



Hållbarhetsrapport verksamhetsåret 2021





Inledning

Om hållbarhetsrapporten

Hållbarhetsrapporten beskriver utveckling, resultat och konsekvenser av Katrineholms Fastighets AB:s verksamhet i ett hållbarhetsperspektiv. Rapporten omfattar ekonomiska, ekologiska och sociala hållbarhetsaspekter för verksamhetsåret 2021. Rapporten kan laddas ner som pdf på kfab.se.



Företagsstyrning

Om KFAB

Katrineholms Fastighets AB (KFAB) är Katrineholms största och ledande fastighetsbolag inom bostäder, men vårt största bestånd består av kommunfastigheter som vi äger, utvecklar och anpassar till våra hyresgäster. Vi äger och utvecklar 71 fastigheter med en total yta om cirka 807 000 kvm. KFAB äger även Katrineholms Industrihus AB som består av ca 110 000 kvm kontor/industrilokaler.

Uppdrag

Ändamålet med bolagets verksamhet är att självt eller genom dotterbolag utifrån affärsmässiga principer främja bostadsförsörjningen i kommunen, tillhandahålla lokaler för kommunal verksamhet samt tillhanda lokaler för privat närings- och föreningsverksamhet.

Bolagets verksamhet skall vila på affärsmässig grund i enlighet med reglerna i lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Bolaget får inte bedriva spekulativ verksamhet för den del av verksamheten som avser de fastigheter som tillhandahålls för kommunala verksamheter och ska i övrigt följa kommunallagens lokaliseringsprincip.

Bolaget ska inom lagstiftningens gränser även främja näringslivsutvecklingen i kommunen.

Affärsidé

KFAB erbjuder attraktiva livs- och boendemiljöer i Katrineholm.

Vision

KFAB är en del av Katrineholms kommun med visionen "Läge för liv och lust".



Intressenter

Katrineholms Fastighets AB (KFAB) viktigaste intressenter är hyresgäster, medarbetare, bostads- och lokalsökande, bolagets ägare samt kommunen i övrigt. Leverantörer och entreprenörer är också mycket viktiga intressenter för kvalitets- och hållbarhetsarbetet. KFAB samverkar med sina intressenter på olika sätt. Genom en kontinuerlig kundundersökning, daglig kundkontakt, möten med kunder tillsammans med hyresgästföreningen och närvaro i sociala medier tar KFAB in hyresgästers tankar och åsikter. Inför nyproduktion har KFAB gjort marknadsundersökningar vid speciella tillfällen som legat till grund för vad som ska byggas.

Genom medarbetarenkät, medarbetarsamtal och arbetsplatsträffar fångar KFAB in synpunkter från sina medarbetare. Med ägaren finns en ständig dialog genom ägarmöten samt löpande med kommunledningen. Dagligen sker samarbeten med flera kommunala förvaltningar. KFAB:s leverantörer består till största delen av bygg- eller serviceföretag. Dialog sker löpande inför upphandlingar samt vid entreprenörmöten.

Hållbarhet

Hållbarhet för KFAB 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.

Miljöpolicy 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 hållbar utveckling

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.

Miljö- och klimatpåverkan

Det är stora globala utmaningar i att bekämpa klimatförändringar och bevara vattnets, jordens och ekosystemets produktionsförmåga. KFAB vill därför arbeta aktivt med att minska sin negativa miljöpåverkan.

Man vet att nybyggnation genererar klimatpåverkande utsläpp men denna mätprocess är komplex och än så länge finns ingen färdig standard i Sverige för beräkningar. Boverket har nytt lagkrav som gäller från 1 januari 2022 där Sverige blir ett av de första länderna i världen att ha en lag om klimatdeklaration för att styra mot minskad klimatpåverkan under byggskedet. I korthet innebär det att byggherren måste lämna in en klimatdeklaration med uppgifter om den nya byggnadens klimatpåverkan till Boverket innan bygganden får tas i bruk.

KFAB möter dessa utmaningar genom att använda förnybar energi, planera nybyggnation mer hållbart och använder oss av Miljöbyggnad som är ett svenskt system som ställer miljökrav på energi, inneklimat och material. Vidare arbetar bolaget för sänkt energi- och vattenförbrukning samt ökad återvinning av hushållsavfall. KFAB verkar för att minimera miljöbelastningen av byggande och boende.

Mål

Att 2030 vara 100 procent fossilfria och att ha minskat energianvändningen med 30 procent med basår 2007.



Energiförbrukning 2021

	Genomsnittlig förbrukning	Minskning per m ² sedan 2007
Värmeförbrukning bostäder	102,8 kwh/m ² (102,3)	22,1% (22,2)
Värmeförbrukning Verksamhetslokaler	114,7 kwh/m ² (108,6)	20,8% (18,8)

Siffror inom parentes avser 2020.

Förnyelsebar energi

All el som används i KFAB:s fastigheter är 100 procent förnyelsebar, det är ett krav som bolaget ställer i sin elleveransupphandling.

Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ

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

Energisatsningar och vattenbesparingar

Under året har det bland annat gjorts en energisatsning på installation av individuell mätning och debitering (IMD) av varmvatten och vattenbesparande duschslang med munstycke och munstycke till kranar.

Temperaturmätare

Som en del av energiarbetet sätts temperaturgivare in i lägenheterna. Mätaren innebär att rätt inomhustemperatur och en god komfort kan säkerställas. Idag har över 50 procent av våra bostäder en temperaturmätare.

Fjärrvärme

Över 97 procent av våra fastigheter värms upp av fjärrvärme.

Belysning

Under året har belysning bytts ut till LED-lampor vilket för övrigt görs kontinuerligt i vårt bestånd.

Miljö

Solenergi

Vid underhåll av tak samt nybyggnation anlägger KFAB solceller. Bolaget har idag sju anläggningar. Solceller installerades 2021 på Duveholmshallen och nya kvarteret Pantern.



Fossila fordon

Sedan december 2020 är KFAB:s fordon fossilfria. Nu körs våra bilar enbart på el eller HVO-bränsle och fyra cyklar, varav två är el-cyklar, ingår också i fordonsparken.

Krav på våra entreprenörer

Stor del av bolagets underhåll och skötsel sköts av upphandlade entreprenörer. Entreprenörerna ska ha ett certifierat miljöledningssystem

Miljöbod

KFAB har idag 39 miljöbodar i våra bostadsområden där våra hyresgäster kan sortera sitt avfall. Ytterligare två nya miljöbodar kommer färdigställas 2022. I våra verksamhetsområden har KFAB idag trettiofyra miljöbodar där verksamheterna sorterar sitt avfall.



Ekonomisk hållbar utveckling

Ekonomisk hållbarhet

KFAB:s övergripande ekonomiska mål är att generera bra årliga resultat och en långsiktigt 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.

Nyckeltal

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	397 901	343 489	307 645	296 158	284 420
Resultat efter finansiella poster	43 432	23 367	30 488	12 157	10 779
Soliditet	9,6	9,2	9,7	9,7	10,1
Balansomslutning	2 404 291	2 116 342	1 856 720	1 630 037	1 485 047
Investeringar och planerat underhåll, tkr	249 533	364 874	141 635	243 149	266 924
Investeringar och underhåll per kvm	687	991	402	705	777
Byggnader, bokfört värde, tkr	1 926 202	1 810 202	1 554 032	1 357 037	1 192 155
Byggnader, marknadsvärde, tkr	3 623 200	3 144 600	2 807 900	2 483 300	2 104 269
Belåningsgrad	88	88	96	94	84,5

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. Uppföljning av respektive fastighets driftskostnader sker fortlöpande med en fördjupad analys årsvis.

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.



Mål inom affärsområde Bostäder

	Mål 2021	Resultat 2021	Mål 2020	Resultat 2020	Resultat 2019	Resultat 2018
Resultat efter skatt (som procent av nettoomsättningen)	10	10,5	10	10,0	10,6	6,8
Soliditet	20	19,2	20	17,0	16	14,7
Direktavkastning (bokfört värde)	6,5	8,7	6,5	8,7	8,4	7,1

Ägarens ekonomiska krav är att bolaget inom Affärsområde Bostäder ska uppnå en soliditet om 20 procent. Under de senaste fem åren har både resultatnivåerna och soliditeten stärkts. Samtidigt har bolaget nyproducerat 136 lägenheter och 271 lägenheter inom det så kallade miljonprogrammen har rotrenoverats. Fram till 2021 har 67 procent av miljonprogrammets lägenheter renoverats sedan 2011. De senaste årens omfattande nybyggnationen och rotrenoveringarna är för bolaget den främsta orsaken varför soliditeten fram till 2021 inte nått målnivån.

År 2021 uppgår årets resultat före bokslutsdispositioner för den totala verksamheten till 43 432 tkr och soliditeten till 9,6 procent. För ytterligare information, se bolaget årsredovisning.

Hantering av risker

De finansiella riskerna hanteras i enlighet med bolagets finanspolicy. Policyn beskriver riktlinjer och ramar för det löpande arbetet med hanteringar av upplåning, skuldförvaltning och likviditetshantering. Policyn anger riktlinjer för den finansiella riskhanteringen.

KFAB:s upphandlings- och inköspolicy reglerar bolagets hantering av när och hur upphandling ska ske, vilka sociala och etiska krav som ska ställas samt hur själva inköpsprocessen ska hanteras på medarbetarnivå. Policyn lyfter delvis även frågan om mutor.

I samband med enskilda upphandlingar kodifieras risker i förhållande till avtalsleverantörer, t ex hävning, försäkringar och viten i de administrativa föreskrifterna i upphandlingsunderlaget.



Antikorrruption

KFAB har en antagen policy avseende mutor och bestickning som antogs 2004. Sedan dess har begreppet bestickning tagits bort ur lagstiftningen, men någon större skillnad i innehållet har inte skett. Policyn kan, med anledning av dess ålder, med fördel lyftas till styrelsen kommande år för diskussion.

Bolaget har informerat och haft grupparbeten om mutor på en bolagsgemensam arbetsplatsträff för drygt två år sedan.



Social hållbar utveckling

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 trivsam tillvaro. Allt arbete som motverkar socialt utanförskap och åtskillnad vill vi aktivt stödja och delta i.

Kundundersökningar

Med tre års mellanrum genomför KFAB en undersökning bland sina hyresgäster för att bland annat mäta nöjd-kund-index (NKI). Undersökningen har genomförts under hösten 2021 och betyget är fortsatt bra på gränsen till starkt även om faktorn för NKI minskat något jämfört med 2018 från 75 till 71. KFAB:s målsättning för innevarande år är faktorn 74 för NKI.

Mätningar sker också inom olika fokusområden där bland annat trygghet och säkerhet finns med. Även här är svarsfaktorn 72 bra och på gränsen till stark. Något lägre dock jämfört med senaste mätningen för tre år sedan då faktorn var 75. Här kan konstateras att vissa områden som Nävertorp, Norr och Valla ger lägre betyg än övriga vilket tyder på dessa områden upplevs som mer otrygga. Digitaliseringen som beskrivs längre ner i texten är en av metoderna som tillämpas för att öka upplevelsen av trygghet och säkerhet.

Nyproduktion

Under 2021 har 32 nya bostäder tillförts bostadsbeståndet i kommunen genom nyproduktion och genom ombyggnad av en lokal. Vid uthyrningen av de nyproducerade bostäderna gavs förtur till ungdomar som tilldelades 3 bostäder.

Granntrygghet

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

Katrinesholms 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 kan finnas bland oss.

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 civilkurage vid oro för pågående våld.



Med Granntrygghet, vill vi bidra till en ökad trygghet.

Anslag med kontaktuppgifter och råd att följa om man känner oro för sin granne finns anslaget i alla trapphus. Även en folder har tagits fram för distribution till hyresgästerna.

Trygghetsvandringar

Trygghetsvandringar sker rutinmässigt i samarbete med kommunen, polis med flera i syfte att identifiera platser och områden som kan upplevas otrygga. Inte minst under den mörka delen av året blir dessa vandringar betydelsefulla i syfte att identifiera platser som behöver åtgärdas. Åtgärder vidtas som exempelvis kompletterad, förbättrad eller mer effektiv belysning. Annat kan vara att se över vegetationen i området så att synligheten förbättras.

Hembesök

Genom hembesök hos våra hyresgäster en kort tid efter inflyttning vill vi att våra hyresgäster ska känna sig välkomna. Ett annat viktigt syfte med hembesöken är att hyresgästerna ska få en möjlighet att delge oss synpunkter på våra rutiner och hur de upplevt KFAB under uthyrningsprocessen. Hembesök sker strukturerat utifrån en checklista med olika kontrollpunkter som tagits fram för ändamålet. Listan utvärderas och kompletteras hela tiden för att bli så komplett som möjligt. Vid hembesöket ges i övrigt möjlighet att presentera oss, tala om vilka rättigheter och skyldigheter man har som hyresgäst. Vidare ges möjlighet att informera om bostadsområdet, samhällsservice med mera.

Boendesociala frågor

KFAB samarbetar med kommunens boendeenhet för att kunna erbjuda utsatta grupper boende. Upplåtelsen sker i olika former alltifrån institutionellt boende, provkontrakt eller egna kontrakt med påkopplad borgen eller tillsyn. En gemensam strävan och målsättning för alla inblandade är att samarbetet skall leda fram till eget boende. Antalet sociala kontrakt skall inte öka utan målsättningen är att antalet genom olika åtgärder ska minska. Till grund för samarbete och riktlinjer vad gäller kommunal borgen finns ett samverkansavtal mellan kommunen och KFAB. I samverkan med olika myndigheter och inkassoföretag arbetar KFAB systematiskt och förebyggande med hushåll som har betalningssvårigheter. Stor vikt läggs vid att kontakta hushåll med betalningssvårigheter i ett tidigt skede. Detta för att förhindra att stora skulder uppkommer som blir mer svåra att hantera. Målsättningen är också att minimera antalet vräkningar. Särskild prioritet ges i detta arbete till barnfamiljer.

Boinflytande bland våra hyresgäster stimuleras bland annat genom KFAB:s medverkan i en utvecklingsgrupp tillsammans med Hyresgästföreningen. En verksamhetsplan arbetas fram av gruppen med aktiviteter ute i våra



bostadsområden. KFAB upplåter i vissa områden kvarterslokaler som används till bostadsmöten och föreningsträffar.

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 är också noga med att uttrycka att man vill göra skillnad med sin sponsring. Sponsringen får inte vara kravlös. Borta är de tider då en skylt på en idrottsarena kunde räcka. Nu ställs krav på att sponsringen inte bara ska främja barn- och ungdomsverksamhet utan även bidra till en ökad jämställdhet och integration. Sponsringen ska vara bred där vi når många människor inom områdena sport, kultur och miljö. Detta uppnås genom att sponsra de delar av förenings- och kulturlivet som sysslar med barn- och ungdomsverksamhet eller särskilda projekt som har en inriktning i överensstämmelse med policyn. Avtal tecknas med den sponsrade parten för att säkerställa att medlen riktas mot avsedd målgrupp.

Digitalisering

Digitaliseringen ökar i samhället och då även i vår bransch inom fastighets- och bostadssektorn. Ökade krav ställs på en mer datadriven verksamhet och att kunna erbjuda olika digitala tjänster.

För KFAB handlar det om att genom olika lösningar optimera och effektivisera fastighetsdrift och skötsel. Digitala system för mätning av förbrukningar medför inte bara lägre förbrukningar rent generellt utan även en rättvisare fördelning av förbrukningsavgifterna genom att var och en får stå för sina kostnader. Systemet byggs successivt ut i KFABs fastighetsbestånd.

Olika digitala passersystem bidrar till ett mer flexibelt och överblickbart system för nyttjande av tjänster och resurser. Genom smart nyttjande av passersystem kan också tryggheten öka i våra fastigheter exempelvis genom att begränsa passeringar i vissa delar.

Kommunikationen med hyresgästerna är viktig. KFAB arbetar genom olika kanaler för bidra till en bättre och ökad dialog med hyresgästerna. Här är inte minst de digitala kanalerna viktiga redskap. Genom sociala medier, mina sidor, SMS, mejl med flera förbättrar vi successivt vår kundkommunikation och kan delge information både effektivt och enkelt.



Katrineholms Fastighets AB
Box 7 • 641 21 Katrineholm • Tegnervägen 26
Telefon 0150-571 00 • info@kfab.se • www.kfab.se
www.facebook.com/kfabfastigheter