

Hållbarhetsredovisning

2025

Huddinge Samhällsfastigheter



Huddinge Tomtbergaskotan



Principer för rapportering

Huddinge Samhällsfastigheter, org. nr 556536–9666, är ett kommunalt bolag som äger och förvaltar merparten av Huddinges skolor och förskolor, men också kommunens äldreboenden, idrottshallar och friluftsanläggningar. Utöver det förvaltar bolaget ett flertal kommunägda fastigheter och bostadsrätter. Vi har 130 anställda och omsatte 1010 Mkr med en balansomslutning på 7150 Mkr år 2025.

För räkenskapsåret 2025 är vår hållbarhetsrapport upprättad utifrån utökad modul (*Comprehensive*) i den frivilliga rapporteringsstandarden VSME (Voluntary Standard for non-listed Micro-, Small- and Medium-sized Enterprises) framtagen av EFRAG. Rapporteringen baseras på bolagets väsentlighetsanalys och innehåller således enbart information om frågor som bedömts som väsentliga. Rapporten är i enlighet med årsredovisningslagen och ett komplement till årsredovisningen som redovisar bolagets ekonomiska utveckling.

Målet med hållbarhetsrapporten är att ge öppen och transparent information om bolagets utveckling, resultat, ställning och konsekvenser av verksamheten gällande frågor kring miljö, sociala förhållanden och personal, respekt för mänskliga rättigheter och bekämpning av korruption och mutor.

Innehållsförteckning:

Principer för rapportering	1
VD har ordet	3
Om oss	4
Affärsmodell	5
Vision och värdeord	5
Värdekedja och intressenter	6
Strategi, styrning och mål	8
Dubbel väsentlighetsanalys	9
Påverkan, risker och möjligheter	10
Summering och resultat för 2025	12
Ekologisk hållbarhet	14
Klimatpåverkan och klimatanpassning	15
Energieffektivisering och förnybar energi	19
Resursanvändning och cirkulär ekonomi	21
Biologisk mångfald och gröna utemiljöer	24
Social hållbarhet	27
Den egna arbetskraften	28
Arbetstagare i värdekedjan	32
Berörda samhällen	33
Ekonomisk hållbarhet	34
Ansvarsfullt företagande	35
Index	38
Bilagor	41

VD har ordet

Marita Anheim, VD Huddinge Samhällsfastigheter:

”2025 har varit ett år av utveckling, förändring och starkt engagemang. Vi har tillsammans med styrelsen och alla medarbetare arbetat fram en ny strategisk plan som ger oss en tydlig riktning framåt. Planen är förankrad i hela organisationen och bygger på tre fokusområden: kund, hållbarhet och medarbetare. Dessa områden är grunden för vårt arbete och speglar vårt ansvar som kommunalt bolag.



Inom kundområdet är nöjd-kund-index och kostnadseffektiv självkostnadshyra några strategiskt viktiga frågor att jobba med. Inom hållbarhetsområdet är klimatsäkra fastigheter, systematiskt säkerhetsarbete, energieffektivisering och ekonomisk hållbarhet viktiga strategiska frågor. Och inom medarbetarområdet är attraktiv arbetsplats och ett gott ledar- och medarbetarskap viktiga strategiska frågor tillsammans med tydliga uppdrag och rätt kompetens.

Under året har vi tagit viktiga steg inom ekonomisk hållbarhet. Vår ekonomi är ansträngd och kräver omfattande åtgärder. Därför startade vi i maj en dialog där medarbetare deltog tillsammans med ledningen för att skapa förståelse och idéer kring bolagets ekonomi. Detta blev startskottet för en handlingsplan och den omorganisation som genomfördes i slutet av året för att skapa en effektivare organisation.

Under året har ett intensivt arbete pågått med att arbeta fram långsiktiga underhållsplaner och nya hyresavtal. Ett arbete med att se över hela bolagets finansiering har pågått.

Ett viktigt initiativ har varit återbruksprojektet tillsammans med Huddinge kommun, där vi nu har en etablerad modell, ett system och en återbrukslokal. I slutet av året hade vi kommit igång med återbruk av flera olika produkter – ett konkret steg mot cirkulär ekonomi.

Energieffektivisering har varit ett prioriterat område, där driftoptimering har gett stora effekter. Vi har även tagit fram en ny vision tillsammans med medarbetare och styrelse, och satsat på medarbetarskaps- och ledarskapsprogram. Medarbetarundersökningar visar att engagemanget är starkt, vilket är avgörande för vår framgång.

Flera stora byggprojekt har tagit viktiga steg framåt. Genomförandebeslut har fattats för Solfagraskolan och Nya Huddingehallen, och första spadtaget har tagits för Nya kommunhuset och biblioteket. Vi har också ökat graden av genomförda underhållsprojekt.

Vi är stolta över att ha tagit emot praktikanter och sommarjobbare, och att vi tillsammans med kommunen och privata aktörer bidragit till social utveckling i Skogås, Flemingsberg och Vårby. Under året blev vi medlemmar i Rättvist byggande, vilket stärker vårt arbete mot ekonomisk brottslighet, svartarbete och osund konkurrens i byggbranschen.

Bolaget befinner sig i en stor utvecklingsfas som kommer att fortsätta under kommande år. Vi har en tydlig riktning, starka värderingar och ett gemensamt engagemang för att skapa värde för kommunen, våra kunder och framtida generationer.”

Om oss

Huddinge Samhällsfastigheter är ett kommunalt bolag som äger och förvaltar merparten av Huddinge kommuns skolor och förskolor, men också kommunens äldreboenden, idrottshallar och friluftsanläggningar. Fastighetsbeståndet består av 142 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 425 663 kvm, varav 6 830 kvm är outhyrda. Huddinge kommun hyr totalt 404 089 kvm. Bolaget har även förvaltningsuppdrag för kommunägda lokaler och byggnader.

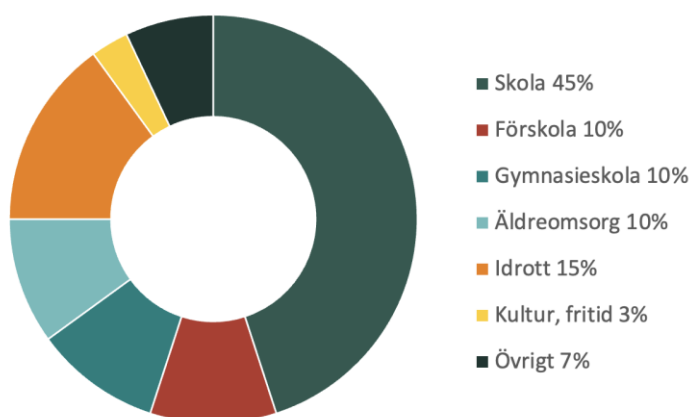
Antalet anställda uppgår till 130. Under 2025 omsatte bolaget 1 010 Mkr och balansomslutningen uppgick till 7 150 Mkr.

På uppdrag av Huddinge kommun äger, bygger och förvaltar Huddinge Samhällsfastigheter fastigheter för kommunal verksamhet. Uppdraget är att utveckla och förvalta hälsosamma, trygga och säkra miljöer för kommunens verksamheter och brukare. Lokalerna ska tillgodose kommunens behov till en hyra och med en kvalitet som är konkurrenskraftig i förhållande till andra aktörer på marknaden, samtidigt som kommunens samlade hyreskostnader hålls så låga som möjligt över tid. Huddinge Samhällsfastigheter ska i sin verksamhet bidra till att kommunkoncernen styr mot ekologisk hållbarhet och minskad klimatpåverkan.

Fördelning fastigheter:

- 92 skolor och förskolor, (varav 59 förskolor, 30 grundskolor, 3 gymnasier)
- 4 äldreboenden
- 16 friluft- och idrottsanläggningar
- 11 kulturfastigheter
- 19 övriga lokaler

Yta fördelat på typ av lokal:



Utöver detta har vi externa förvaltningsuppdrag där vi förvaltar arrendegårdar och naturvårdsfastigheter om totalt 92 byggnader fördelat på 16 fastigheter, samt 123 bostadsrätter och 45 exploateringsfastigheter. Fram till årsskiftet 2025/2026 förvaltades även inhyrningar från Huce om 41 lokaler.

Affärsmodell

Affärsmodellen bygger på att Huddinge Samhällsfastigheter skapar långsiktigt värde genom att erbjuda kommunens verksamheter ändamålsenliga och prisvärda lokaler. Hållbarhet genomsyrar hela kedjan och vägleder vårt arbete för ökad samhällsnytta, resurseffektivitet och ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.



1. Kunder

Genom att erbjuda Huddinge kommuns verksamheter ändamålsenliga och prisvärda lokaler till konkurrenskraftiga hyresnivåer och villkor bidrar Huddinge Samhällsfastigheter till att Huddinge är en bättre kommun.

2. Medarbetare

Genom att vara en attraktiv arbetsgivare, som erbjuder ansvarsfulla uppdrag i en stimulerande miljö, kan vi behålla och utveckla kompetenta och engagerade medarbetare samt låta medarbetare växa genom olika karriärvägar.

3. Förvaltning

Med en aktiv förvaltning som utvecklar fastigheterna bygger vi en stark fastighetsekonomi. Den ger utrymme för underhåll, digitalisering och ekologisk hållbarhet.

4. Utveckling

Med grund i ägardirektivet samverkar Huddinge Samhällsfastigheter med andra aktörer. Därför arbetar vi aktivt med att planera för och genomföra investeringar i underhåll och nyproduktion, samt för projektidéer och byggrätter.

5. Ansvar

Huddinge Samhällsfastigheter bidrar långsiktigt till att utveckla Huddinge kommun. Vi arbetar med en hållbar ekonomi där vi tänker långsiktigt och använder våra medel ansvarsfullt och genomtänkt. Vår ambition är att vara en strategisk partner till kommunens lokalförsörjning.

Vision och värdeord

”Vi bidrar till det goda samhället – där generationer trivs och utvecklas.”

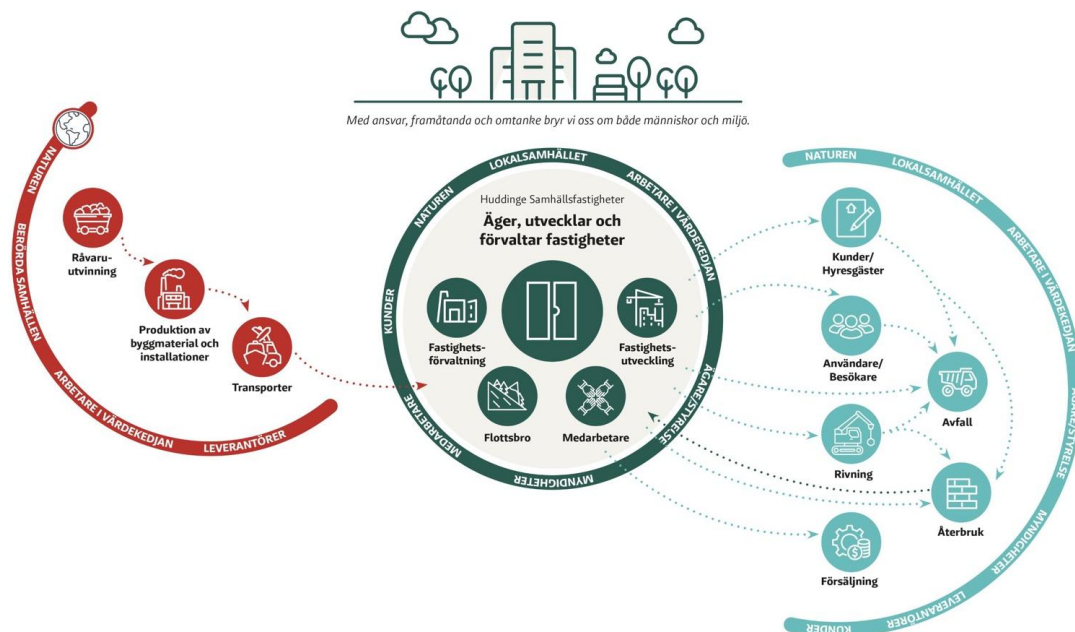
Våra lokaler är mer än väggar och tak, de är platser där vardagen formas och framtiden byggs. Genom att förvalta och utveckla samhällsfastigheter med ansvar och långsiktighet skapar vi förutsättningar och bidrar till ett levande och hållbart Huddinge. När lokalerna fungerar för ändamålet, när miljöerna är trygga och när resurserna används klokt – då kan människor i alla åldrar leva, mötas och växa på bästa sätt. Och det är just så här ”vi bidrar till det goda samhället – där generationer trivs och utvecklas”.



Framåtanda, omtanke och ansvar är de värdeord vi arbetar utifrån. De talar om hur bolaget ska agera för att uppnå visionen och anger ett gemensamt förhållningssätt för alla medarbetare.

Värdekedja och intressenter

Vår verksamhet påverkar intressenter längs hela värdekedjan från materialutvinning till avfallshantering vid rivning av fastigheter. Genom att se både till vilken samhällsnytta och värdet som genereras samtidigt som vi identifierar negativ påverkan kan vi arbeta strategiskt för hållbar utveckling av vår verksamhet, hantera risker och minska vårt negativa avtryck.



Uppströms i vår värdekedja sker påverkan främst i de tidiga faserna som involverar inköp av material, resurser och tjänster. Valet av material och leverantörer påverkar resursutvinning, biologisk mångfald och klimatavtryck. Arbetsvillkoren hos leverantörer och producenter av varor och tjänster påverkar även arbetsmiljön och mänskliga rättigheter i produktion och logistik.

I vår egen verksamhet sker påverkan på miljö, samhälle och ekonomi genom hela processen – från planering och upphandling till byggnation, förvaltning och vidareutveckling av fastigheter.

Nedströms i värdekedjan omfattas aktiviteter som rör kunder och hyresgäster, där fastigheterna används för olika verksamheter, samt användare och besökare som påverkas av miljöerna vi skapar. När behov eller förutsättningar förändras kan fastigheter säljas, byggas om eller rivs, vilket genererar avfall och material för återbruk. Detta bidrar till cirkulära flöden där resurser går tillbaka till den egna verksamheten.

I avsnittet *Påverkan, risker och möjligheter* återfinns sammanställningen av våra väsentliga hållbarhetsfrågor i förhållande till värdekedjan och hur vi hanterar dessa.

Genom regelbundna dialoger med intressenter i hela värdekedjan säkerställer vi att hållbarhetsarbetet speglar både organisationens mål och omgivningens behov. Dialogerna med hyresgäster, medarbetare, leverantörer och andra samhällsaktörer bidrar till gemensam förståelse för prioriteringar och stärker arbetet inom väsentliga frågor.

Intressent	Intresseområden	Kanaler för dialog
Kunder/hyresgäster	Trygghet, säkerhet och god service Energieffektivitet Hälsosamt inomhusklimat och hållbara material Trivsamt utemiljö och biologisk mångfald Avfallshantering och cirkulär ekonomi	Möten Hemsida Kundundersökning Felanmälan och kundärenden Spadtag och invigningar
Medarbetare	Trygg och säker arbetsmiljö Hälsa och välbefinnande Likabehandling, mångfald och inkludering Kompetensutveckling Ledarskap och etik Samhällsengagemang	Daglig verksamhet Medarbetarsamtal Konferenser Intranät Medarbetarundersökning Arbetsplatsträffar Facklig samverkan Lärplattform
Leverantörer	Ansvarsfullt företagande Arbetsvillkor i värdekedjan Klimatpåverkan och energi Cirkulär ekonomi och materialval	Samverkan i projekt och förvaltning Upphandlingar Avtalsuppföljning Beställningar Hemsida
Ägare/styrelse	Långsiktigt värdeskapande Ansvarsfullt företagande	Ägardialog/ägarmöte Årsredovisning Styrelsemöten Spadtag och invigningar
Lokalsamhället	Klimatpåverkan och klimatanpassning Trivsamt utemiljö och biologisk mångfald Trygghet och säkerhet Minskade utsläpp och transporter	Spadtag och invigningar Förvaltning Hemsida Felanmälan och kundärenden Föreningsverksamhet Medialeverantörer Intresseorganisationer Detaljplaneringsprocessen, tex. barnkonsekvensanalyser
Myndigheter	Klimatpåverkan och klimatanpassning Biologisk mångfald Avfallshantering och cirkulär ekonomi Arbetsmiljö och hälsa Lag- och regelefterlevnad Rapportering och transparens	Tillsynsbesök Tillståndsansökningar Hemsida Detaljplaneringsprocessen, tex. barnkonsekvensanalyser
Arbetstagare i värdekedjan och berörda samhällen	Hälsa och säkerhet Rättvisa, trygga arbetsvillkor Förbud mot barn- och tvångsarbete Mänskliga rättigheter Affäretik och regelefterlevnad	Upphandlingar Uppföljning leverantörer
Naturen	Klimatpåverkan och klimatanpassning Biologisk mångfald och ekosystem Föroreningar Resursanvändning Skydd av naturvärden	Tyst dialog

Tabell 1, Intressentdialog

Strategi, styrning och mål

Vi arbetar för att skapa långsiktigt hållbara och ändamålsenliga lokaler som bidrar till samhällsnyttan i Huddinge kommun. Vår VD är föredragande i styrelsen och ansvarar tillsammans med ledningsgruppen för att ta fram bolagets årliga strategiska plan, där hållbarhet utgör en central del. Vår verksamhet styrs av kommunens ägardirektiv och genomförs i nära samverkan med kommunens förvaltningar för att säkerställa att lokaler och fastigheter möter dagens och framtidens behov. Hållbarhet är en integrerad del av vår verksamhetsstyrning och omfattar ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.

Vi följer en styrningsstruktur där ansvar, policyer och processer är definierade för varje målområde. Genom planering och uppföljning skapar vi förutsättningar för kvalitet och samhällsnytta över tid. Sund ekonomisk styrning säkerställs genom ägardirektiv, strategisk planering, intern kontroll och löpande uppföljning av investeringar, drift och underhåll. Detta bidrar till att fastigheternas värde bevaras och att varje hyreskrona används effektivt. Granskningsförfarandet säkerställer att arbetet bedrivs enligt fastställda krav och att avvikelser fångas upp. I *bilaga 1* redovisas styrning och granskningsförfarandet mer detaljerat.

Vår målstyrningsmodell utgår från kommunens övergripande mål och kommunens styrdokument i tillämpliga delar såsom Mål och budget 2025, Strategisk plan 2025–2029 samt Miljöprogram 2022–2025. Målstyrningsmodellen säkerställer att hållbarhetsarbetet bedrivs strukturerat, följs upp löpande och utvecklas i linje med koncernens ambitioner. För varje övergripande mål finns nedbrutna mål som aktivitetssatts av avdelningar inom bolaget. Varje nedbrutet mål har indikatorer som följs upp löpande i verksamhetsplanen. Uppföljning sker i ledningsgruppen och resultatet presenteras under avsnittet *Summering och resultat 2025* samt i detalj under respektive område.

Dubbel väsentlighetsanalys

Vår ursprungliga väsentlighetsanalys gjordes 2024 utifrån ett konsekvensiellt (påverkans-) och finansiellt perspektiv, som ett led i att anpassa efter det nya direktivet för hållbarhetsredovisning, Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD. I syfte att göra ett grundligt och samtidigt utbildande arbete leddes analysprocessen av konsulter. Denna delades in i fem steg; kartläggning av värdekedja och intressenter, identifiering av hållbarhetsfrågor, bedömning av påverkan, risker och möjligheter, fastställande av tröskelvärde och till sist validering och beslut.

Våren 2025 meddelade EU att omfattningen av CSRD omförhandlas, vilket innebär att Huddinge Samhällsfastigheter inte längre träffas av rapporteringskraven enligt det nya direktivet. I och med detta beslutade ledningsgruppen att istället använda den frivilliga rapporteringsstandarden VSME för räkenskapsåret 2025. Genom denna etableras struktur och transparens i vår rapportering och gör den jämförbar över tid.

Den nya standarden innebär fler upplysningskrav än vad vi rapporterat tidigare, men ställer inget krav på att rapporteringen ska baseras på en väsentlighetsanalys. Utfallet av det gedigna analysarbetet som redan gjorts ger dock en bas som säkerställer att vi rapporterar på de frågor som anses mest väsentliga både för oss och för våra intressenter. Därav använder vi resultatet av väsentlighetsanalysen och fokuserar på de områden där vi har mest påverkan på människor och miljö och de frågor som har störst effekt på vår egen finansiella ställning.

Våra väsentliga områden



EKOLOGISK

- Klimatpåverkan och klimatanpassning
- Energieffektivisering och förnybar energi
- Resursanvändning och cirkulär ekonomi
- Biologisk mångfald och gröna utemiljöer



SOCIAL

- Den egna arbetskraften
- Arbetstagare i värdekedjan
- Berörda samhällen



EKONOMISK

- Ansvarsfullt företagande

Påverkan, risker och möjligheter

Vår verksamhet påverkas av stora omvärldsförändringar – både globalt och lokalt. Flera megatrender formar vår framtid: klimatförändringar, resursbrist, demografiska skiften, ekonomisk omställning, teknologisk utveckling och ökade förväntningar på socialt ansvarstagande. Dessa trender går inte att påverka direkt, men de kräver att vi ställer om, planerar långsiktigt och agerar medvetet.

Vi ser till exempel att klimatförändringar och extremväder får en allt tydligare lokal påverkan. Samtidigt ökar behovet av klimatsäkra och resurseffektiva lösningar i både byggnation och förvaltning. Digitalisering, automatisering och AI förändrar förväntningar på tillgänglighet och säkerhet och innebär både möjligheter och sårbarheter. Demografiska förändringar, med färre födda barn och fler äldre, påverkar lokalbehovet i grunden och kräver ökad flexibilitet i hur lokaler planeras och används. Samhällsutvecklingen präglas också av ett förändrat säkerhetsläge, större fokus på civil beredskap och ett ökat behov av trygghet i den byggda miljön. Vi ser även en växande förväntan på samverkan, transparens och ansvarstagande.

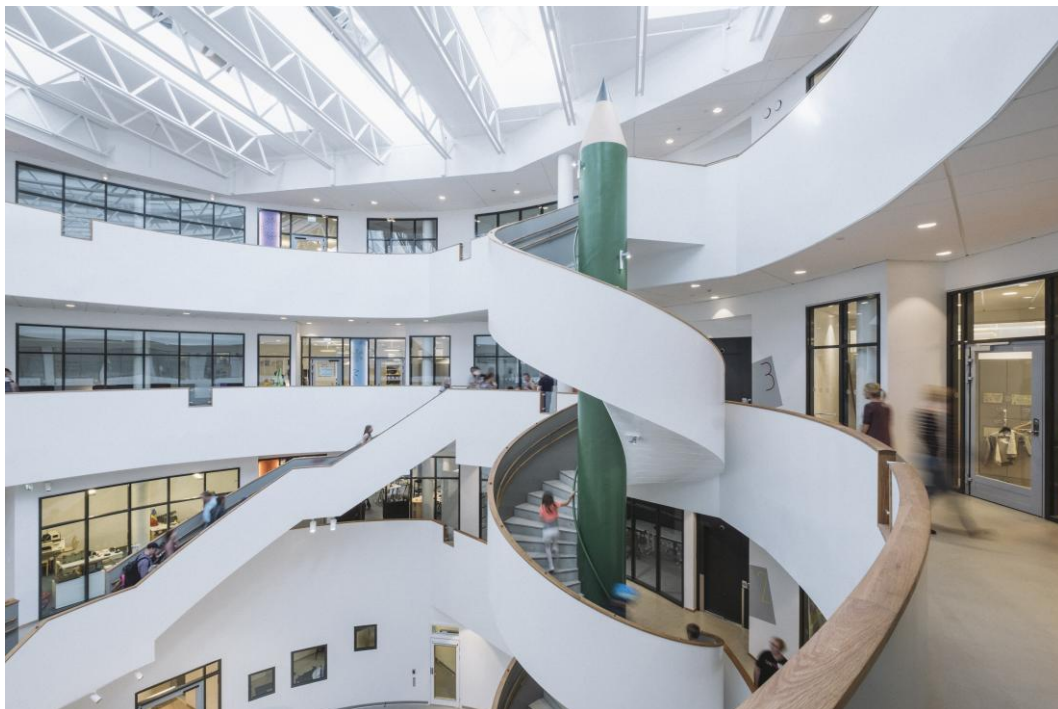
De här förändringarna innebär att vi behöver fortsätta vara flexibla, långsiktiga och tydliga i vår riktning. Vår förmåga att läsa av omvärlden, ställa om och prioritera rätt är avgörande för att skapa samhällsnytta och uppfylla vårt uppdrag som ett offentligt ägt fastighetsbolag. Detta påverkar hur vi planerar, bygger, förvaltar och utvecklar våra fastigheter och ligger till grund för vårt arbete med att skapa trygga och hållbara miljöer samt att successivt stärka fastighetsbeståndets motståndskraft mot klimatförändringar.

Risk- och möjlighetsanalysen har tagits fram genom en sammanvägning av flera underlag. Den bygger på den riskanalys som genomfördes 2024, inspel från medarbetare vid bolagets medarbetarkonferens samt diskussioner vid styrelsens strategidag. Även resultatet från den dubbla väsentlighetsanalysen har vägts in. Tillsammans ger detta en gemensam bild av de strategiska risker och möjligheter som bolaget behöver förhålla sig till under planperioden 2026–2030. Analysen har bearbetats av ledningsgruppen.

Utifrån våra väsentliga områden presenteras nedan en sammanfattning av vår påverkan, identifierade risker och möjligheter samt hur dessa hanteras.

Väsentligt område	Värdekedjan	Påverkan	Risker	Möjligheter och hantering
Klimatpåverkan och klimatanpassning	Hela värdekedjan	Utsläpp av växthusgaser genom energianvändning, inköp av material, transporter inom bygg, förvaltning och inom egen verksamhet.	Ökade kostnader för skador, underhåll, försäkringar, materialbrist, ökad reglering. Extrema vädersituationer.	Klimatberäkningar och LCA i tidigt skede, uppföljning av utsläpp. Energieffektivisering, tätare samverkan med kommunen kring klimatanpassning. Återbruk, medlemskap i Klimatarena Stockholm. En bolagsspecifik omställningsplan ska antas under 2026.
Energi-effektivisering och förnybar energi	Egen verksamhet, nedströms	Fastighetsbeståndets energianvändning är en betydande del av vår klimatpåverkan.	Ökade kostnader pga. stigande energipriser och försörjningstrygghet, tekniska system som ej är optimerade.	Ökad driftoptimering, energieffektivisering, utökning av förnybar energi (solel), kontinuerlig uppföljning.
Resursanvändning och cirkulär ekonomi	Hela värdekedjan	Byggprojekt genererar betydande materialflöden och avfall. Materialval, rivningar och förvaltning påverkar resursuttag och klimatavtryck.	Hög avfallsmängd ger ökade kostnader, större klimatbelastning från material, ökade krav på återvinning och spårbarhet.	Miljökrav i upphandlingar, avfallsuppföljning i projekt, återbruksinventering vid ombyggnationer, ökat återbruk, minska avfallsmängder genom ökad användning av "avfallstrappan".
Biologisk mångfald och gröna utemiljöer	Hela värdekedjan	Markförvaltning och byggnation påverkar lokala ekosystem och arter negativt. Materialinköp påverkar ekosystem där varorna produceras.	Förlust av naturvärden vid exploatering, ökad reglering, skador på ekosystem, färre ekosystemtjänster såsom ex pollinering.	Projekteringsanvisningar med krav på hänsyn till biologiska värden, GYF används vid nyproduktion, skötselplaner för utemiljöer.
Den egna arbetskraften	Egen verksamhet	Som arbetsgivare påverkar bolaget medarbetarnas arbetsmiljö, hälsa, trivsel och utvecklingsmöjligheter.	Arbetsmiljörisker, kompetensförsörjningsutmaningar, olyckor, ohälsa, bristande organisatorisk arbetsmiljö.	Personalrelaterade policys, ledar- och medarbetarskapsutveckling, kompetensutveckling och medarbetarundersökningar, hälsofrämjande arbete för att minska sjukfrånvaro.
Berörda samhällen	Upp- och nedströms	Förvaltning av fastigheterna och utformning av utemiljöer påverkar hyresgäster och användare. Bygg-, ombyggnads- och underhållsprojekt påverkar närboende och verksamheter genom buller, tillgänglighet och tillfälliga störningar. Materialinköp påverkar samhällen där varorna produceras.	Bristande funktion eller kvalitet, störningar och klagomål. Otrygga eller otillgängliga platser. Missnöje, låg kundnöjdhet, upplevd ojämlikhet.	Långsiktig fastighets- och underhållsplanering, information, dialog och samordning. Krav på tillgänglighet och säkerhet. Felanmälan, uppföljning och dialog. Hållbarhetskrav i upphandling och avtalsuppföljning.
Arbetstagare i värdekedjan	Uppströms	En stor del av bolagets miljömässiga och sociala påverkan sker genom entreprenörer, leverantörer och inköp.	Bristande arbetsrättsliga villkor, regelavvikelser, risk för brott mot mänskliga rättigheter, förtroendeskada och ekonomiska konsekvenser vid avvikelser.	Kravställning i upphandling och avtal i enlighet med LOU inklusive klimat-, miljö- och arbetsmiljökrav och arbetsrättsliga villkor samt HBV:s respektive Addas uppförandekod. Avtalsuppföljning med avvikelshantering. Medlemskap i Rättvist Byggnad och visseblåsarfunktion.
Ansvarsfullt företagande	Hela värdekedjan	Hantering av affärsetik, intressekonflikter, transparens och korruption påverkar samhällsförtroendet.	Mutor och oegentligheter, bristande interna kontroller, skadat förtroende.	Policyer för att motverka oegentligheter, internkontroll, delegeringsordning, visseblåsarfunktion, årlig utbildning i etik och förhållningssätt.

Tabell 2, Risk- och möjlighetsanalys



Summering och resultat för 2025

Bolagets hållbarhetsarbete har under året fortsatt att utvecklas inom ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Energieffektivisering och driftoptimering har bidragit till minskad energianvändning och lägre klimatpåverkan jämfört med föregående år. Samtidigt har arbetet med resursanvändning, utemiljöer och biologisk mångfald stärkts genom ökad systematik och uppföljning.





Det sociala hållbarhetsarbetet har fokuserat på den egna organisationen, med insatser för en god arbetsmiljö, hälsa och säkerhet, kompetensutveckling, delaktighet och ledarskap, samt på att skapa trygga och funktionella miljöer för verksamheterna i fastigheterna.

Sammantaget bidrar årets resultat till förbättrade förutsättningar för en långsiktig hållbar drift, minskade risker och ett robust fastighetsbestånd över tid.

Samtidigt är det viktigt att vara transparent med att bolagets verksamhet är förknippad med betydande klimatpåverkan, särskilt kopplat till bygg-, underhålls- och utvecklingsprojekt. Flera större projekt är under genomförande och planeras färdigställas kommande år, vilket innebär att klimatpåverkan kan komma att öka. Parallellt fortsätter bolaget att utveckla rutiner för datainsamling och uppföljning för att stärka jämförbarheten över tid och skapa ett bättre underlag för prioriteringar och förbättringsåtgärder.

Målstyrningsmodell med måluppfyllelse 2025

● = målet är uppfyllt ▲ = målet är delvis uppfyllt ■ = målet är ej uppfyllt

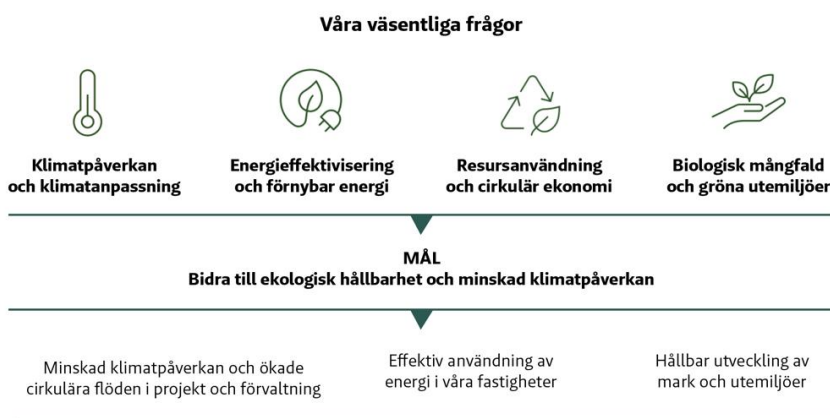
ÖVERGRIPANDE MÅL	 <p>Förvalta och utveckla sunda miljöer som bidrar till samhällsnyttan</p>	 <p>Vara en framåtskridande organisation med engagerade medarbetare</p>	 <p>Bidra till ekologisk hållbarhet och minskad klimatpåverkan</p>	 <p>Största möjliga nytta för varje hyreskrona</p>
NEDBRUTNA MÅL	<p><i>Samarbeten/etik:</i> Välfungerande och rättvisa samarbeten</p> <p>RESULTAT</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Visselblåsareärenden: 0 ● Misstänkta oegentligheter: 0 <p><i>Trygghet:</i> Trygga miljöer på våra fastigheter</p> <p>RESULTAT</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Ingen kundundersökning 2025 <p><i>Trygghet:</i> Olycksfria byggarbetsplatser</p> <p>RESULTAT</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Inrapporterade byggarbetsplatsolyckor som lett till sjukskrivning: 0 	<p><i>Medarbetare:</i> Hälsosam arbetsplats med stolta och engagerade medarbetare</p> <p>RESULTAT</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Engagemangsindex: 76 ● eNPS: 28 ● Befattningsbeskrivningar: 100% ● Incidentrapporter: 11 ● Sjukfrånvaro: 2,9% ● Personalomsättning: 5,80% 	<p><i>Koldioxidutsläpp:</i> Minskad klimatpåverkan och ökade cirkulära flöden i projekt och förvaltning</p> <p>RESULTAT</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Kg CO₂e/m² BTA för fastighetsbeståndet: 19 ● Klimatbesparing från återbruk i drift och förvaltning: 23,5 ton ● Andel fossiloberoende fordon: 98% ● Andel fossilfritt bränsle av total årsförbrukning: 83 % <p><i>Energieffektivisering:</i> Effektiv användning av energi i våra fastigheter</p> <p>RESULTAT</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Energianvändning per kvadratmeter för kommunala lokaler (verksamhetslokaler): 129kWh/m² ● Fastigheter med undermätare: 8 % ● Installerad effekt solceller: 1,5 MW/år ● Total produktion från solceller: 654 kW 	<p><i>Finansiellt:</i> Nå ägardirektivets krav på avkastning och soliditet</p> <p>RESULTAT</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Avkastning: Negativ ● Soliditet: 29,8 % <p><i>Kundperspektiv:</i> Nöjda hyresgäster, verksamheter och besökare</p> <p>RESULTAT</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Ingen kundundersökning 2025 <p><i>Fastigheter:</i> Långsiktigt säkerställa fastigheternas värde</p> <p>RESULTAT</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Totalt underhåll, aktiverbart och kostnadsfört: 295 kr/m² ● Underhållskvot: 81%
		<p><i>Klimatanpassning & biologisk mångfald:</i> Hållbar utveckling och förvaltning av mark och utemiljöer</p> <p>RESULTAT</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Grönytefaktor i hela fastighetsbeståndet: 1,2 ● Fastigheter med bisamhällen: 5 		

I kommande avsnitt presenteras bolagets hållbarhetsarbete under året mer detaljerat utifrån de väsentliga områdena. För varje område redovisas aktiviteter, indikatorer och uppföljning, med syfte att transparent beskriva bolagets påverkan och utveckling över tid.

Ekologisk hållbarhet

Som kommunägt bolag har vi ett särskilt ansvar att bidra till ett hållbart samhälle genom att minska vår miljöpåverkan och skapa sunda, trygga miljöer för invånare och verksamheter. Våra fastigheters funktion, driftkostnader och livslängd påverkar både kommunens klimatmål och utemiljöer där människor lever, arbetar och lär sig. Genom att arbeta systematiskt utifrån våra väsentliga områden inom ekologisk hållbarhet kan vi bidra till minskad klimatpåverkan, stärkt biologisk mångfald och mer hållbar resursanvändning.

Som en del av kommunkoncernen utvecklar vi tillsammans metoder som minskar klimatpåverkan och stärker den ekologiska hållbarheten, med fokus på sunda, energieffektiva och miljöanpassade lokaler ur ett livscykelperspektiv.



Vårt arbete inom ekologisk hållbarhet är integrerat i bolagets styrmodell och planering. Styrningen vilar på vårt ägardirektiv, vår strategiska plan och kommunens miljöprogram. Dessa omsätts i konkreta krav i projekteringsanvisningar, upphandlingar och skötselplaner.

De viktigaste funktionerna i vår styrning är:

Policy och styrdokument	Kommunens miljöprogram och våra interna policys och rutiner sätter mål och ramar för prioriterade områden.
Målsättning och projektstyrning	Klimat- och livscykelberäkningar (LCA) samt miljökrav sätts tidigt i projekten för att styra materialval och tekniska lösningar.
Upphandling och genomförande	Miljökrav ställs i upphandlingar och avtal följs upp. LCC-kalkyler och klimatberäkningar görs i tidiga skeden, miljöklassade lösningar eftersträvas i nyproduktion och renoveringsprojekt.
Drift och förvaltning	Kontinuerlig mätning, driftoptimering och skötselplaner säkerställer att miljöprestandan hålls över tid.
Uppföljning och rapportering	Indikatorer för energi, utsläpp, avfall och naturvärden följs upp i verksamhetsplan och hållbarhetsrapport.

Klimatpåverkan och klimatanpassning

Klimatförändringarna är en av vår tids största utmaningar och påverkar människor, miljö och ekonomi. Det är inte enbart en fråga om hållbarhet utan en strategisk fråga som påverkar bolagets långsiktiga lönsamhet, riskbild och attraktivitet.

Bygg- och fastighetsbranschen står för över en femtedel av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Som fastighetsbolag har vi ett ansvar att minska vår klimatpåverkan och anpassa våra fastigheter till ett förändrat klimat. Skyfall, värmeböljor och andra extremväderhändelser påverkar redan idag våra byggnader och utemiljöer i allt större omfattning med ökade underhållsbehov och kostnader som följd. Dessutom riskerar kostnaderna för bygg- och förvaltningsmaterial att stiga, både på grund av brist på råvaror och ökade krav på klimatprestanda, energieffektivitet och hållbar produktion. Genom att arbeta förebyggande kan framtida risker och kostnader begränsas.

Vårt klimatarbete omfattar både utsläppsminskning och klimatanpassning. Det innebär att minska klimatpåverkan från byggnation, material och drift, samtidigt som vi identifierar och hanterar risker. Arbetet sker genom krav på klimatprestanda, livscykelperspektiv och hållbara tekniska lösningar, med målet att säkerställa långsiktigt hållbara och motståndskraftiga fastigheter. Vi arbetar för att uppnå målet att Huddinge kommun ska vara klimatneutralt inom den geografiska ytan år 2040.

Vår klimatpåverkan

Klimatpåverkan från bolagets verksamhet varierar mellan år beroende på omfattningen av ny-, om- och tillbyggnationer, rivningar och förvaltningen av våra fastigheter. Utfallet för ett enskilt år behöver därför tolkas i relation till vilka projekt som färdigställts och verksamhetens omfattning under året.

Vi redovisar bolagets klimatpåverkan enligt GHG-protokollet¹ och omfattar utsläpp i Scope 1, 2 och 3.



¹ GHG-protokollet är en global standard för att mäta och rapportera växthusgasutsläpp. Källa: Greenhouse Gas Protocol, www.ghgprotocol.org

Klimatbokslutet för 2025 visar att bolagets totala klimatpåverkan har minskat med 38 procent (ca 5 700 ton CO₂e) jämfört med föregående år.

Växthusgasutsläpp enl. GHG-protokollet (ton CO ₂ e)			
	2025	2024	Utveckling/differens
Scope 1	216	235	-8 %
Scope 2 (platsbaserad)	2 862	3 560	-20%
Scope 3	6 364	11 328	-44 %
Totalt	10 447	15 122	-38 %

Utsläppen i Scope 1 har minskat med 8 procent jämfört med föregående år. Minskningstakten har dock påverkats av att utsläppen från köldmedia har ökat jämfört med året innan, delvis till följd av en mer tillförlitlig beräkning av läckage. Samtidigt har utvecklingen av den egna fordonsflottan, där användningen av fossila drivmedel har minskat, haft en tydlig positiv effekt på de direkta utsläppen. Arbetet med fordonsflottan och dess uppföljning beskrivs närmare i avsnittet *Fossiloberoende fordonsflotta*.

Utsläppen i Scope 2 har minskat med 20 procent under året. Utfallet är i huvudsak ett resultat av bolagets systematiska arbete med energieffektivisering och driftoptimering i fastighetsbeståndet, vilket har lett till lägre energianvändning och därmed minskade utsläpp från el och värme. Vid redovisning av utsläpp från inköpt el i Scope 2 används platsbaserad² metod. Detta skapar transparens, möjliggör jämförbarhet över tid och hjälper oss att identifiera var åtgärder för energieffektivisering och utsläppsminskning gör störst nytta. Fördjupning om genomförda åtgärder och resultat redovisas i avsnittet *Energieffektivisering och förnybar energi*.

Utsläppen i Scope 3 har minskat med 44 procent jämfört med föregående år, vilket motsvarar cirka 5 700 ton CO₂e. Under 2025 har ingen ny byggnad färdigställts, vilket förklarar den stora minskningen inom Scope 3. Klimatpåverkan från byggprojekt redovisas i sin helhet först det år då byggnaden färdigställs, vilket innebär att klimatpåverkan från pågående projekt inte ingår i årets resultat. Som jämförelse färdigställdes under 2024 Utsäljeskolan, som gav upphov till cirka 5 000 ton CO₂e.

Bolaget har samtidigt flera större ny-, om- och tillbyggnadsprojekt under genomförande som planeras färdigställas kommande år. Detta innebär att klimatpåverkan förväntas öka när dessa projekt avslutas och redovisas, vilket understryker vikten av fortsatt klimatstyrning i tidiga skeden samt genom medvetna materialval och resurseffektiva lösningar.

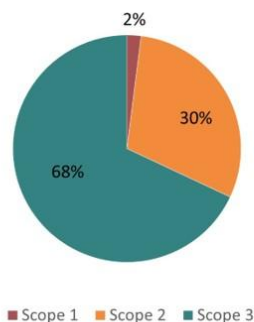
Avfallshantering, inklusive rivningsavfall, bidrar även till utsläpp inom Scope 3. Under året har flera rivningsprojekt genomförts, vilket påverkar utfallet. En mer detaljerad redovisning av avfallsmängder och rivningsobjekt återfinns i avsnittet *Avfall*. Arbetet med materialval, återbruk och cirkulära flöden beskrivs vidare i avsnittet *Resursanvändning och cirkulär ekonomi*.

² Den platsbaserade metoden visar vilka klimatutsläpp som uppstår från den el som används och för att spegla den faktiska elmixen i det geografiska område där vi verkar.

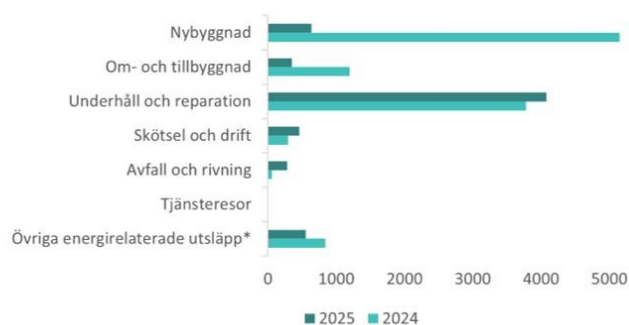
Sammantaget innebär detta att bolagets klimatpåverkan per kvadratmeter uppgår till 19 kg CO₂e/m² BTA³, vilket är 10 kg mindre per kvadratmeter jämfört med föregående år (-34 %). Resultatet speglar både genomförda effektiviseringsåtgärder och variationer i byggverksamhetens omfattning.

Scope 3 utgör fortsatt den största delen av bolagets totala klimatpåverkan. Fördelningen mellan kategorier redovisas i diagrammet nedan.

Fördelning av bolagets växthusgasutsläpp mellan scope (andel av total 2025)



Scope 3 - utsläpp per kategori (ton CO₂e, 2024-2025)



*avser uppströms utsläpp kopplade till inköpt energi, exempelvis utvinning och distribution av bränslen samt energiförluster i elnätet.

Bolaget är sedan två år medlem i Klimatarena Stockholm, ett regionalt samarbete med målet att accelerera klimatomställningen i Stockholms län. Genom medlemskapet har vi åtagit oss att bidra till att utsläppen från byggnation och anläggning minst halveras mellan 2022 och 2030. För nyproduktion tillämpar vi Klimatarena Stockholms målvärden för klimatpåverkan och kravställer utifrån den byggnadstyp som ska uppföras. Ambitionen är att redan i kommande projekt styra mot målnivåerna för 2030, oavsett när byggnaden färdigställs. Det innebär att exempelvis skolor i kommande projekt kravställs mot en klimatpåverkan om högst 190 kg CO₂e/m² BTA. Under 2025 färdigställdes ingen nyproduktion, vilket innebär att indikatorn för klimatpåverkan per kvadratmeter BTA i nyproduktion saknar utfall för året.

³ avser koldioxidekvivalenter per kvadratmeter bruttototalarea (BTA), där BTA utgör summan av samtliga våningsplans area, mätt till byggnadsdelarnas utsida.

INDIKATOR	Mål 2025	Utfall 2025	Utfall 2024	Utveckling/differens
Kg CO ₂ e/m ² BTA för nyproduktion	Enligt Klimatarena Stockholm, olika för lika byggnadstyper	Ingen nyproduktion färdigställd	304 kg	+/-
Kg CO ₂ e/m ² BTA för fastighetsbeståndet	Inte fastställt	19 kg	29 kg	-34 %

Klimatpåverkan per kvadratmeter BTA används som intensitetsindikator för att relatera verksamhetens totala växthusgasutsläpp till storleken på fastighetsbeståndet. Indikatorn visar den genomsnittliga klimatpåverkan per ytenhet och tar hänsyn till förändringar i beståndet, såsom nybyggnation, rivning samt inköp och försäljning av fastigheter.

Utvecklingen över året speglar därmed både förändringar i fastighetsbeståndets sammansättning och klimatpåverkan från genomförda bygg- och underhållsåtgärder. Förändringar i utsläpp per kvadratmeter ska därför tolkas i ljuset av både strukturella förändringar i beståndet och verksamhetens klimatprestanda.

Omställningsplan

Arbetet med att ta fram vår omställningsplan har påbörjats under året och följer en fastställd projektplan. Arbetet är indelat i tre huvuddelar: att fastställa ett basår, att ta fram målnivåer samt att definiera nyckelåtgärder och identifiera relevanta styrande dokument. Processen genomförs strukturerat och kunskapsbaserat för att säkerställa hög kvalitet och långsiktig relevans. Omställningsplanen planeras att beslutas av ledningsgruppen under 2026.

Fossiloberoende fordonsflotta

Vår målsättning är att successivt övergå till förnyelsebara drivmedel i fordon och arbetsmaskiner, i linje med Huddinge kommuns miljöprogram 2022–2025 och målet om att de geografiska växthusgasutsläppen ska minska med 25 procent jämfört med 2019.

Under året har flera fordon avyttrats, men vi har fortfarande kvar en diesebil. Andelen fossilfritt bränsle av den totala mängden inköpt bränsle uppgick till 83 (61) procent, vilket är en ökning med 22 procentenheter jämfört med föregående år. Flottsbro stod för cirka 42 procent av den totala bränsleförbrukningen. De totala klimatutsläppen från bränsleförbrukningen har minskat med 71 procent jämfört med föregående år. Att andelen fossilfritt bränsle ännu inte når målet om 90 procent till 2025 förklaras främst av att vissa arbetsmaskiner fortfarande drivs med diesel eller bensin samt att det vid ett fåtal tillfällen förekommit feltankning (diesel i fordon som normalt tankas med HVO).

Som en del i arbetet med att minska fossilberoendet ställer vi även krav på leverantörernas fordonsflotta och drivmedel vid upphandling av varor, tjänster och byggtreprenader. Dessa krav följs upp på avtalsmöten med leverantörerna.

INDIKATOR	Mål 2025	Utfall 2025	Utfall 2024	Utveckling/differens*
Andel fossiloberoende fordon	100%	98%	98%	+/-0
Andel fossilfritt bränsle av total årsförbrukning	Minst 90%	83%	61%	+22 p.e

* p.e = procentenheter

Miljöcertifierade byggnader

Vår nyproduktion och våra ombyggnadsprojekt som överstiger 40 Mkr i investeringskostnad certifieras enligt Miljöbyggnad från Sweden Green Building Council (SGBC). Certifieringen används som ett strukturerat och vedertaget verktyg för att säkerställa god miljöprestanda och hög kvalitet i våra projekt. Den ställer tydliga krav på energi, inomhusmiljö och material, kvalitetssäkras genom oberoende granskning och följer byggnaden från tidiga skeden till förvaltning.

Vårt bestånd omfattar tre preliminärt certifierade och 13 certifierade byggnader. Målet är att uppnå betygsnivå Silver på byggnadsnivå. För indikator 3, energianvändning, tillämpas krav motsvarande Guld på indikatornivå, medan betygsnivå för övriga indikatorer fastställs inom respektive projekt.

Under året verifierades fyra tidigare preliminärt certifierade byggnader och dessa är nu certifierade. Verifieringen innebär att SGBC har säkerställt att byggnadernas faktiska prestanda överensstämmer med den preliminära certifieringen.

Klimatanpassning

Vi arbetar med klimatanpassning både i tidiga skeden av våra bygg- och utvecklingsprojekt och i den löpande förvaltningen av fastighetsbeståndet. I tidiga skeden fokuserar vi på att identifiera klimatrelaterade risker och integrera anpassningsåtgärder i planering och projektering av nyproduktion och större ombyggnationer. Detta bidrar till att minska sårbarheten för exempelvis skyfall, värmeböljor och skred.

I förvaltningen ligger fokus på att identifiera sårbarheter i det befintliga beståndet, såsom risk för vattenskador och översvämningar, och att vidta förebyggande åtgärder inom ramen för drift, underhåll och långsiktig planering. Där det är möjligt kombineras tekniska lösningar med naturbaserade åtgärder, såsom gröna ytor och dagvattenlösningar, för att samtidigt stärka biologisk mångfald och ekosystemtjänster i våra utemiljöer.

Under 2026 kommer Huddinge kommun att driva ett koncernövergripande arbete för att revidera handlingsplanen för klimatanpassning. Vi kommer att vara en aktiv part i detta arbete och samtidigt genomföra en fördjupad analys av våra egna klimatrisker. Som en del av detta avser vi att ta fram en bolagsspecifik klimatanpassningsplan och vidareutveckla ett mer systematiskt arbetssätt för att identifiera, prioritera och följa upp anpassningsåtgärder. Målet är att andelen klimatsäkrade fastigheter ska ha ökat till 2030.

Energieffektivisering och förnybar energi

Genom att optimera energianvändningen i fastighetsbeståndet och öka andelen förnybar energi bidrar vi till lägre klimatpåverkan och minskade kostnader. Arbetet innefattar energikrav i projekt, modernisering av tekniska system, driftoptimering och investeringar i förnybara energikällor såsom solen.

Energianvändning

Under 2025 ser vi en fortsatt tydlig minskning av energianvändningen, både i verksamhetslokaler och i hela fastighetsbeståndet. För hela fastighetsbeståndet som följs upp är resultatet 139 kWh/m², och för verksamhetslokaler 129 kWh/m². Den främsta orsaken är det systematiska arbetet med driftoptimering, där projektet med det nya arbetssättet som startade hösten 2024 nu har fått full effekt under en hel uppvärmningssäsong. Ackumulerad besparing från driftoptimeringsprojektet är nu 20 kWh/m².

Driftoptimeringsarbetet har fokuserat på att justera drifttider, tilluftstemperaturer och tryckuppsättningar på luftbehandlingsaggregat samt optimera styrningar och inställningar för pumpar och värmekretsar. Löpande energiuppföljning, dokumentation av ändringar och kontinuerlig dialog med driftpersonal och verksamhet har varit centralt. Under senare delen av 2025 har särskilt fokus lagts på att optimera värmepumpsanläggningar och förbättra värmeåtervinning, särskilt i anläggningar med kylproduktion, såsom ishallar.

Sammantaget visar årets resultat att vårt strukturerade arbete ger tydliga effekter. Potentialen för ytterligare minskningar har gradvis blivit mindre i takt med att anläggningarna optimeras fullt ut, även om det finns indikationer på att det går att minska 5–10 kWh/m² ytterligare genom att fortsätta med driftoptimeringen. I takt med att de största besparingarna nu är genomförda, övergår dock driftoptimeringen alltmer till att säkerställa och bibehålla anläggningarna på denna nya, lägre nivå av energianvändning. För att vi ska kunna nå våra långsiktiga mål krävs dock ytterligare initiativ, och då blir energiutvecklingsprojektet avgörande för fortsatt framgång.

Energianvändning*	2025	2024	Utveckling/differens
Total MWh	64 788	72 658	-11 %
Fjärrvärme	32 349	38 540	-16 %
El	32 432	34 118	-5 %
Egenproducerad el	7 881 (varav 654 solel och 7 227 vindkraft)	7 495 (varav 350 solel och 7 145 vindkraft)	+5 %

*Energianvändningen är normalårskorrigerad.⁴

Parallellt med detta arbetar vi för att öka andelen förnybar energi i energiförsörjningen. El köps märkt med Bra Miljöval, solcellsanläggningar installeras och bolaget äger ett vindkraftverk, vilket bidrar till både fastigheternas och elsystemets omställning. Vi för även dialog med Södertörns Fjärrvärme AB (SFAB) kring fjärrvärmens miljöprestanda. Genom att samtidigt minska den totala energianvändningen reduceras behovet av både förnybar och tillförd energi, vilket sammantaget stärker bolagets omställning mot en mer hållbar och robust energiförsörjning.

INDIKATOR	Mål 2025	Utfall 2025	Utfall 2024	Utveckling/differens
Energianvändning/m ²	147 kWh/m ²	129 kWh/ m ²	150 kWh/m ²	-21 kWh/m ²
Andel fastigheter med installerad undermätning och åtkomliga mätvärden	Minst 10 %	8 %	8 %	0
Installerad effekt solceller	Minst 2MW	1,5 MW	0,6MV/år	+0,9 MW
Totalproduktion från solceller	1720 MWh/år	654 MWh/år	304MWh/år	+350 MWh

⁴ Normalårskorrigerering betyder att användningen av el och fjärrvärme har justerats för att ta hänsyn till olika faktorer som påverkar värmebehovet under året, såsom temperatur, luftfuktighet och vindhastighet.

Solceller

I fastighetsbeståndet finns i dagsläget 1 459 kW (1,5 MW) installerad solcellseffekt. Under våren 2025 inträffade en brand i en av bolagets fastigheter, vilket medförde att de planerade solcellsinstallationerna försenades. I samband med detta genomförde bolaget en felsökning av samtliga solcellsanläggningar i beståndet. Då inga ytterligare brister konstaterades kunde arbetet återupptas, dock med viss försening.

Nästa etapp av solcellsutbyggnaden kommer att tillföra ytterligare 0,5 MW. Därutöver kommer solcellsanläggningen som skadades i branden att återuppbyggas med en installerad effekt om 0,3 MW. Samtliga anläggningar beräknas vara färdigställda senast i maj 2026, vilket innebär att den totala installerade effekten då uppgår till 2,3 MW.

Udermätning

Under året har ingen udermätning installerats. Fokus har legat på att ta fram principlösning för hur udermätningen ska fungera både praktiskt och tekniskt. Under 2026 i samband med energiutvecklingsprojektet kommer udermätning att börja installeras i beståndet.

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Vi minskar vår miljöpåverkan genom effektiv resursanvändning och genom att främja cirkulära materialflöden i byggprojekt och förvaltning. Arbetet omfattar hållbara materialval, återbruksinventeringar, uppföljning av avfall samt integrering av cirkulära lösningar för att minska avfall och klimatpåverkan över tid.

Verksamheten är främst beroende av bygg- och installationsmaterial såsom betong, stål, trä och tekniska installationer, vilka står för en betydande del av byggnaders klimat- och miljöpåverkan. Material med högt resursuttag och klimatpåverkan är därför prioriterade fokusområden i arbetet med cirkulär ekonomi.

För att möjliggöra cirkulära arbetssätt arbetar bolaget med krav på materialeffektivitet, lång livslängd samt ökat återbruk och återvinning. Arbetet stärks genom erfarenhetsutbyte med andra fastighetsägare och genom kompetensutveckling för medarbetare inom projekt och förvaltning, vilket ökar förmågan att integrera cirkulära lösningar i både byggande och förvaltning.

Klimatbesparing från återbruk

Målet för klimatbesparing⁵ från återbruk i kommunkoncernens bygg- och förvaltningsprojekt är att uppnå 30 ton CO₂e till utgången av 2025, med ett delmål om 20 ton CO₂e för 2025. Årets resultat visar en total klimatbesparing på 23,5 ton CO₂e. Exempel på återbrukade varor inom organisationen inkluderar ventilationsaggregat, WC-stolar, vitvaror, pentryn och undertaksplattor. För vissa byggvaror saknas emissionsdata och schablonvärden har därför använts, vilket innebär att resultatet bör tolkas med viss försiktighet. Totalt för åren 2024 och 2025 har vi gjort en klimatbesparing på 86,4 ton CO₂e. Återbruksarbetet har även resulterat i att inköpskostnad av varor har minskat med cirka 1,5 miljoner kronor. Det är enbart räknat på materialkostnader och inkluderar inte kostnader för demontering eller transport.

⁵ Definitionen av klimatbesparing är klimatpåverkan från nytillverkad vara minus klimatpåverkan från återbrukat vara.

Uppföljning av klimatbesparing från återbruk sker både på projektbasis och övergripande nivå inom förvaltningen.

INDIKATOR	Mål 2025	Utfall 2025	Utfall 2024
Klimatbesparing från återbruk i drift och förvaltning (CO ₂ e)	20 ton	23,5 ton	62,9 ton

Under året har en mer systematisk uppföljning implementerats genom att återbrukssystemet Palats ersatt tidigare systemstöd. Systemet är upphandlat tillsammans med kommunen och Hüge Bostäder. Dessutom har en gemensam lokal för återbruk etablerats som kommer att invigas först under början av 2026.

I projektet för Huddinges nya kommunhus och bibliotek är återbruk och minskad klimatpåverkan centrala fokusområden med skarpa målsättningar. Projektet omfattar en på- och ombyggnad av en av Huddinge Samhällsfastigheters befintliga byggnader och är en viktig del av arbetet med att skapa ett långsiktigt hållbart Huddinge. En viktig del i detta projekt har varit att lära sig under projektets gång och att säkerställa att vi återbrukar det som ger mest klimatnytta per investerad krona. Inom projektet har exempelvis undertakplattor och lister använts som emballage för återbrukade produkter, och trycken har demonterats för återanvändning i produktionen.

Vid projektering av kommande byggprojekt är nu återbrukade varor och material en viktig del av processen. Det innebär att både design och tekniska lösningar anpassas för att på ett effektivt och hållbart sätt integrera återbrukade varor i byggprocessen. Genom de återbruksinventeringar som vi gör möjliggör vi dessutom utbyte av återbrukade varor mellan olika projekt.

Avfall

Vi arbetar för att minska avfallsmängder och främja resurseffektivitet inom den egna verksamheten samt i bygg- och underhållsprojekt där bolaget är beställare. Avfall uppstår främst i samband med bygg- och underhållsåtgärder, exempelvis genom rivningsmaterial, utbytta installationer samt vid skötsel av fastigheter och utemiljöer. Arbetet med avfallshantering utgår från avfallshierarkin, med fokus på att förebygga avfall, öka återbruk och säkerställa korrekt sortering och återvinning.

Redovisningen avser avfall som uppstår i verksamhet som bolaget har rådighet över. Detta inkluderar avfall från den egna organisationen, rivningsavfall där bolaget är beställare samt avfall från bygg- och underhållsprojekt där avfallsmängder följs upp via ramavtalade entreprenörer. Avfall som genereras av hyresgästers och verksamheters dagliga drift ingår inte i rapporteringen, då bolaget saknar möjlighet att styra över dessa avfallsmängder.

Avfallsmängder följs upp genom dialog med leverantörer och entreprenörer, bland annat vid avtals- och uppföljningsmöten. Arbetet med att samla in och kvalitetssäkra data utvecklas successivt genom förbättrade rutiner för datainsamling och uppföljning, i syfte att öka jämförbarheten över tid samt minska avfallsmängder och öka sortering och återvinning.

Bolagets styrande indikator för avfall mäts som kg avfall per kvadratmeter BTA i färdigställda projekt. Under 2025 saknas utfall för denna indikator då inga nybyggnadsprojekt färdigställts. För övriga avfallsflöden redovisas avfallsmängder i ton.

Mer detaljerade uppgifter om avfallsfraktioner och hantering finns tillgängliga, men redovisas inte i sin helhet här. För en mer överskådlig och lättillgänglig redovisning presenteras istället avfallsmängder på en övergripande nivå, i form av total mängd avfall (ton) samt mängd farligt avfall (ton).

Avfallskälla	Total mängd avfall	Varav farligt avfall	Datakälla
Egen verksamhet ⁶ (inkl. drift- och förvaltning)	118 ton	9 ton	Avfallsleverantör
Rivningsavfall	1668 ton	41 ton	Avfallsleverantör
Byggentreprenader 0–15 Mkr	149 ton	4 ton	Leverantörsrapportering

För bygg- och underhållsprojekt inom avtalsområde byggentreprenader 0–15 miljoner kronor följs avfallsmängder upp genom rapportering från tre ramavtalade leverantörer. Detta ger ett underlag för uppföljning och förbättringsarbete inom de delar av projektportföljen där bolaget har möjlighet att ställa krav och följa upp genomförandet.

Avfall från ramavtalade byggentreprenader (0–15 Mkr)	Total mängd avfall	Varav farligt avfall
Leverantör 1	108 ton	3 ton
Leverantör 2	3 ton	0,1 ton
Leverantör 3	37 ton	0,5 ton

Rivningsavfall uppstår de år bolaget genomför rivningar eller större ombyggnationer där material tas ur bruk. Rivningsmaterial är en betydande del av bolagets totala avfallsflöden och följs upp för att möjliggöra förbättringsarbete, ökad sortering och resurseffektiv hantering.

Rivningsobjekt	Total mängd avfall	Varav farligt avfall
Solfagraskolan (grundskola)	1218 ton	30 ton
Gräshoppan (förskola)	258 ton	6 ton
Myran (förskola)	182 ton	3 ton
Röda villan (småhus)	10 ton	2 ton

⁶ Avfall från drift- och förvaltningen som utförs av bolagets egen personal ingår i avfall från den egna verksamheten, då avfallsflödena inte kan särskiljas i nuvarande rapportering.

Biologisk mångfald och gröna utemiljöer

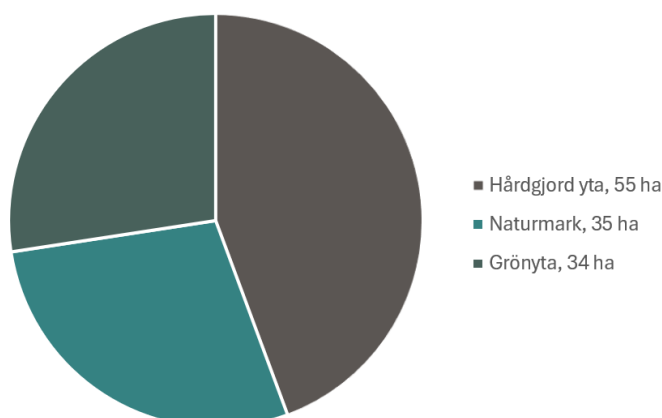
Vårt arbete med mark- och utemiljöer syftar till att skydda och stärka lokala ekosystem samt skapa gröna, trygga och funktionella miljöer på våra fastigheter. Insatserna omfattar bland annat bevarande av naturvärden, åtgärder för pollinatörer, användning av grönytefaktor i projekt och förvaltning samt långsiktigt hållbara skötselplaner. I samverkan med kommunala förvaltningar utvecklar vi även pedagogiska utemiljöer, där planteringar och grönytor stödjer verksamheternas innehåll. Sammantaget bidrar detta till ökad biologisk mångfald, förbättrad klimatanpassning och hållbara gröna ytor för rekreation som stärker trivsel, hälsa och en positiv utveckling för människor och verksamheter i de miljöer vi förvaltar.

Markanvändning

Utöver att byggnader har stor påverkan på klimatet spelar även markanvändningen en avgörande roll. Hur mark används sätter ramarna för vilken miljöpåverkan ett område bidrar till. Ur ett klimatperspektiv orsakar bebyggd mark betydligt större nettoutsläpp av koldioxid jämfört med icke-bebyggd mark. Dessa utsläpp uppstår främst vid avskogning och exploatering av åkermark i samband med anläggande av vägar, kraftledningar och bebyggelse, då kol som tidigare varit lagrat i biomassa frigörs.

En betydande del av fastighetsbeståndets mark utgörs av hårdgjorda ytor. Cirka 45 procent av den totala markarealen består av exempelvis vägar och parkeringsytor (byggnader är ej inkluderade i benämningen). Hårdgjorda ytor innebär minskad genomsläpplighet, begränsade livsmiljöer för växter och djur samt påverkan på ekosystemtjänster såsom vattenhantering och temperaturreglering. Samtidigt förvaltas även stora ytor av grön- och naturmark, vilket skapar möjligheter att stärka biologisk mångfald genom medveten utformning och skötsel.

För markanvändning redovisar vi arealen avseende våra inmätta ytor som vi själva drifvar, antingen i egen regi eller via upphandlade leverantörer. Markanvändningens totala areal⁷ uppgår till 124 hektar. Underlaget kan ge stöd för att prioritera åtgärder som stärker biologisk mångfald, ökar grönytefaktorn och utvecklar ekosystemtjänster i utemiljöerna.



⁷ Flottsbro, vissa delar eller hela fastigheter som avser idrottsanläggningar samt fastigheter som är obebyggda är exkluderade i den totala markanvändningen som avses.

Grönytefaktor och ekosystemtjänster

Grönytefaktorn (GYF) är ett verktyg för att mäta och planera gröna utemiljöer i både byggprojekt och förvaltning. Den ger oss ett tydligt numeriskt underlag och bidrar till ett mer systematiskt arbete med biologisk mångfald, ekosystemtjänster, klimatanpassning och sociala värden. Vi strävar efter att bibehålla eller förbättra grönytefaktorn i alla ny- och ombyggnadsprojekt där utemiljön påverkas. Ingen ny byggnad färdigställdes under 2025, vilket innebär att indikatorn för nyproduktion saknar utfall för året.

Grönytefaktorn för hela fastighetsbeståndet uppgår till 1,2, vilket motsvarar en minskning med 7 procent jämfört med föregående år. Minskningen beror på att träd har tagits ned av säkerhetsskäl efter bedömning av arborist i samband med den trädinventering som genomförs i hela fastighetsbeståndet. Eftersom träd har stor genomslagskraft i GYF-modellen får förändringar i trädbeståndet ett tydligt utslag i den sammanlagda kvoten.

Trädinventeringen omfattar samtliga fastigheter. I naturmark registreras dock träd i dag enbart när de bedöms utgöra en säkerhetsrisk och behöver åtgärdas, medan övriga träd i naturmark normalt inte ingår i inventeringsunderlaget. Under 2026 kommer vi därför att utvärdera hur träd i naturmark ska hanteras i underlaget för att säkerställa en mer jämförbar och rättvisande GYF-uppföljning över tid.

Parallellt har vi genomfört åtgärder för att stärka gröna värden och motverka en negativ utveckling, bland annat genom anläggning av ängsmark på återställningsytor, plantering av träd och buskar samt utökning av perennrabatter. Vi arbetar även med naturbaserade lösningar såsom faunadepåer och högstubbar, samt med bekämpning av invasiva arter. På utvalda fastigheter finns bisamhällen som ett komplement till övriga insatser.

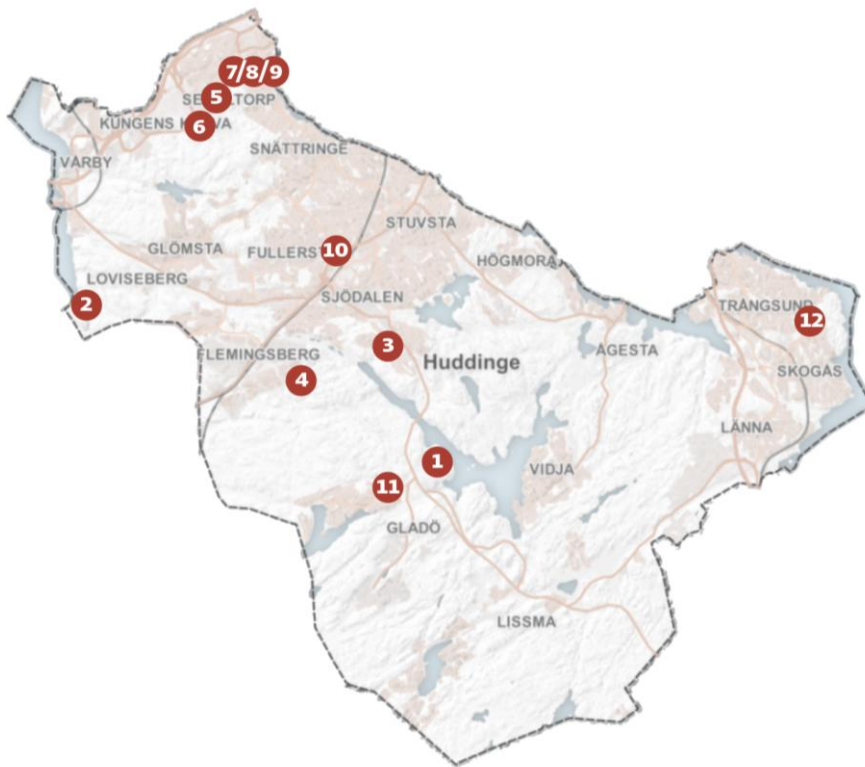
INDIKATOR	Mål 2025	Utfall 2025	Utfall 2024	Utveckling/differens
Grönytefaktor i hela fastighetsbeståndet	1,4	1,2	1,3	-7%
Antal fastigheter med bisamhällen	5	5	5	+/-0

Fastigheter belägna i eller i direkt anslutning till biologisk känsliga områden

Fastigheter som är belägna i eller i direkt anslutning till biologiskt känsliga områden, såsom naturreservat, har identifierats. Identifieringen visar att flera fastigheter gränsar till områden med höga naturvärden, vilket innebär en potentiell risk för indirekt påverkan på närliggande naturmiljöer.

Hänsyn till sådana områden har hittills främst hanterats vid nyexploatering och större byggprojekt, i enlighet med gällande lagstiftning och tillståndsprocesser. Informationen har i nuläget inte använts systematiskt i den löpande fastighetsförvaltningen.

Denna översikt utgör ett inledande kunskapsunderlag som kan användas för att stärka riskmedvetenhet och beslutsstöd vid framtida planering och åtgärder i fastigheter belägna i känsliga områden.



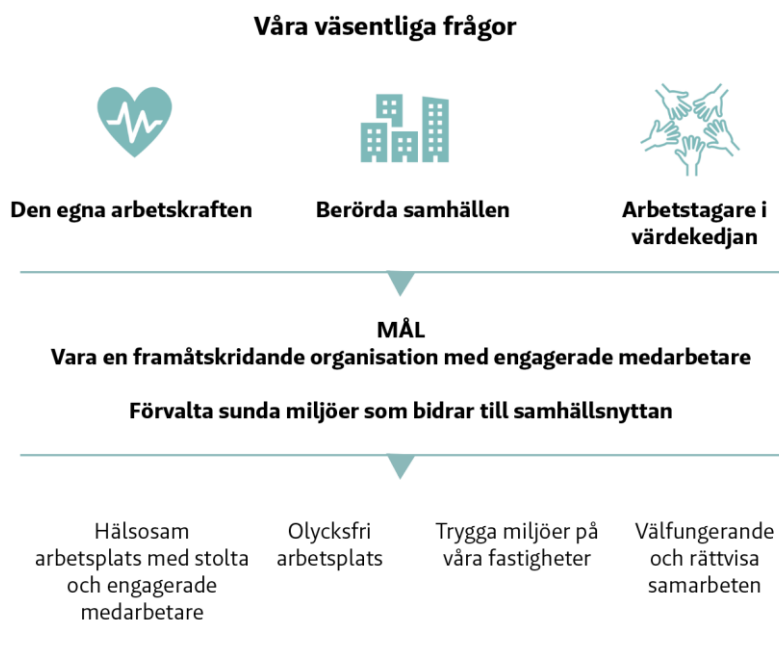
Karta över fastigheter i biologiskt känsliga områden.

Fastighet		Biologiskt känsligt område	Specifikation (beläget i/nära biologiskt känsligt område)
1.	Sundby gård	Naturreservat, strandskydd	I naturreservat Orlången, utvidgat strandskydd
2.	Flottsbro	Strandskydd	Utvidgat strandskydd
3.	Sörskogens IP	Naturreservat	I anslutning till naturreservat Orlången
4.	Visättravallens IP	Naturreservat	I anslutning till naturreservat Flemmingsbergsskogen
5.	Långängens gård	Naturreservat	I naturreservat Gömmaren
6.	Segeltorps IP	Naturreservat	I naturreservat Gömmaren
7.	Långsjökolan	Naturreservat	I anslutning till naturreservat Gömmaren
8.	Trädgårdssångarens förskola	Naturreservat	I anslutning till naturreservat Gömmaren
9.	Lövsångaren förskola	Naturreservat	I anslutning till naturreservat Gömmaren
10.	Källbrinks IP	Naturreservat	I anslutning till naturreservat Gömmaren
11.	Gladö Ridstall	Naturreservat	I anslutning till naturreservat Gladöskogen
12.	Metronomen 15 (ej bebyggd)	Naturreservat	I anslutning till naturreservat Trångsundsskogen

Social hållbarhet

Som ägare och förvaltare av skolor, förskolor, äldreboenden, idrottsanläggningar och andra samhällsnyttiga miljöer har vi ett stort ansvar att bidra till ett socialt hållbart samhälle. Våra fastigheter är platser där människor arbetar, lär sig, är aktiva och möts därför påverkar vår verksamhet både medarbetare, hyresgäster, leverantörer och kommuninvånare varje dag.

Social hållbarhet handlar för oss om att främja goda arbetsvillkor, säkerhet och hälsa både i vår egen organisation och i hela värdekedjan. Genom att säkerställa trygga arbetsplatser och ansvarsfulla arbetsätt bidrar vi till en hög kvalitet i kommunens verksamheter och till förtroendet för det offentliga i stort.



Arbetet med social hållbarhet är integrerat i verksamhetens planering, uppföljning och styrning. Det baseras på arbetsmiljölagstiftning, kommunens ägardirektiv och våra interna policys och rutiner. Det kan delas upp i:

Styrning och policy	Arbetsmiljöpolicy, personalpolicy, rutiner för hälsa och säkerhet samt krav kopplade till LOU och avtalsuppföljning styr vårt arbetssätt.
Förebyggande arbete och utbildning	Riskbedömningar, skyddsronder, utbildning i arbetsmiljö och säkerhet samt kompetensutveckling för medarbetare och chefer.
Ansvarsfull upphandling	När det är behövligt omfattas leverantörer av krav på arbetsrättsliga villkor, mänskliga rättigheter och arbetsmiljö.
Uppföljning och kontroll	Regelbundna uppföljningar av arbetsmiljö, tillbud, incidenter, avtalsuppföljningar och visselblåsarfunktion skapar ordning och transparens.
Dialog, kultur och utveckling	Medarbetardialoger, pulsundersökningar och kompetensutveckling stärker trivsel, trygghet och stolthet i organisationen.

Den egna arbetskraften

Som arbetsgivare har vi ett ansvar att skapa en säker, inkluderande och utvecklande arbetsplats för våra medarbetare. En god arbetsmiljö är avgörande för att lyckas med vårt uppdrag och för att attrahera och behålla kompetens.

Totalantalet anställda har bibehållit samma nivå jämfört med föregående år. Bolaget har ett återkommande behov av säsongspersonal, vilket innebär att personalstyrkan varierar över året. Under vinterhalvåret ökar antalet anställda främst till följd av ökat behov av säsongspersonal inom vår verksamhetsdel, Flottsbro. Under sommarhalvåret tillkommer även ett ökat personalbehov inom vår avdelning, utemiljö.

Anställningsform	Antal anställda
Tidsbegränsad anställning	75
Tillsvidareanställning	130
Totalt antal anställda	205

Konsulter används vid tillfälliga och akut uppkomna resursbehov och där det finns osäkerhet kring hur bemanningsbehovet inom det aktuella arbetsområdet kommer att se ut. Eftersom konsulterna är anställda av andra arbetsgivare, kan skillnader finnas i avtalsvillkoren. Det kan medföra sociala risker, såsom upplevda skillnader i tillhörighet och i anställningstrygghet. För att motverka ovan nämnda risker har vi som inriktning att konsulter i så stor utsträckning som möjligt likställs med ordinarie personal vad gäller arbetsuppgifter, introduktion och arbetsmiljö. Bolaget har för närvarande ingen samlad statistik över egenföretagare. Egenföretagare som arbetar uteslutande för bolaget kan därför inte redovisas.

Typer av arbetstagare	Antal egenföretagare och tillfälliga arbetstagare inom bemanningsverksamhet
Totalt antal egenföretagare utan personal som arbetar uteslutande för företaget	-
Totalt antal tillfälliga arbetstagare som tillhandahålls av företag som huvudsakligen är verksamma inom bemanningsverksamhet	9

Vi har en handlingsplan för kränkande särbehandling och trakasserier, samt en likabehandlingsplan. Frågor om diskriminering, inklusive alla sju diskrimineringsgrunder, följs upp årligen i medarbetarundersökningarna. Detta ger oss en bild om upplevelsen av arbetsmiljön i bolaget. Eventuella klagomål eller avvikelser hanteras enligt rutin.

För att stärka tryggheten och säkerheten inom företaget har vi under året infört en ny riktlinje för bakgrundskontroller i samband med rekrytering. Bakgrundskontrollerna ger oss ett bättre beslutsunderlag vid urval av kandidater och minskar risken för felrekryteringar.

Inom bolaget finns vissa yrkesgrupper med ojämn könsfördelning. Vi arbetar aktivt för en jämnare könsdelning genom att säkerställa att båda könen alltid finns representerade bland slutkandidater vid rekrytering. Vi har även tagit fram en likabehandlingsplan som tydliggör våra principer för jämställdhet och lika möjligheter i arbetslivet. Vi kommer fortsatt arbeta för att nå en mer jämlik könsfördelning i bolaget. Ingen medarbetare har uppgett annan könstillhörighet. Det finns heller inga uppgifter om ej rapporterat kön. Under 2026 implementeras ett nytt HR-system som bland annat möjliggör valbarhet för medarbetare att själva ange kön, annat eller ej rapporterat. Det kommer skapa en än mer korrekt rapportering framöver.

Ledningsgruppen består av fyra kvinnor och fyra män och följer vår strävan om en jämställd representation.

Kön	Antal anställda
Kvinna	75
Man	126
Annat	-
Ej rapporterat (ej angett könstillhörighet)	-
Totalt antal anställda (inkl. säsong)	205

Vid flera tillfällen per år genomförs medarbetarundersökningar där vi mäter Engagemangsindex och Employee Net Promoter Score (eNPS). eNPS definierar en lojal medarbetare och ger en tydlig indikation på hur nöjda medarbetarna är med sin arbetsplats genom att ställa en enda fråga: ”Hur sannolikt är det att du skulle rekommendera Huddinge Samhällsfastigheter som arbetsgivare till andra?”.

Årets resultat visar att engagemangsindex är oförändrat på en tydlig nivå över målet och att eNPS har sjunkit med sex (6) enheter. Minskningen är relaterad till ett fåtal enheter, där särskild uppföljning skett i berörda enheter.

Andelen medarbetare som har en befattningsbeskrivning har ökat från 83 procent till 100 procent. Ökningen är till stor del kopplad till den omorganisation som genomfördes under året, där bolaget bland annat gjorde en översyn gällande befattningsbeskrivningar för både befintliga och nya roller. Detta har bidragit till tydligare ansvarsfördelning, ökad rollförståelse och en mer enhetlig struktur i organisationen.

Personalomsättningen uppgår till 5,8 procent, vilket ligger något över målintervallet på 3–5 procent. Den innebär en rejäl minskning jämfört med föregående år, då personalomsättningen uppgick till 23,5 procent⁸. Under året har vi rekryterat, likaså har medarbetare slutat på en nivå som betraktas som förväntad. Under hösten 2025 genomfördes en omorganisation, vilken kommer få effekt på personalomsättningen först under 2026.

⁸ Resultatet 2024 berodde på en verksamhetsövergång där 19 anställda på enheten IP och ishallar gick över till Huddinge kommun. Verksamhetsövergången stod för 14,9 procent av personalomsättningen under 2024.

INDIKATOR	Mål 2025	Utfall 2025	Utfall 2024	Utveckling/differens*
Engagemangsindex: 70-85	70–85	76	76	+/-0
eNPS	25–35	28	34	-6
Befattningsbeskrivningar inkl. ansvar och roller för samtliga i organisationen	100 %	100 %	83 %	+17 p.e
Personalomsättning	3–5 %	5,8 %	23,5 %	- 17,7 p.e

* p.e = procentenheter

Hälsa och säkerhet

En säker och hälsosam arbetsmiljö är en förutsättning för att våra medarbetare ska kunna leverera hög kvalitet i vårt uppdrag. Vi arbetar systematiskt och förebyggande med arbetsmiljöfrågor för att minska risken för olyckor, ohälsa och otrygghet.

Under 2025 har en generell minskning av den totala sjukfrånvaron skett med 1,2 procentenhet jämfört mot föregående år, med ett utfall på 2,9 procent. Minskningen bedöms delvis bero på tydligare rutiner för korttidsfrånvaro, regelbundna medarbetarsamtal samt aktivt arbetsmiljöarbete. Rutin för korttidsfrånvaro har under 2025 förtydligats, vilket lett till ett enhetligt sätt för chefer att följa upp korttidsfrånvaro i ett tidigt skede. Rutinen innebär att uppföljningar ska göras tidigt av medarbetare med återkommande korttidsfrånvaro för att identifiera risker och sätta in förebyggande åtgärder i tid.

Den psykosociala arbetsmiljön följs från och med 2025 regelbundet upp i dialog mellan chef och medarbetare inom ramen för medarbetarsamtal. Korttidsjukfrånvaro och total sjukfrånvaro följs därutöver upp kvartalsvis i arbetsmiljökommittén (AMK) och i samverkansgruppen, tillsammans med skyddsombud och fackliga representanter. Dessa forum utgör centrala delar i bolagets systematiska arbetsmiljöarbete och säkerställer att frågor om arbetsmiljö, hälsa och organisatoriska förutsättningar hanteras gemensamt av arbetsgivare, fackliga parter och skyddsombud.

INDIKATOR	Mål 2025	Utfall 2025	Utfall 2024	Utveckling/differens*
Sjukfrånvaro	2,5–3,5 %	2,9 %	4,1 %	-1,2 p.e

*p.e = procentenheter

De rapporterade incidenterna avser tillbud eller olyckor kopplade till fysiska arbetsplatsolyckor. Under året rapporterades totalt elva incidenter i det digitala IA-systemet, varav fem klassificerades som arbetsrelaterade olyckor. Ingen av dessa olyckor har lett till sjukskrivning av bolagets anställda.

Andelen rapporterade arbetsskador uppgick till 2,2 olyckor per 100 000 arbetade timmar, baserat på totalt antal arbetade timmar under året.⁹ Då detta är första året som indikatorn följs upp saknas jämförelsetal, men utfallet används som utgångspunkt för det fortsatta systematiska arbetsmiljöarbetet.

⁹ Olycksfrekvensen har beräknats som antal rapporterade arbetsrelaterade olyckor dividerat med totalt antal arbetade timmar under året och redovisas per 100 000 arbetade timmar.

Bolaget har implementerat ett digitalt IA-system för rapportering av incidenter och tillbud. Systemet möjliggör att händelser snabbt fångas upp, att åtgärder identifieras samt att uppföljning kan ske strukturerat inom ramen för Arbetsmiljökommitténs arbete. Det totala antalet rapporterade incidenter har ökat jämfört med föregående år, då nio incidentrapporter registrerades. Ökningen bedöms delvis bero på en mer aktiv och systematisk rapportering, vilket bidrar till att incidenter identifieras i ett tidigt skede och skapar bättre förutsättningar för förebyggande åtgärder.

INDIKATOR	Mål 2025	Resultat 2025	Resultat 2024	Utveckling/differens
Byggarbetsplatsolyckor som leder till sjukskrivning	0	0	1	-1
Registrerade incidentrapporter	-	11	9	+2

Ersättning och kollektivavtal

Som kommunalt bolag ska vi erbjuda en arbetsplats med trygga anställningsvillkor och goda utvecklingsmöjligheter. Alla medarbetare inom bolaget omfattas av kollektivavtal, vilket innebär att ersättning, försäkringar, pensioner och arbetsvillkor följer etablerade och transparenta regler. Vi arbetar också aktivt med kompetensutveckling för att stärka våra medarbetare och säkerställa den kompetens som krävs för att möta framtidens behov.

Bolaget omfattas av fyra kollektivavtal: Fastighetsavtalet, Fastigo, I-avtalet och F-avtalet samt Visitas HRF- och tjänstemannaavtal. Under hösten 2025 övergick verksamhetsdelen Flottsbro över till Visitas kollektivavtal, eftersom villkoren där är mer anpassade till deras verksamhet. Ingen medarbetare har varit utan kollektivavtal, och alla omfattas fortsatt av kollektivavtalen eller motsvarande villkor, vilket säkerställer rättvisa och trygga arbetsvillkor. Eventuella anpassningar eller avgränsningar från avtalen görs för att både medarbetare och arbetsgivare ska ha villkor som är rättvisa och hanterbara.

Ersättning/kollektivavtal	
Får anställda lagstadgad minimilön eller lön enligt kollektivavtal?	Ja
Antal och andel anställda som omfattas av kollektivavtal	205 st
Andel anställda som omfattas	100 %

Differenser i lön beror på skillnader i svårighetsgrad i rollerna. Svårighetsgraderna innefattar även utbildningsnivå och erfarenhet. Vi arbetar systematiskt med lönekartläggning för att upptäcka om osakliga löneskillnader finns, samt vid behov, vidta åtgärder för att eliminera osakliga skillnader. Inom samma yrkesgrupper säkerställer vi att det inte finns oförklarliga löneskillnader mellan män och kvinnor.

Beräkning av procentuellt lönegap	Medellön
Brutto medellön för män (SEK)	408 947
Brutto medellön för kvinnor (SEK)	359 798
Procentuellt lönegap	12 %

Utbildningstimmar

Under 2025 genomgick varje medarbetare i genomsnitt cirka 14 timmars obligatorisk utbildning. De obligatoriska utbildningarna omfattade introduktionsutbildning, arbetsmiljöutbildning, medarbetarskapsutbildning, miljöutbildning, mutor och korruption samt introduktion och riktlinjer för AI. De digitala utbildningarna i lärplattformen motsvarade cirka sex timmar per medarbetare, lärarledda gruppreflektioner inom ramen för medarbetarskapsutbildningen uppgick till fem timmar, läsning av *En liten bok om medarbetarskap* uppskattas till cirka två timmar och miljöutbildning en timme.

Utöver de obligatoriska utbildningarna har ytterligare digitala utbildningar erbjudits, men dessa ingår inte i redovisningen. Övrig utbildning och kompetensutveckling kopplad till medarbetarnas yrkesroller redovisas inte, eftersom bolaget i dagsläget saknar systemstöd för att samla in och följa upp dessa timmar. Det innebär även att analyser av skillnader mellan exempelvis kön och yrkesroller inte är möjliga.

Under 2026 planerar vi att se över våra rutiner och systemstöd för att möjliggöra en mer heltäckande uppföljning av utbildningstimmar. Medarbetarnas individuella kompetensutveckling planeras i de årliga mål- och utvecklingssamtalen, med utgångspunkt i kursutbudet i den digitala lärplattformen. För individuella utbildningsinsatser avsätts en schablonkostnad om 7 000 kronor per medarbetare i respektive chefs budget.

Arbetstagare i värdekedjan

Som beställare och fastighetsbolag ansvarar vi för stora inköp av entreprenader, tjänster och material. En hållbar leverantörskedja betyder att vi ställer tydliga krav på kvalitet, arbetsmiljö, klimat och rättvisa villkor och följer upp dessa systematiskt. En effektiv leverantörskedja bidrar också till lägre kostnader, färre avvikelser och högre kvalitet i projekt och förvaltning.

Inga allvarliga kränkningar mot mänskliga rättigheter har rapporterats under perioden. I övrigt saknas fastställda indikatorer och mål för området. Arbetet med att utveckla relevanta former för uppföljning pågår.

En stor del av vår påverkan sker genom leverantörer inom bygg, drift och underhåll. Vi har ett ansvar att säkerställa att de som arbetar i våra projekt har goda arbetsvillkor och att våra värderingar följs i hela kedjan. I nuläget har bolaget ingen egen uppförandekod eller en fullständig process för tillbörlig aktsamhet enligt internationell standard, men vi arbetar genom befintliga rutiner och leverantörskrav för att säkerställa goda villkor och regelefterlevnad.

Arbetet med att säkerställa schyssta arbetsvillkor och ansvarsfulla leverantörsled sker genom bolagets etablerade processer för upphandling, leverantörskrav och avtalsuppföljning. Detta omfattar bland annat arbetsrättsliga villkor i upphandlingar, krav på uppförandekoder, visseblåsarfunktion samt systematisk uppföljning och hantering av avvikelser, vilket beskrivs närmare i avsnittet *Ekonomisk hållbarhet*.

Berörda samhällen

Huddinge Samhällsfastigheter verkar i och för lokalsamhället genom att tillhandahålla och förvalta fastigheter som möjliggör kommunens välfärdstjänster. Våra beslut och vår verksamhet påverkar dagligen elever, barn, äldre, föreningsliv och andra verksamheter som använder våra lokaler. Arbetet med berörda samhällen handlar därför om att säkerställa trygga, tillgängliga och ändamålsenliga miljöer samt att föra dialog med berörda aktörer vid förändringar, projekt och utveckling av fastighetsbeståndet.

Vi genomför NKI-undersökning vartannat år och nästa tillfälle blir under 2026.

INDIKATOR	Mål 2025	Utfall 2025	Utfall 2024
Bibehålla och vårda variabeln "Personlig trygghet och säkerhet" i NKI undersökning	Minst 61	Ingen mätning	70

Huddinge Samhällsfastigheter är engagerad i flera sociala hållbarhetsinitiativ för att bidra till samhällsnyttan. Bland annat feriepraktiken Unga för orten, nattvandringar och dagkollet Barnens by. Under året har ungdomar inkluderats i upprustning av Flemminghallen och bidragit med väggmålningar.

Vi är även medlem i Samverkan i Huddinge, som genomför trygghetsskapande åtgärder för de som bor, verkar och vistas i Flemingsberg, Skogås och Vårby. Initiativet är en typ av Business Improvement District (BID).



Bilder från Barnens by och Unga för orten

Ekonomisk hållbarhet

Ekonomisk hållbarhet handlar för oss om att långsiktigt och ansvarsfullt förvalta resurser, säkerställa stabil ekonomi och skapa största möjliga samhällsnytta för varje hyreskrona. Genom god ekonomisk styrning, transparens och affärsetik skapar vi förutsättningar för välfungerande fastigheter och trygghet för kommunens verksamheter.

Arbetet omfattar både långsiktig planering, uppföljning av investeringar och underhåll samt förebyggande arbete mot oegentligheter och ekonomiska risker.

I praktiken omsätts ekonomisk hållbarhet genom upphandlingar som genomförs i enlighet med LOU, med fokus på affärsmässighet, konkurrens och god hushållning av offentliga medel, i kombination med långsiktig underhållsplanering, avtalsuppföljning samt tydliga besluts- och kontrollprocesser.

Våra väsentliga frågor



Ansvarsfullt företagande

MÅL

Största möjliga nytta för varje hyreskrona

Nöjda
hyresgäster,
verksamheter
och besökare

Långsiktigt
säkerställa
våra fastigheters
värde

Uppnä
ägardirektivets
krav på soliditet
och avkastning

Vårt arbete bygger på tydlig styrning, strukturerade processer och uppföljning. Det är integrerat i verksamheten genom följande:

Styrning och riktlinjer	Delegeringsordning, ägardirektiv, upphandlingsregler enligt LOU, policy för mutor och korruption, riktlinjer för representation och interna rutiner för ekonomisk kontroll.
Ansvarsfull upphandling och inköp	Vi ställer krav på leverantörers ekonomiska stabilitet, kvalitet, arbetsvillkor och miljöprestanda. Vid avrop från HBV:s och Addas upphandlade avtal tillämpas respektive uppförandekod samt bolagets egna rutiner.
Förebyggande arbete mot oegentligheter	Internkontroll, riskanalys, kontroll i upphandlingsskedet och utbildning om etik och affärsmässighet för medarbetare.
Systematisk avtalsuppföljning	Avvikelsehantering, arbetsplatskontroller, ekonomisk uppföljning, leverantörsenkäter och visseblåsarfunktion.
Transparens och kvalitet i ekonomisk förvaltning	Effektiv planering av underhåll, budgetuppföljning och långsiktig värdeutveckling av fastighetsbeståndet.

Ansvarsfullt företagande

Etiskt ansvar är en integrerad del i vårt ekonomiska arbete. Vi tillämpar nolltolerans mot mutor och oegentligheter och arbetar med tydliga riktlinjer, transparens och uppföljning i upphandlingar och leverantörsrelationer.

En hög etisk standard är avgörande för förtroendet för offentligt ägda verksamheter. Genom tydliga riktlinjer, internkontroll, transparens och förebyggande arbete skyddar vi verksamheten mot mutor, jäv, oegentligheter och ekonomiska risker. Detta är centralt för att vi ska leverera största möjliga värde till kommuninvånarna.

Under året har bolaget anslutit sig till Rättvist byggande, en nationell samverkan för sunda byggprojekt med rättvisa villkor och brottsfria arbetsplatser. Medlemskapet syftar till att stärka kontrollen och transparensen i entreprenadkedjan samt förebygga arbetslivskriminalitet, osund konkurrens och oseriösa arbetsförhållanden. Arbetsätt och uppföljningsformer inom ramen för medlemskapet är under etablering och bedöms få genomslag i verksamheten under kommande år.

Styrelsen utses av kommunfullmäktige och speglar den politiska sammansättningen i kommunen, i enlighet med gällande regelverk för kommunalt ägda bolag. Vid tillsättning beaktas både demokratisk representation och krav på kompetens för bolagets uppdrag.

Styrelsen består av fem ordinarie ledamöter och fem suppleanter. En jämn könsfördelning bidrar till bredare perspektiv i beslutsfattandet och stärker förutsättningarna för en välgrundad och ansvarfull styrning.

Kön	Antal
Kvinna	5
Man	5
Totalt antal styrelsemedlemmar	10

Vi har en visselblåsarfunktion för att fånga upp och agera på signaler om eventuella missförhållanden och oegentligheter inom organisationen. En rutin för hantering finns. Alla, både i och utanför bolaget, kan använda vår visselblåsarfunktionen (medarbetare, hyresgäster, kommuninvånare, leverantörer och samarbetspartners). Rutinen beskriver hur man går till väga för att anmäla.

För 2025 har inga domar eller rättsliga påföljder avseende korruption och mutor förekommit i bolagets verksamhet. Arbetet för att förebygga risker sker genom tydliga riktlinjer, krav i upphandlingar, delegeringsordning, internkontroll samt utbildning och dialog kring etik och affärsmässighet.

Vårt mål är att genomföra minst en leverantörsundersökning per år, detta har dock ej genomförts under det gångna året. Rutinen för leverantörsundersökning kommer att ses över under Q1 2026 för att säkerställa tillförlitliga och uppdaterade resultat framöver. Enligt den senaste genomförda leverantörsundersökningen (2024) uppfattas bolaget som en trovärdig och professionell aktör med tydliga krav, aktiv dialog och uppföljning i beställarrollen. Resultaten visar även att vårt arbetsätt bedöms bidra till att förebygga oegentligheter och korruption. Undersökningen ligger till grund för fortsatt utvecklingsarbete inom upphandling och leverantörssamverkan, med fokus på tydlighet, uppföljning och långsiktiga relationer.

INDIKATOR	Mål 2025	Utfall 2025	Utfall 2024
Visselblåsarärenden som avslöjar oegentligheter	0	0*	0
Oegentligheter exempelvis korruptionsärenden, bestickning och mutor etc.	0	0	0
Samarbetsparters gradering av oss som 1) trovärdig aktör, 2) en aktiv, tydlig och uppföljande beställare samt 3) förebygger korruption	Minst 4 på en femgradig skala	Ingen undersökning har genomförts 2025	4,4

*Ett ärende är anmält under 2025, för vilket konstaterades att det inte förelåg något som tyder på ett missförhållande på det sätt som avses i lagstiftningen.

Nöjda hyresgäster och besökare

Vi genomför regelbundet hyresgästundersökningar där vi mäter hur nöjda hyresgästerna/ verksamheterna är med både den fysiska miljön och med servicen. Undersökningarna genomförs vartannat år och därför finns inget nytt resultat att redovisa för 2025.

Resultaten påverkas främst av upplevd kvalitet i den fysiska miljön, tillgänglighet och tydlighet i service, samt hur snabbt och professionellt felanmälningarna hanteras. Hyresgästerna värderar särskilt god dialog, fungerande lokaler och pålitlig uppföljning. Vi följer upp kundnöjdhet genom löpande dialog, avvikelshantering och analys av tidigare enkätresultat. Prioriterade insatser är tydligare kommunikation, förbättrad felanmälan och ett systematiskt arbete med skötsel och underhåll för att nå uppsatta målnivåer.

INDIKATOR	Mål 2025	Utfall 2025	Utfall 2024
Totalindex (fysisk miljö och service)	Minst 61	Ingen undersökning har genomförts 2025	62
NKI (Skötsel och underhåll, Felanmälan, Kundvård och personlig service)	Minst 65	Ingen undersökning har genomförts 2025	62

Långsiktigt säkerställa våra fastigheters värde

Ett centralt mål för oss är att förvalta och utveckla våra fastigheter på ett professionellt och proaktivt sätt för att säkerställa långsiktigt värde och funktion över tid. Förvaltningen ska präglas av koncernnytta, kostnadseffektivitet, god kvalitet och ändamålsenlighet, så att investeringar och underhåll bidrar till största möjliga samhällsnytta. En god framförhållning av det förebyggande (planerade) underhållet minskar risken för akuta oförutsedda utgifter (avhjälpande underhållsåtgärder), och samtliga objekt omfattas nu av långsiktiga underhållsplaner. Utfallet analyseras årligen och används som underlag för prioriteringar och förbättringar i kommande underhålls- och investeringsplaner.

För att följa upp måluppfyllelsen används indikatorer som Totalt underhåll (aktiverbart och kostnadsfört) samt underhållskvot. Dessa indikatorer ger sammantaget en bild av hur resurser fördelas mellan värdebevarande åtgärder och löpande drift.

Totalt uppgick underhållsåtgärderna till 130 Mkr (80), där 98 Mkr (46) har aktiverats enligt reglerna för K3¹⁰.

Målet för 2025 har uppnåtts avseende det totala underhållet, men inte fullt ut för underhållskvoten. Utifrån planeringen för det fortsatta underhållsarbetet bedömer vi att underhållskvoten kommer att förbättras framöver, i takt med att andelen reparationer i förhållande till planerat underhåll minskar.

INDIKATOR	Mål 2025	Utfall 2025	Utfall 2024	Utveckling/differens*
Underhåll: Totalt underhåll, aktiverbart och kostnadsfört	261 kr/m ² uthyrningsbar yta	295 kr/m ²	174 kr/m ²	+113 kr/m ²
Underhållskvot %, Underhåll/underhåll+reparationer	83 %	81 %	74 %	+7 p.e

*p.e = procentenheter

Största möjliga nytta för varje hyreskrona

Budgeten för 2025 sattes utifrån en omställningsperiod med anledning av uppsagda hyresavtal och omställningskostnader inför implementering av ny hyresmodell som kommer att gälla från och med 1 januari 2027. Vinstmarginalen 2,5 procent uppnås inte på grund av omställningsperiod från gamla till nya hyresavtal.

Soliditeten som uppgår till ca 30 procent är fortsatt god. Framtida investeringar och självkostnadshyra innebär att soliditeten beräknas minska till ca 20 procent 2029 enligt den ekonomiska simuleringen. Målet i ägardirektivet är >10 procent och därmed är kravet uppfyllt.

INDIKATOR	Mål 2025	Utfall 2025	Utfall 2024	Utveckling/differens*
Avkastning före boksluts-dispositioner och skatt	Inget avkastningskrav	Neg	Neg	+/- 0
Soliditet	Över 10%	29,8 %	30,8 %	- 1 p.e

*p.e = procentenheter

¹⁰ Kategori 3, huvudregelverk för redovisning för större aktiebolag som styr hur årets löpande bokföring ska avslutas.

Index

VSME grundmodul (Basic) index	Sida	Kommentar/avgränsning
Allmänna upplysningar	1	NACE/SNI-kod: 68.20 - Uthyrning och förvaltning av egen eller arrenderad fast egendom.
B1 Grund för upprättande	1, 17-19, 35	Lista för alla lokaler och förvaltningsuppdrag återfinns på vår hemsida. Metod för beräkning av antal anställda avser antal tillsvidareanställda i slutet av rapporteringsperioden.
B2 Arbetsätt, policies och framtida initiativ	8, 10-11, 14, 27, 32, 34, bilaga 1	
B3 Energi och växthusgasutsläpp	16–18, 20	Utsläppsintensiteten rapporteras endast i förhållande till BTA, ej omsättning.
B4 Föroreningar av luft, vatten och mark	-	Bedömd som ej väsentlig enligt dubbla väsentlighetsanalysen, rapporteras ej.
B5 Biologisk mångfald	24–26	Benämningar för mark är justerade utifrån bolagets systemstöd för att underlätta rapportering och uppföljning.
B6 Vatten	-	Bedömd som ej väsentlig enligt dubbla väsentlighetsanalysen, rapporteras ej.
B7 Resursanvändning, cirkulär ekonomi och avfall	21–23	Avfallsmängder anges endast i vikt, ej volym eller utifrån fraktioner. Bolaget ingår i sektor med massflöden.
B8 Arbetskraft – allmänna egenskaper	28–30	
B9 Arbetskraft – hälsa och säkerhet	30–31	
B10 Arbetskraft – ersättning, kollektivavtal, utbildning	31–32	
B11 Fällande domar och böter för korruption, bestickning och mutor	36	
VSME utökad modul (Comprehensive) index		
C1 Strategi: affärsmodell och hållbarhetsrelaterade initiativ	5, 8, 10–11	
C2 Beskrivning av arbetsätt och hållbarhetsrelaterade initiativ	8	
C3 Mål för minskning av växthusgasutsläpp och klimatomställning	18	
C4 Klimatrisiker	10–11, 15	
C5 Ytterligare (allmänna) egenskaper hos arbetskraften	29–30	
C6 Mänskliga rättigheter för egna anställda	27–31, 36, bilaga 1	
C7 Allvarliga kränkningar av mänskliga rättigheter	32	
C8 Intäkter från vissa sektorer och uteslutning EU-index	-	Ej aktuellt, bolaget omfattas inte av några uteslutningsgrunder.
C9 Könsfördelning i företagsledningen	35	

ÅRL index	Sida
Affärsmodell	5
Värdekedja och intressenter	6–7
Väsentlighetsanalys	9–10
Policyer	11, 14, 27, 34, bilaga 1
Risker	11
Väsentliga indikatorer och resultat	13–37
Miljöpåverkan	14–26
Sociala förhållanden	27–33
Personal	28–32
Mänskliga rättigheter	27–32, 36, bilaga 1
Motverkande av korruption	34–36
Revisorskontroll	41
Grund för upprättande	1

UNDERSKRIFTER

Huddinge den dag som framgår av elektronisk underskrift

Christofer Sköld
Styrelseordförande

Eeva Laine
Vice ordförande

Cecilia Sundberg
Andre vice ordförande

Tove Axelsson

Bo Källström

Marita Anheim
Verkställande direktör

Bilagor

BILAGA 1: Styrning och granskningsförfarande

Område: Ekologisk hållbarhet	
Styrning	<p>Ägardirektiv Huddinge kommuns Miljöprogram 2022-2025 Strategisk plan 2025-2029 Miljöpolicy Miljö och energistrategi Projekteringsanvisningar Projektspecifika miljöprogram Skötselplaner</p>
Granskningsförfarande	<p>Uppföljning av klimatberäkningar, avfallsmängder samt granskningsprocess av SGBC Uppföljning av fordonsflotta och bränsleförbrukning Uppföljning av avtal Uppföljning av energianvändning Uppföljning av antal bisamhällen, grönytefaktor</p>

Område: Social hållbarhet	Nedbrutet mål: Hälsosam arbetsplats med stolta och engagerade medarbetare
Styrning	<p>Arbetsmiljölagen Arbetsmiljöpolicy Alkohol- och drogpolicy Handlingsplan kränkande särbehandling och trakasserier Strategisk plan 2025-2029 Rutin bolagets lokaler och egendom Rutin för hantering och anmälan för arbetsskada och tillbud Rutin skyddsron Rutin rehabilitering</p>
Granskningsförfarande	<p>Uppföljning av medarbetarundersökningar såsom engagemangspuls och arbetsmiljöpuls samt dialoger i verksamheten Incidentrapport ska upprättas vid påverkan på fysisk, organisatorisk och social arbetsmiljörelaterad händelse Skyddsroner</p>

Område: Social hållbarhet	Nedbrutet mål: Välfungerande och rättvisa samarbeten
Styrning	Lagen om offentlig upphandling (LOU) Policy Mutor och korruption Riktlinje representation Riktlinje direktupphandling Delegeringsordning Krav på arbetsrättsliga villkor i upphandling Uppförandekod för leverantörer HBV och Adda (HBV's uppförandekod)
Granskningsförfarande	Uppföljning av resultat och fritextsvar i enkät till leverantörer Uppföljning av visseblåsarärenden Vid avvikelser från policy och riktlinjer ska närmsta chef kontaktas Behövlighetsbedömning Uppföljning av avtal

Område: Social hållbarhet	Nedbrutet mål: Trygga miljöer på våra fastigheter
Styrning	Ägardirektiv Strategisk plan 2025-2029 Skötselrutiner utemiljö
Granskningsförfarande	Kundundersökning

Område: Social hållbarhet	Nedbrutet mål: Olycksfria arbetsplatser
Styrning	Arbetsmiljölagen AFS 1999:3 Rutiner vid allvarlig olycka
Granskningsförfarande	Uppföljning i byggproduktion Skyddsronder

Område: Ekonomisk hållbarhet	Nedbrutet mål: Nöjda hyresgäster, verksamheter och besökare
Styrning	Ägardirektiv Strategisk plan 2025-2029
Granskningsförfarande	Kundundersökning Gästundersökning

Område: Ekonomisk hållbarhet	Nedbrutet mål: Långsiktigt säkerställa fastigheternas värde
Styrning	Ägardirektiv Huddinge kommuns Fastighetspolicy Huddinge kommuns riktlinjer för fastighetsinnehav Strategisk plan 2025-2029
Granskningsförfarande	Uppföljning av genomfört planerat underhåll