nöjda kunder, vilket innebär att man ger oss betyg fem av fem. Vår målsättning är att ha 30 procent mycket nöjda kunder men för att nå dit är det även intressant att kolla på förflyttningen av nöjda kunder (de som ger oss betyg fyra av fem) och under året har vi legat stabilt på 69 procent.

UR VÅRT ÄGARDIREKTIV

Kalmarhem ska erbjuda människor som bor i eller vill flytta till Kalmar "den goda bostaden", vilket innebär att ge människor, oavsett inkomst, bostadsort och social situation, likvärdiga möjligheter att leva i bostäder i bra miljöer och till rimliga kostnader. Bolaget har ett speciellt ansvar för att ordna bostäder till studerande, ungdomar och andra grupper med särskilda behov. Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunalagens likställighetsprincip främja bostadsförsörjningen i Kalmar kommun och erbjuda kunderna möjlighet till boendeinflytande samt att aktivt arbeta för att utveckla och stärka deras inflytandet i bolaget.

Vår vision

Vår vision är att bidra till att Kalmar blir den tryggaste och mest hållbara kommunen i Sverige, där alla invånarna har ett hem och en livsmiljö som de trivs i och kan påverka.

5 350
BOSTÄDER
VARAV 1 100 STUDENTBOSTÄDER

99,7
PROCENT
UTHYRDA BOSTÄDER

52
UNGDOMS-
BOSTÄDER

74
MEDARBETARE

77 FASTIGHETER

100%
FOSSILBRÄNSLEFRI
FORDONSFLOTTA

35 500
KVM LOKALER

69%
ANDEL NÖJDA
KUNDER

146
FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER

440
RÖKFRIA
BOSTÄDER

5,5
KÖTID (ÅR)
I SNITT

Hållbarhet – en fråga för alla

Vår vision är att bidra till att Kalmar blir den tryggaste och mest hållbara kommunen i Sverige, där alla invånarna har ett hem och en livsmiljö som de trivs i och kan påverka. 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 5 350 bostäder och 35 500 kvm lokalyta och är därmed kommunens största hyresvärd. Vi ska skapa attraktiva, trygga bostäder och omgivningar som invånarna i Kalmar vill bo i. 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.

Vi ser hållbarhet som en fråga för alla. Individer, företag och politiken. 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 bottnar i vetenskap och beprövad erfarenhet. För att hållbarhetsarbetet ska vara hållbart måste det utgå från expertis, kunskap och validerad forskning. På Kalmarhem tar vi avstamp i forskning för att sedan tycka och känna för att orientera oss därifrån och lyckas – men vi börjar i kunskapen.

AGENDA 2030 OCH DE GLOBALA MÅLEN

FN:s medlemsländer skrev år 2015 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. För oss är det viktigt att poängtera 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. En analys har genomförts av vilka mål vi har störst möjlighet att påverka i vår verksamhet.



De globala mål som är av högst relevans för Kalmarhems mål är 5 - 8, 10 - 13, 15 och 16. Till varje efterföljande kapitel i hållbarhetsrapporten går det att se vilka mål som är direkt knutna till de frågor som kapitlet belyser. Det långsiktiga nationella målet är att hela Sverige ska nå nettollutsläpp 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. Kalmarhems mål är att nå nettollutsläpp 2030, ett mål som reviderades i samband med att Kalmar kommun gick med i Viable Cities med målsättningen att Kalmar ska bli en klimatneutral stad år 2030.

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.

Hög kvalitet i välfärden

Vi skapar hem för alla, hem som ska finnas kvar en lång tid framöver. Ett hem är så mycket mer än bara ett tak över huvudet, det är bland det viktigaste som finns i livet och det ska vara en trygg plats och en fristad. Att våra kunder känner sig trygga i sin boendemiljö är otroligt viktigt för att de ska må bra och trivas. För att uppfylla detta vill vi också skapa trygga, attraktiva och välmående stadsdelar.

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 frågan om åtgärder för att uppnå välfärd för alla, eller strukturer som bidrar till detta, talar man också om social trygghet eller socialt skyddsnet.



440

Antalet rökfria bostäder i vårt bestånd

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 vårt 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 och 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 pigg 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 Flyktning 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).

→ HEM FÖR DIG SOM ÄR RÖKFRI

Hem för dig som vill bo i en rökfri boendemiljö där rökning är förbjuden i bostaden samt på 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



100



Procent uthyrda
Trygghetsbostäder 70+

17



Antal återtagna olovliga
andrahandskontrakt

7



Bostäder som hyrts ut
genom social förtur

ETT KALMAR FÖR ALLA

Kalmarhem medverkar inom Kalmar kommun för att utveckla en strategi för etnisk och kulturell inkludering. I detta arbete krokas vi arm med andra kommunala enheter och verkar bland annat för att fler ungdomar ska genomföra grundskolan med kompletta betyg. Strategin har sin utgångspunkt i överenskommelsen för hållbar utveckling som antogs av Sverige 2015 – De globala målen och Agenda 2030. Strategin och dess uppföljning visar även hur Kalmar uppfyller sina åtaganden enligt *Integrationsstrategin för Kalmar län - ett gemensamt arbete kring integration för allas lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter*. Alla invånare i Kalmar kommun ska ha lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter till arbete, språk och utbildning, hälsa, bostad, social sammanhållning och delaktighet. Att arbeta med etnisk mångfald och inkluderingsfrågor handlar om hur vi tillsammans skapar ett attraktivt, normkritiskt och inkluderande samhälle.



TRYGGHET

Vår vision är att bidra till att Kalmar blir den tryggaste kommunen i Sverige. Trygghet kan handla om allt från att kvartersområdet är bra belyst, ha kunskap om vem man ska vända sig till om man känner sig otrygg till att veta vem grannen är. Om vi känner varandra, så känner vi också för varandra.

Kalmarhems trygghetsstrategi baseras på forskning och är en integrerad del av verksamheten som ska bidra till utveckling av det goda samhället. Strategin syftar till att vägleda och utbilda medarbetare i bolaget så att de får en bredare kunskap för att kunna vidta trygghetsskapande åtgärder. Trygghet är en av våra viktigaste frågor och något vi jobbar med på många olika sätt. Det är en fråga för alla på Kalmarhem. Det finns ett systematiskt arbete med att tidigt uppmärksamma kunder och andra i olika typer av riskzoner. Trygghetsskapande åtgärder kan påbörjas när någon till exempel är sen med att betala hy-

ran, plötsligt slutar betala hyra, vid misstanke om oriktiga hyresförhållanden, vid störningar, orosanmälningar och andra frågor som kan utgöra problem.

Med utgångspunkt i Kalmarhems trygghetsstrategi har internutbildningar fortsatt genomförts under året och vi har också besökt andra fastighetsbolag för att berätta om hur Kalmarhem arbetar i dessa frågor. En annan åtgärd som pågått 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.

Att tidigt upptäcka potentiella risker i våra områden är viktigt för det förebyggande arbetet som på sikt kan leda till att vissa problem aldrig behöver uppstå. En del i detta arbete är att vi genomför trygghetsinventeringar baserade på underlag från Kundbarometern. En trygghetsinventering innebär att man åker ut till ett område för att se över hur det är uppbyggt och hur belysningen ser ut, hur buskage och andra växtligheter vårdas, hur skalskyddet fungerar och vilka andra områden kvarteret angränsar till etc.



SOCIALA SAMVERKANSINSATSER

Kalmarhem har under året fortsatt 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 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 bidragit till en ökad trygghet, både i Kalmarhems eget fastighetsbestånd men också i andra delar av staden och kommunen. Ett exempel är en EST-insats som under året har pågått i Norrliden, baserad på demografiska undersökningar och trygghetsmätningar. Insatsen kommer att pågå under längre tid och den drivs av de som dagligen arbetar i området vilket i sin tur uppskattas av de som bor där och därmed 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.

STÖD VID BETALNINGSSVÅRIGHETER

Som en viktig del i arbetet med social trygghet har Kalmarhem under 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.

I samband med en bristande hyresbetalning, vilket identifieras i samband med rutinkontroller, analyserar vi betalningsmönstret hos kund. På så sätt får vi en bild av om det har varit ett återkommande problem eller om beteendet avviker från tidigare av inbetalningsmönster. Vid upprepade hyresbortfall är den vanliga utgången 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.

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 är detta 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.

ORIKTIGT HYRESFÖRHÅLLANDE

Ett oriktigt hyresförhållande är då någon hyr ut sin bostad i andrahand utan tillstånd från oss. Det kan också handla om folkbokföringsbrott, att någon olovligen upplåter sitt förråd till någon som inte står på hyreskontraktet eller använder sitt förråd till annat än vad som är tillåtet.

AVHYSNING

Avhysning innebär att någon blir vräkt och måste flytta ifrån sin bostad.

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

Genom vår interna hantering försöker vi alltid reda ut situationen tillsammans med kund innan skulderna ökar för mycket. 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 för att alla ska kunna behålla sina bostäder. Det här har höga mänskliga och ekonomiska värden. Att vara bostadslös medför utöver ett socialt utanförskap oftast höga risker för individens hälsa och andra faror, och det är av den anledningen som vårt arbete med sena betalare är en viktig del i vårt övergripande trygghetsarbete.

ORIKTIGA HYRESFÖRHÅLLANDEN

En grundläggande trygghetsfaktor är att den person som står på kontraktet också är den som bor i bostaden, så att grannar kan känna sig säkra på vem som rör sig i trappuppgången, på vinden eller i tvättstugan. Under året har vårt arbete med störningar, oriktiga hyresförhållanden

och sena betalare växlats upp. Genom kunskapsutbyte och erfarenheter är allt fler inom bolaget nu uppmärksamma på att upptäcka oriktiga hyresförhållanden. Vi noterar tillagda eller övertäckta namn på brevådor, upptäcker att den som öppnar en dörr inte är kontraktshavaren och en funktion har tillkommit i vårt hyresregister som ger en signal 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 oriktiga hyresförhållanden kan det också dölja sig oegentligheter som är av intresse för samhället att ingripa i och motverka, till exempel olika typer av kriminalitet.

FÖRENINGSSAMARBETEN

Med vår nya vision som grund arbetade vi om och förtydligade vår policy gällande föreningssamarbeten. Som en del i arbetet med att bidra till en inkluderande, trygg och hållbar kommun vill Kalmarhem stötta föreningar som har ett gott samhällsengagemang och bidrar till att Kalmar blir en bättre plats att leva och bo i. Samarbetet ska tillföra mervärde för Kalmarhem och de som bor hos oss samt bidra till att stärka Kalmarhem som varumärke. Genom föreningssamarbeten kan Kalmarhem bidra till att fler barn, ungdomar och vuxna i våra bostadsområden kan erbjudas en meningsfull fritid och komma i kontakt med föreningar. Fokus i våra samarbeten ska vara minskad exponering och ökad aktivering, något som rent konkret bland annat kunde bidra till FC Kalmars veckovisa sommaraktiviteter i Oxhagen och Norrliden under hela sommarlovet. Under året hade Kalmarhem samarbetsavtal med FBC Kalmarsund, FC Kalmar, IFK Kalmar och Kalmar FF. Vi gav stöd till Kalmar stadsmission, Kalmar Ungdoms- och Kvinnojour, Natur- och miljöboken, Aktiv skola och UF-företaget Reflex Us.

Under 2023 kommer vi fortsätta med fler aktiviteter för våra boende samtidigt som vi kommer fortsätta bjuda på uppskattade matchbiljetter.



Ett grönare Kalmar

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. 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.

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. 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. 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 biologisk mångfald. 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.

”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”

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 miljöprocesser som skapar stabilitet för livet på jorden 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 ”Minskad klimatpåverkan”, ”Ökad grad av cirkularitet” samt ”Biologisk mångfald/ekosystemtjänster”.

KALMARHEM - EN DEL AV VIABLE CITIES

Kalmar Kommun och därmed Kalmarhem har gått med i Viable Cities med mål om att bli en klimatneutral stad 2030. Viable Cities är ett strategiskt innovationsprogram inriktat på omställningen till klimatneutrala och hållbara städer. Programmet finansieras av Vinnova, Energimyndigheten och Formas. Tanken är att programmet ska vara en katalysator för nya former av samarbete mellan städer, näringsliv, akademi, forskningsinstitut och civilsamhälle.



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



HUVUDOMRÅDE 1

MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

För att lyckas i vårt arbete med att minska klimatpåverkan och fokusera på rätt saker måste vi veta hur stora utsläpp vi som bolag genererar och var i verksamheten de utsläppen sker. Av den anledningen har Kalmarhem sedan några år tillbaka beräknat hela bolagets klimatpåverkan och denna beräkning uppdateras årligen för att mäta utvecklingen. I beräkningen tar vi hänsyn till hela utsläppskedjan för att få med alla utsläpp.

Våra klimatberäkningar är genomförda enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG) 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 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.

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.

NETTONOLL

Nettonollutsläpp betyder så låga utsläpp som möjligt, där det som ändå släpps ut kompenseras med negativa utsläpp eller kolupptag på annat vis. På så vis blir de totala utsläppen ”noll”.

SCOPE 1

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

KÄLLA	2022	2021
Köldmedia	4 152 kg CO _{2e}	4 152 kg CO _{2e}
Egna fordon	0 kg CO _{2e}	6 021 kg CO _{2e}
	4 152 kg CO_{2e}	10 173 kg CO_{2e}



0 KG CO_{2e}

I slutet av 2021 blev vi 100 % fossilbränslefria i egna transporter, vilket gör att vi i år kan redovisa ett nollutsläpp för Kalmarhems fordonsflotta!

SCOPE 2

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

KÄLLA	2022	2021
Elförbrukning	437 216 kg CO _{2e}	429 013 kg CO _{2e}
Fjärrvärmeförbrukning	136 155 kg CO _{2e}	267 399 kg CO _{2e}
	573 371 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	2022	2021
Material och varor i förvaltningen	3 802 843 kg CO _{2e}	1 957 867 kg CO _{2e}
Kundernas transporter	5 154 869 kg CO _{2e}	9 143 854 kg CO _{2e}
Kundernas elförbrukning	776 420 kg CO _{2e}	223 465 kg CO _{2e}
Kundernas avfall	3 090 734 kg CO _{2e}	1 262 993 kg CO _{2e}
Entreprenörernas transporter	5 000 kg CO _{2e}	4 370 kg CO _{2e}
Personalens resor till och från jobbet	23 000 kg CO _{2e}	14 203 kg CO _{2e}
Tjänsteresor	2 686 kg CO _{2e}	2 782 kg CO _{2e}
Indirekta utsläpp drivmedel	300 kg CO _{2e}	2 717 kg CO _{2e}
Elförbrukning (bränslerelaterade utsläpp)	146 247 kg CO _{2e}	135 478 kg CO _{2e}
Fjärrvärmeförbrukning (transport och produktion av bränsle)	191 707 kg CO _{2e}	267 399 kg CO _{2e}
Nybyggnation	3 744 746 kg CO _{2e}	1 071 612 kg CO _{2e}
Avfall	53 989 kg CO _{2e}	41 626 kg CO _{2e}
Förbrukningsmaterial	Beräkning pågår	Beräkning pågår
Transporter vid leveranser	Beräkning pågår	Beräkning pågår
	16 992 541 kg CO_{2e}	14 086 739 kg CO_{2e}

I följande avsnitt 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.

1. UTSLÄPPSPOST ETT – KUNDERNAS TRANSPORTER

Kundernas transporter är Kalmarhems i särklass största utsläppspost och är därför helt avgörande för om vi ska nå vårt mål som är att få ner dessa till nettonoll år 2030. Under året har åtgärder utförts som är en del av den framtagna mobilitetsstrategin som har sin utgångspunkt i bolagets klimatberäkning av verksamheten. Mobilitetsstrategin och åtgärder utifrån denna beskrivs nedan.

MÅTT	2022	2021
Antal laddplatser	139 st	130 st
Antal dELbilar (egna/totalt)	7 / 21 st	3 / 17 st
Registrerade miljöbilar* i fastighetsbeståndet	60 st	28 st
Registrerade fossilbilar i fastighetsbeståndet	2 757 st	2 784 st

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

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 miljösamt.

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 våra parkeringsplatser för laddinfrastruktur så att vi kan erbjuda laddmöjlighet på våra parkeringsplatser när kunder efterfrågar det. 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 nå netto-noll utsläpp från kundernas transporter senast år 2030.



CYKELPOOL

Kalmarhems första cykelpool lanserades under året i stadsdelen Funkabo, vilket var en strategisk placering med tanke på att man med cykel når större delarna av staden inom ett tidsspänn på 15 minuter. Cykelpoolen är öppen för alla vilket betyder att man inte måste vara kund hos oss för att använda den. Det gör att vi når fler och på så sätt uppnår en större minskning av koldioxidutsläpp.

BETTERPOINTS - FÖR ETT HÅLLBART KALMAR

Under året har Kalmarhem gått med som delfinansiärer i Betterpoints som 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 bidra till projektet till Kalmar kommuns målsättning om ett fossilbränslefritt 2030. Kalmarhem har även gått med i arbetsgivarutmaningen i syfte att få medarbetare att börja resa hållbart till och från jobbet och på fritiden.



DELbilsträff i kvarteret Tummlaren.

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. Bilpoolen växer glädjande med ytterligare bilar för varje år, och under 2022 bidrog Kalmarhem med fyra nya bilar för att fler ska ha närheten till en bilpool. Som medlem i dELbil betalar man för den tid man använder bilen, vilket innebär att man slipper utgifter för drivmedel och försäkring samtidigt som man gör miljön en stor tjänst. Under året gick vi ut med ett erbjudande som innebär att vi bjuder våra kunder på ett helt års fritt medlemskap i bilpoolen och vi har även haft ett antal prova-på-dagar för att minska tröskeln till att börja använda sig av bilpoolen.

LADDINFRASTRUKTUR

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 utökades antalet laddplatser med nio stycken, vilket gör att vi kan erbjuda totalt 139 laddplatser till kunder med elbil eller plug-in hybrid. Laddinfrastrukturen är något vi arbetar proaktivt med vilket är en förutsättning för att vi ska kunna få en snabb omställning till fossilbränslefria fordon. Arbetet med att förbereda bolagets parkeringsplatser för nuvarande- och kommande laddbehov har påbörjats på ett flertal parkeringsplatser.

 139

Antalet laddplatser vi erbjuder i vårt bestånd

2. UTSLÄPPSPOST TVÅ – UNDERHÅLL OCH MATERIAL I FÖRVALTNINGEN

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 HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening, 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 detta 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 al-

ternativ som vi har rådighet att styra över vilka vi väljer) och allra helst utan att det påverkar kostnaden (åtminstone inte på fel håll). 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 mätvärden vi ska ta 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.

3. UTSLÄPPSPOST TRE – 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 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 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 återvinnas, 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.

MÅTT	2022	2021
Energianvändning	98 kWh/m ² A-temp	105 kWh/m ² A-temp
Antal solcellsanläggningar	17 st	15 st
Egenproducerad energi	408 036 kWh	287 915 kWh
Energi från delägda sol- och vindparker	676 997 kWh	686 235 kWh

I projektet Tummlaren 2 som under året blev inflyttningsklart valde vi 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 var ett högt mål som krävde mycket i projektets utförande då flera energikällor måste samverka för att nå målet. Med hjälp av fjärrvärme, värmepumpar och solceller uppnåddes kravet på energiprestanda vilket gjorde det möjligt för oss att söka ett högre investeringsstöd som gav kunderna en lägre nyproduktionshyra.

Mått, utsläpp (kg CO_{2e}) från vårt inköpta material i respektive produktkategori:

Tabellen nedan omfattar enbart inköp via HBV. Observera att rader märkta med "-" innebär att inköp inte har skett i kategorin under året.

OMRÅDE	2022	2021	2020	2019
Avloppsspölning och slamsugning	-	1	489	222
Badrumsmöbler	350	-	-	-
Brandskydd	34	-	19	-
Byggmaterial	72 434	60 272	67 480	84 091
Elmaterial och belysning	3 858	14 205	41 265	76 487
Fastighetsförnödenheter	-	1 049	7 786	6 463
Fönster	-	-	-	1 689
IMD	52 164	36 467	40 243	34 779
Köksförnyelse och inredningssnickerier	24 206	29 853	43 661	46 440
Luftfilter	34 605	26 671	33 390	29 954
Lås och entrésystem	8 517	15 651	-	762
Måleriprodukter	1 124	19	-	44
Möbler och heminredning	23	12 373	47 386	42 667
Park och lek	206	822	884	50
Pellets	-	-	3 796	-
Rörmaterial	533 189	433 598	417 656	289 324
Solenergi	-	-	16 003	-
Säkerhetsdörrar	-	15 292	29 898	-
Tvättmedelsdosering	6 072	8 265	1 036	-
Tvättstugeutrustning	2 548	1 925	3 784	1 064
Vitvaror	3 039 802	1 301 404	2 297 575	1 566 148
Totalsumma	3 802 842	1 957 867	3 052 350	2 180 184

4. UTSLÄPPSPOST FYRA – 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. Vi har utökat antalet solceller vilket innebär att vi nu har 17 solcellsanläggningar på egna tak som under året har producerat 286 754 kWh el. Detta förser våra fastigheter med energi som är hundra procent förnybar och dessutom lokalt producerad.

286 754

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



Sedan tidigare har vi även fyra solfångaranläggningar som producerar varmvatten i stället för el till fastigheten och under året har dessa producerat 121 828 kWh värme vilket totalt ger ca två 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 genererar 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.



Kvarteret Tummlaren 2, Norrgårdsgärdet.

ENERGIANVÄNDNING, KWH/KVM A-temp

□ FJÄRRVÄRME ■ EL

2007	115	26
2008	107	25
2009	112	24
2010	109	22
2011	111	17
2012	102	22
2013	103	21
2014	100	21
2015	96	21
2016	96	20
2017	95	20
2018	97	18
2019	90	18
2020	84	18
2021	85	18
2022	81	17

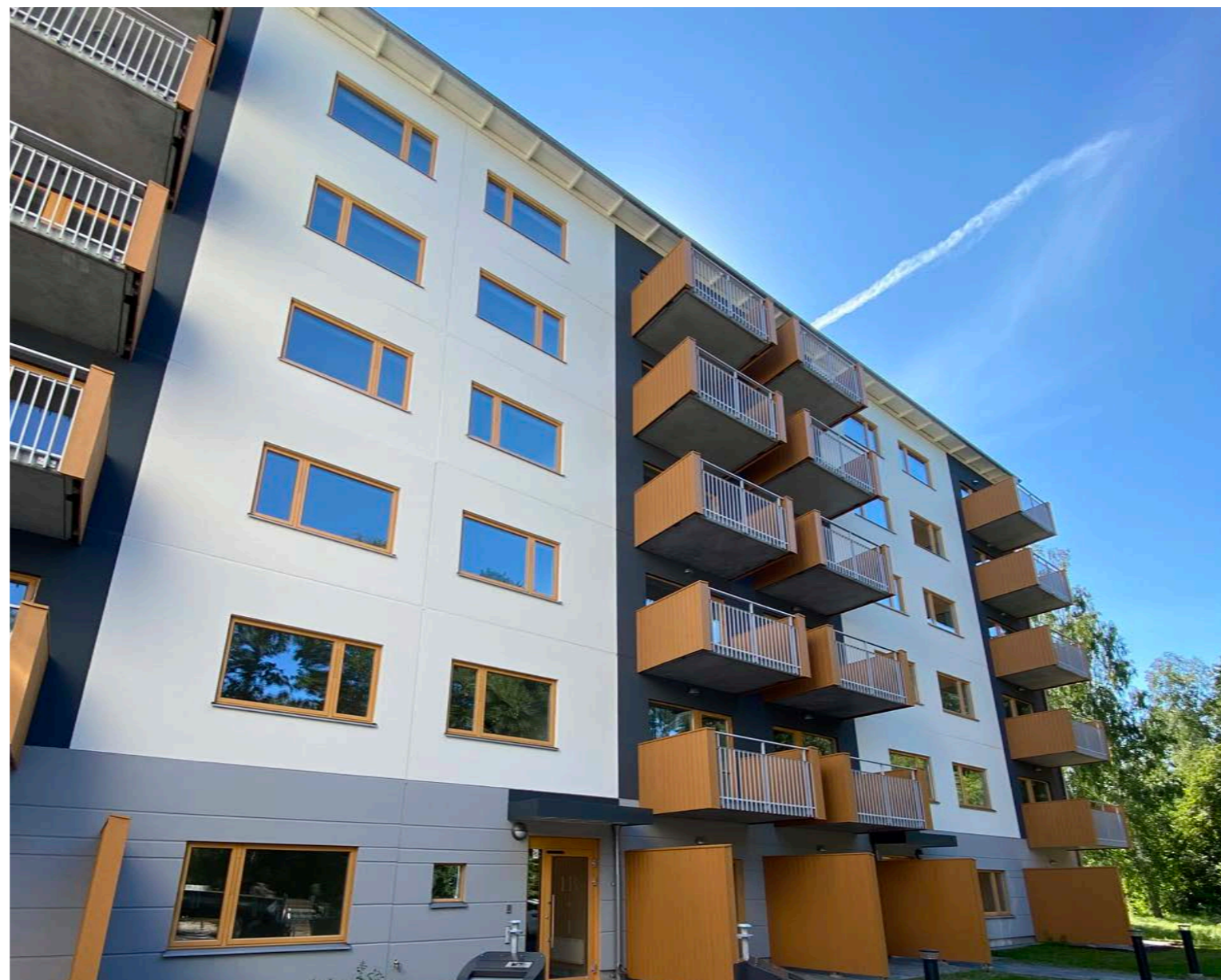
Som nämns tidigare har vi under många år arbetat aktivt med energieffektivisering. Redan 2007 gick vi med i Allmännyttans Skåneinitiativ som hade som mål att effektivisera energianvändningen med 20 procent till 2016 jämfört med 2007 års nivå. Det var något vi nådde och nu har vi gått med i nästa initiativ vid namn Klimatinitiativet där Kalmarhem med flera andra bostadsbolag har anslutit sig och ska sänka sin energianvändning med 30 procent fram till och med 2030. Glädjande nog nådde vi under året en energieffektivisering på 30 procent räknat från 2007 till 2022, vilket innebär att vi har uppnått målet åtta år tidigare än beräknat!

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.

8 ÅR



Tidigare än uppsatt mål lyckades vi nå en energieffektivisering på 30 %



Kvarteret Blickfånget på Karlssons äng, ett av våra senaste nyproduktionsprojekt.

5. UTLÄPPSPOST FEM – 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 för hur vi ska utforma våra nyproduktioner i framtiden för att få så låg klimatpåverkan som möjligt. Då nyproduktionsprojekten för tillfället är pausade har vi valt att inte prioritera denna strategi, utan fokuserar istället på våra andra utsläppsposter men tanken är att strategin ska vara klar när det är dags att projektera för nästkommande nybyggnadsprojekt.

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 två ombyggnadsprojekt pågått där fokus har legat på återbruk.

Vi har själva tagit tillvara på vissa reservdelar som vi kommer kunna använda i vår löpande verksamhet genom att laga produkter istället för att köpa nya. Vissa återbruksprodukter från ombyggnadsprojekten har vi inte haft möjlighet att ta tillvara på själva och dessa har vi istället skänkt till Återbruket i Kalmar som får sälja produkterna vidare.



Kvarteret Vecklaren på Getingen är ett av ombyggnadsprojekten där vi fokuserar på återbruk.

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 & Avfallsbyrån 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 har pågått i två år och som kommer att avslutas under 2023.

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. Ett antal utemiljöprojekt har under året pågått där vi har testat att använda ESTER, vilket är ett verktyg som Boverket har tagit fram för att kartlägga ekosystemtjänster. Verktyget har använts för att hitta vilka områden som idag har brister för att på så sätt kunna förbättra dessa i samband med att utemiljön görs om.

Framöver kommer vi också påbörja arbetet med att ta fram en strategi på hur vi ska jobba med biologisk mångfald och ekosystemtjänster i alla våra fastigheter. Strategin kommer också innefatta uppsatta mål för vilken nivå vi vill ha på vår utemiljö när det gäller biologisk mångfald samt ekosystemtjänster och tanken är att målbilden ska sträcka sig över en tioårsperiod.

Ordning och reda i ekonomin

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.

”EN EKONOMISK UTVECKLING SOM ÄR HÅLLBAR MEDFÖR INGA NEGATIVA KONSEKVENSER FÖR DEN EKOLOGISKA ELLER SOCIALA HÅLLBARHETEN”

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 från vår ägare, Kalmar kommun, är att färdigställa 75 nya bostäder per år i snitt, vilket vi uppnår med god marginal för åren 2016 – 2022 med i snitt 100 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 takt av underhållsarbete kommer att eftersträvas framöver.



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 och avfallshantering.

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 spridning på kreditavtalen.

100 

Mellan 2016 - 2022 har vi färdigställt i snitt 100 nya bostäder per år



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

Flerårsanalys

Resultatanalys (kr/kvm)

	2022	2021	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER				
Hysesintäkter	1 237	1 181	1 158	1 109
Övriga intäkter	58	26	29	21
SUMMA INTÄKTER	1 295	1 208	1 187	1 130
FASTIGHETSKOSTNADER				
Fastighetsskötsel	- 106	- 106	- 88	- 79
Reparationer	- 72	- 86	- 84	- 78
Taxebundna kostnader	- 227	- 233	- 212	- 221
Fastighetsanknuten administration	- 99	- 84	- 79	- 67
Övriga driftkostnader	- 47	- 26	- 28	- 14
Underhållskostnader	- 270	- 250	- 253	- 269
Fastighetsskatt	- 30	- 28	- 26	- 26
Avskrivningar och nedskrivningar	- 215	- 183	- 203	- 171
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER	- 1 065	- 995	- 973	- 925
BRUTTORESULTAT	230	213	214	206
Administrationskostnader	- 34	- 31	- 30	- 32
RÖRELSERESULTAT	196	182	184	173
Finansiella poster	- 70	- 54	- 66	- 67
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	126	127	118	106
Bokslutsdispositioner	38	- 9	69	- 58
Skatt på årets resultat	- 35	- 24	- 39	- 11
ÅRETS RESULTAT, KR/KVM	129	94	148	38

Resultat- och balansräkning

RESULTATRÄKNING (TKR)	2022	2021	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER				
Hysesintäkter	408 370	383 268	369 059	345 771
Övriga intäkter	19 123	8 594	9 358	6 625
SUMMA INTÄKTER	427 493	391 862	378 417	352 396
FASTIGHETSKOSTNADER				
Driftkostnader	- 181 506	- 173 327	- 156 452	- 143 073
Underhållskostnader	- 89 196	- 81 154	- 80 624	- 83 924
Fastighetsskatt	- 10 057	- 9 056	- 8 350	- 8 033
Avskrivningar och nedskrivningar	- 70 876	- 59 333	- 64 676	- 53 264
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER	- 351 632	- 322 870	- 310 102	- 288 294
BRUTTORESULTAT	75 861	68 992	68 315	64 102
Administrationskostnader	- 11 156	- 10 026	- 9 540	- 10 080
RÖRELSERESULTAT	64 705	58 966	58 775	54 021
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	0	50	0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 339	244	261	245
Räntekostnader och liknande resultatposter	- 23 140	- 17 617	- 21 392	- 21 115
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	42 904	41 643	37 644	33 152
Bokslutsdispositioner	12 500	- 3 000	22 027	- 18 100
Skatt på årets resultat	- 11 438	- 7 864	- 12 476	- 3 339
ÅRETS RESULTAT	43 966	30 780	47 195	11 713
BALANSRÄKNING (TKR)	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Materiella anläggningstillgångar	2 788 932	2 722 146	2 607 776	2 366 631
Finansiella anläggningstillgångar	2 226	2 313	1 384	2 043
Omsättningstillgångar	182 234	54 742	60 898	40 633
SUMMA TILLGÅNGAR	2 973 392	2 779 201	2 670 058	2 409 307
Eget kapital	657 803	613 953	583 273	536 181
Obeskattade reserver	-	12 500	9 500	31 527
Avsättningar	37 751	25 073	18 001	7 161
Långfristiga skulder	2 008 513	2 008 513	1 894 513	1 676 013
Kortfristiga skulder	269 325	119 162	164 770	158 425
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 973 392	2 779 201	2 670 058	2 409 307

Nyckeltal

	2022	2021	2020	2019
LÖNSAMHET				
Vinstmarginal, %	10	11	10	9
Avkastning på totalt kapital, %	2	2	2	2
Direktavkastning på fastigheter, %	5	5	5	5
FINANSIERING				
Nettoskuldsättning, kr/kvm	6 084	6 191	5 943	5 376
Skuldsättningsgrad, ggr	4	3	4	3
Belåningsgrad, %	79	75	75	72
Räntetäckningsgrad, ggr	7	7	6	5
Soliditet, %	22	22	22	23
FÖRVALTNING				
Uthyrningsgrad, %	100	100	99	99
Omflyttning ordinarie bostäder, %	20	13	17	31
Omflyttning studentbostäder, %	59	59	60	99
Energi, kWh/kvm A-temp	98	105	104	111
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/kvm	580	562	517	485
Driftkostnader inkl. underhåll, kr/kvm inkl. adm	850	812	770	754
Driftnetto inkl. underhåll, kr/kvm inkl. adm	444	396	417	376
Sveriges Allmännyttas effektivitet	323	302	309	271
FASTIGHETER				
	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Antal bostäder	5 322	5 249	5 253	5 034
Antal lokaler	555	496	545	546
Yta bostäder, kvm	300 294	295 138	295 139	284 732
Yta lokaler, kvm	35 505	29 335	29 204	28 496
Yta totalt, kvm	335 799	324 473	324 343	313 228
Yta medel, kvm	330 136	324 408	318 786	311 735
Taxeringsvärde, tkr	4 703 739	3 738 457	3 640 006	3 615 516
Bokf. värde byggnader och mark, tkr	2 674 701	2 361 775	2 381 628	1 955 505
Bokf. värde byggnader och mark, kr/kvm	7 965	7 279	7 343	6 243
Investeringar, mkr	148	178	307	423

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 administration, tomträttsavgälder, fastighets-skatt, övriga driftkostnader och administrationskostnader.

Revisorers 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 2022-01-01 - 2022-12-31 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

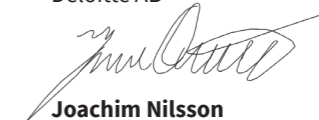
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorers yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt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

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Kalmar den 9 mars 2023.

Deloitte AB



Joachim Nilsson
Auktoriserad revisor



Hem till dig!

K Kalmarhem

Bil 9



Kalmarhem