



# Hållbarhetsrapport 2021





## Hållbarhetspolicy

**Hållbarhet för Katrineholms Fastighets AB är att vara en ansvarsfull arbetsgivare, fastighetsägare, byggherre och samhällsaktör. Som ett kommunägt bolag ska vi agera föredömligt och arbeta för en långsiktig hållbar utveckling för att skapa ett värde för Katrineholm och dess invånare.**

Hållbarhetspolicyen definierar våra ställningstagande och värderingar inom det vida begreppet hållbarhet.

Katrineholms Fastighets AB ska ta ansvar för det miljömässiga, ekonomiska och sociala resultatet av hur vi omsätter vår affärsidé och våra värderingar.

Detta innebär bland annat:

- Att uppfylla eller överträffa lagstiftning och myndighetskrav inom miljö och arbetsmiljö
- Ansvar för att skapa fysiska miljöer som främjar tillväxt och därmed välbefinnande i ett hållbart samhälle
- Kontinuerlig dialog med intressenter
- Att hållbar utveckling ska genomsyra allt arbete inom bolaget.

### **Ekologisk hållbarhet**

KFAB ska erbjuda miljöanpassade lokaler och i framtiden även tjänster, vilka förvaltas och utvecklas med minsta möjliga resursåtgång och minska möjliga miljöpåverkan från hela verksamheten med fokus på energi, avfall, resor och transporter, utifrån rimliga insatser. KFAB ska arbeta systematiskt och förebygga föroreningar genom att bedriva ett kontinuerligt, målinriktat miljöarbete integrerat i hela verksamheter för att kontinuerligt förbättra vår verksamhet.

### **Ekonomisk hållbarhet**

KFAB:s övergripande ekonomiska mål ska generera bra årliga resultat och en ökande soliditet för att vara ett stabilt företag med god ekonomi och hållbara fastigheter. En god och stabil ekonomi ska ge nöjda medarbetare och hyresgäster till våra bostäder och lokaler. Ett bra och hållbart underhåll av våra fastigheter.



### **Social hållbarhet**

KFAB ska verka för ett samhälle där alla människor ges lika möjligheter utifrån skilda behov och förutsättningar. Vi ska uppfylla det via ett brett utbud av bostäder med olika standard och prisnivåer. Medarbetarna är en viktig del i hur vårt hållbarhetsarbete utvecklas och förs ut både hos alla medarbetare och kunder. Bolaget ska erbjuda möjligheten till arbetslivserfarenhet. KFAB ska delta i att erbjuda kunders barn sommarjobb, i upphandlingar ta med sociala krav, samarbeta med Hyresgästföreningen och andra intressenter för en trygg och säker närmiljö, åtgärda upptäckter i trygghetsvandringarna och därmed förebygga sociala problem. Sponsringen från bolaget ska skapa mervärden för kunder och dess barn. Vi arbetar aktivt med föreningar och samarbetspartners för att skapa en ökad delaktighet.



## Ekologisk hållbarhet

**KFAB ska erbjuda miljöanpassade lokaler och i framtiden även tjänster, vilka förvaltas och utvecklas med minsta möjliga resursåtgång och minsta möjliga miljöpåverkan från hela verksamheten med fokus på energi, avfall, resor och transporter, utifrån rimliga insatser. KFAB ska arbeta systematiskt och förebygga föroreningar genom att bedriva ett kontinuerligt, målinriktat miljöarbete i hela verksamheten för att oavbrutet förbättra vår verksamhet.**

### **KFAB:s verksamhet**

KFAB är en stor hyresvärd i kommunen både när det avser bostäder och kommunfastigheter och vi tar ett stort ansvar när vi tar beslut som påverkar miljön. En stor miljöpåverkan i vår verksamhet finns vid nybyggnation och ombyggnad. KFAB har en miljöpolicy för den egna verksamheten och en handlingsplan för att minska vår miljöpåverkan och vi arbetar aktivt både internt och externt med såväl miljöfrågor som kvalitetsfrågor i alla led i syfte till ständiga förbättringar i miljöarbetet. KFAB certifierades enligt Svensk Miljöbas den 2 februari 2016.

### **Energieffektivisering**

KFAB har anslutit sig till Allmännyttans klimatinitiativ för att minska utsläppen av växthusgaser med målet att bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska 30% från måläret 2007.

För att nå målet arbetar KFAB med energieffektivisering där ständigt pågående åtgärder görs inom el, värme och ventilation både på våra äldre fastigheter och vid nybyggnation. Bland annat monterar vi in individuell el och vattenavlåsning, byter ut fönster till tre-glas energifönster, byter ut tvättmaskiner till mer energisnåla, sätter solceller på tak, byter ut armaturer och belysning till LED, byter ut gamla ventilationsaggregat och värmeväxlare till nya moderna energieffektiva. KFAB arbetar också med att öka våra leverantörers och hyresgästers miljömedvetenhet genom att ha ökade miljökrav på våra leverantörer vid upphandlingar och arbetar aktivt med att information och filmer på vår hemsida.



### **Hållbart byggande**

KFAB bygger energisnåla hus enligt Miljöbyggnad. Miljöbyggnad är ett svenskt system som ställer miljökrav på energi, inneklimat och material. En byggnad kan certifieras till: guld, silver eller brons. KFAB bygger lägst silvercertifierad byggnad vilket gör att KFAB bidrar till en hållbarhet där vi hushållar med energi, förbättrar inomhusmiljön och användningen av farliga ämnen.

### **Avfallshantering**

Vi arbetar intensivt med avfallshanteringen för våra hyresgäster i våra bostadsområden. Många av våra hyresgäster har tillgång till en miljöbod med goda möjligheter till källsortering. Vi försöker ständigt förbättra i våra soprum och ställer ut containers med jämna mellanrum där även större brännbart material kan kastas. Vi har skrift på olika språk samt tydligt bildspråk på hur man ska sortera soporna så att alla kan göra en insats för miljön. KFAB byter kontinuerligt ut gamla kvicksilverlampor till LED-lampor. De nya LED-lamporna har lägre energiförbrukning och längre livslängd vilket gör att det sparar både på energi samt avfall.

### **Resor och transporter**

KFAB arbetar med att bidra till att minska växthusgasutsläppen där vi avyttrar äldre dieselbilar och ersätter dem med el- och gasbilar. Dieselbilarna tankas med HVO fossilfri diesel. Sedan december 2020 är KFAB:s bilflotta helt fossilfri. KFAB har idag åtta (8) stycken elbilar, sex (6) stycken gasbilar och fyra tjänstecyklar, varav två är elcyklar. KFAB använder Teams-videokonferenser istället för att resa med bil till och från möten. KFAB ser att utvecklingen med mer digitalbaserade tjänster och arbetssätt kommer att fortsätta även efter att pandemin har ebbat ut.



## Ekonomisk hållbarhet

**KFAB är ett kommunalt helägt bolag med uppdrag att erbjuda attraktiva livs- och boendemiljöer för alla invånare i Katrineholms kommun. För KFAB innebär fastighetsförvaltning av allt från hyresbostäder till kommunala verksamhetslokaler ett långsiktigt förhållningssätt som tar tillvara på de resurser vi har på bästa sätt. Inte bara för stunden utan även för kommande generationer.**

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	343 489	307 645	296 158	284 420	275 754
Resultat finansiella poster	23 367	30 488	12 157	10 779	8 200
Soliditet	9,2	9,7	9,7	10,1	10,7
Balansomslutning	2 116 342	1 856 720	1 630 037	1 485 047	1 330 610
Investeringar och planerat underhåll, tkr	364 874	141 635	243 149	266 924	169 074
Investeringar och underhåll per kvm	991	402	705	777	496
Byggnader, bokfört värde, tkr	1 810 202	1 554 032	1 357 037	1 192 155	1 153 309
Byggnader, marknadsvärde, tkr	3 144 600	2 807 900	2 483 300	2 104 269	2 069 000
Belåningsgrad	88	96	94	84,5	90,7
Antal förvaltade lägenheter	2 070	1 983	1 938	1 917	1 892
Area bostäder	121 739	117 041	114 819	113 110	111 378
Area lokaler	248 956	235 050	230 072	230 474	229 805
Antal anställda	45	47	49	47	46

För att utföra fastighetsförvaltning på bästa sätt måste investeringar och planerat underhåll ske på det mest optimala sättet för att se till att de fastigheter vi äger behåller sitt värde över tid.

För att långsiktigt klara att på bästa sätt förvalta byggnaderna behöver KFAB en långsiktig lönsamhet med bibehållen eller ökad soliditet för att möjliggöra framtida investeringar.



## Social hållbarhet

**Alla människor behöver en plats att kalla sitt hem. Våra lägenheter är människors hem och det ser vi som en grundläggande förutsättning för att skapa en trygg och trivsamtillvaro. Allt arbete som motverkar socialt utanförskap och åtskillnad vill vi aktivt stödja och delta i.**

### Granntrygghet

Med projektet Granntrygghet vill vi göra skillnad för utsatta, vi kan hjälpa barn till ett bättre liv och vi vill stoppa våldet som pågår mitt bland oss. Med Granntrygghet vill vi agera för ett tryggare samhälle för alla.

Katrineholms Fastighets AB (KFAB) eftersträvar en kultur som präglas av att vi alla kan och vill göra något vid oro eller misstanke om våld. Vi vill genom Granntrygghet ge grannar verktyg för att kunna ta ett större ansvar mot det våld som finns bland oss.

Vi vill visa att vi inte tolererar våld och att vi agerar. Ingen granne ska behöva leva i rädsla eller oro för våld.

Genom att närma oss varandra kan vi skapa avstånd till våld. Alla människor har rätt att leva utan oro och rädsla för våld. I våra hus ska vi också kunna förvänta oss att våra grannar agerar och visar civillikage vid oro för pågående våld.

Med Granntrygghet, vill vi bidra till en ökad trygghet för alla.

### Trygghetsvandringar

Trygghetsvandringar sker rutinmässigt i samarbete med kommunen, polis med flera i syfte att identifiera platser och områden som kan upplevas otrygga. Åtgärder vidtas som exempelvis förbättrad och mer effektiv belysning samt minskad vegetation genom att buskar tas bort.

### Sommarjobb för ungdomar

Hyresgästers barn i åldern 16-17 år erbjuds sommarjobb hos KFAB. Med detta vill vi bidra till en ökad ansvarskänsla för det egna bostadsområdet samtidigt som ungdomarna kan känna en social tillhörighet och få en inblick i hur det fungerar på arbetsmarknaden. Kan detta också bidra till en minskad skadegörelse i bostadsområdet så ökar dess attraktivitet hos bostadssökande.



### **Hembesök**

Genom hembesök hos våra hyresgäster en kort tid efter inflyttning gör vi att våra hyresgäster känner sig välkomna. Särskilt viktigt är detta för de som är nya på bostadsmarknaden exempelvis ungdomar eller personer och familjer som är nya i landet. Vid hembesöket ges vi möjlighet att presentera oss, tala om vilka rättigheter och skyldigheter man har som hyresgäst. Vidare ges möjlighet att informera om bostadsområdet, samhällsservice mm.

### **Boendesociala frågor**

KFAB har sedan en tid tillbaka ett samarbete med kommunens boendeenhet för att kunna erbjuda utsatta grupper boende. Upplåtelsen sker i olika former alltifrån institutionellt boende till egna kontrakt med påkopplad borgen eller tillsyn. En gemensam strävan och målsättning är att samarbetet skall leda fram till eget boende. Till grund för samarbetet vad gäller kommunal borgen finns ett samverkansavtal mellan kommunen och KFAB.

I samverkan med olika myndigheter arbetar KFAB systematiskt och förebyggande med hushåll som har betalningssvårigheter. Syftet med arbetet är att förhindra att stora skulder uppkommer som inte kan hanteras samt att minimera antalet vräkningar. Särskild prioritet ges i detta arbete till barnfamiljer.

### **Sponsring**

Sponsring och samarbete med föreningslivet i kommunen finns med som en lång tradition hos KFAB. Vår syn på sponsring är att den ska vara affärsmässig och till nytta för bägge parter. Vi vill erhålla maximal exponering av vårt varumärke och företagsnamn samtidigt som vi vill att många människor ska uppfatta och uppskatta vår medverkan.

KFAB ska med sin sponsring främja barn- och ungdomsverksamhet samt bidra till en ökad jämställdhet och integration. Vi ska sponsra breda verksamheter där vi når många människor inom områdena sport, kultur och miljö.





Katrineholms Fastighets AB  
Box 7 • 641 21 Katrineholm • Tegnervägen 26  
Telefon 0150-571 00 • [info@kfab.se](mailto:info@kfab.se) • [www.kfab.se](http://www.kfab.se)  
[www.facebook.com/kfabfastigheter](http://www.facebook.com/kfabfastigheter)