Hållbarhetsrapport 2024

Innehåll

Inledning 2
Om hållbarhetsrapporten 2
VD har ordet 3
Företagsstyrning 4
Om KFAB 4
Miljömål 2024 7
Globala målen och agenda 2030 8
Miljö och energi 10
Miljö- och klimatpåverkan i våra byggnader 10
Energiförbrukning 11
Avfall och återvinning 12
Kemikaliehantering 13
Transporter 13
Sammanfattning av KFAB:s miljöpåverkan 14
Genomförda samt kommande miljöförbättringar 14
Dokumentation och miljörutiner 15
Arbetsgivare 16
Beskrivning av målarbete och hållbarhet 16
KFAB:s övergripande företagsmål 16
Riktlinjer och policyn 16
Organisation och verksamhet 18
Utbildning 18
Inköp 18
Hyresvärd 19
KFAB som hyresvärd 19
Social hållbar utveckling 19
Mänskliga rättigheter 21
Antikorruption 21
Ekonomi 22
Ekonomisk hållbarhet 22
Nyckeltal 22
Mål inom affärsområde bostäder 22
Hantering av risker 23
Sammanfattning 24
Indikationer som mäts årligen 24

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 2024.

En viktig del av KFAB är att uppnå en hållbar helhetslösning för hela bolaget. Detta är något vi arbetar med dagligen. Utvecklingen sker hela tiden och kommer kontinuerligt att förbättra för miljön, anställda, hyresgäster och våra leverantörer.

VD har ordet

Vår strävan mot ett hållbarare bolag fortsätter. Vi följer upp våra mål och tightar till arbetet med att sätta nya, högre mål när vi uppnår befintliga. Verksamheten behöver genomsyras av ett hållbart tänkande och våra processer och strategier ska hålla oss i rätt riktning.

Det är då extra glädjande att se att ett delmål är uppfyllt, en sänkning av energiförbrukningen med 30%. Bra kämpat!

Vi står också i skrivande stund inför att omvärdera våra strategier och sätta nya mål tillsammans med styrelsen, och just här kommer vi vässa målet ytterligare och se hur vi kan bli ännu effektivare.

Under året har även två fastigheter certifierats i Miljöbyggnad silver, det känns riktigt skönt att det är klart. Vår ambition att nyproducera i minst Miljöbyggnad silver kommer fortsätta.

Att tänka återbruk i renoveringar av beståndet är också aktuellt, under 2024 inventerade vi kv. Pantern och konstaterade att vi i en god omfattning kan återbruka inredning vid renoveringen som planeras, det är helt i linje med våra värderingar och målsättningar.

Om vi tittar framåt kommer vi behöva hantera den förändrade avfallsstrategin med fastighetsnära insamling. Vi kommer påverkas i en stor omfattning på bostadssidan och det måste vi planera för under 2025 så vi står redo inför 2026

Niklas Jensen
VD

Företagsstyrning

Om KFAB

Katrineholms Fastighets AB bolag bildades 1955 med ett uppdrag att bygga och förvalta nya lägenheter. Den stora ökningen i byggnationstakten var under 1960-talet. Under bostadskrisen på 1990-talet genomförde KFAB rivningar av flera hyreshus. Därefter följde ett tjugotal år med en låg efterfrågan på bostäder och ingen nybyggnation. Kring år 2010 ökade efterfrågan på hyresbostäder varför ett flertal nybyggnationer av hyreshus har genomförts. Kravet på bra lägenhet med ett miljökrav i byggandet var viktigt. Även att bostadsbolagets bestånd av tillgängliga lägenheter med hiss var ett krav för att totalt öka andelen tillgängliga lägenheter. Lägenheter byggdes även mindre i storleken för att många skulle ha råd med dem och tilltala fler kategorier av kunder. KFAB har ett nära samarbete med Katrineholms kommun för att undvika speciellt vräkningar av barnfamiljer och har de senaste åren inte genomfört avhysningar inom den gruppen utan lyckats lösa dem innan en sådan drastisk åtgärd.

Katrineholms Fastighets AB (KFAB) är Katrineholms största och ledande fastighetsbolag inom bostäder med 43 fastigheter, 1713 lägenheter med en yta på 128 701 kvm, men vårt största bestånd består av kommunfastigheter som vi äger, utvecklar och anpassar till våra hyresgäster. Vi äger och utvecklar 481 servicelägenheter i 48 fastigheter med en total yta om cirka 264 831 kvm.

KFAB äger även Katrineholms Industrihus AB som utvecklar 24 fastigheter och består av ca 112 000 kvm kontor/industrilokaler. KFAB och KIAB är därför tillsammans stora aktörer på Katrineholms kommuns marknad. Att skapa förutsättningar för en god hållbarhet är viktigt för bolaget. Att ha en god social hållbarhet för anställda, leverantörer och entreprenörer är både en rättvisefråga som en hållbarhetsfråga. KFAB är inte ute efter billigaste priset på entreprenörer utan billigt pris med rättvisa villkor och utbildning och utveckling av personal. De senaste byggnaderna har byggts med Miljöbyggnad silver med högre krav än BBR.

Uppdrag

Ägarnas ändamål 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.

Under bolagets livstid har det kontinuerligt skapats nya lägenheter till beståndet. Idag finns det många olika typer av lägenheter, storlekar och lägen. Det bestånd som finns ska passa alla kommuninvånare från unga till äldre.

Från 2010 har bolaget på uppdrag av kommunen byggt nya lokaler anpassade för kommunens verksamhet och behov. Bolagets balansomslutning har dubblerats inom affärsområde kommunfastigheter. Under 2020-talet har prioriteringen legat på anpassningar, ombyggnationer och nybyggnationer av lokaler för äldre. Dessa anpassas efter dagens krav och bra standard för de med behov. Vi har även ett uppdrag att se över de tomställda lokaler som uppstår vid nyproduktion för att kunna använda dem på bästa sätt. Mindre skolfastigheter byggs om till bostäder om 4-8 lägenheter.

Affärsidé

KFAB erbjuder attraktiva livs- och boendemiljöer i Katrineholm. KFAB ska erbjuda bra och ändamålsenliga lokaler och bostäder till våra kunder.

Vi har ett ägardirektiv om en soliditet om minst 20%, en justerad direktavkastning på eget kapital om 6,5% samt nyproduktion av bostäder.

Vi bygger därför lägenheter utifrån behovet. Vi ser nu ett minskat behov av nya lägenheter då våra vakanser ökat under 2023 och 2024. Vi analyserar om hur vi framöver på bästa sätt, hur och var, ska marknadsföra våra lediga lägenheter. Vi kommer få jobba hårt med detta även under 2025. Vi håller på med att se över vår uthyrningspolicy för att kunna anpassa den till den nya situationen vi nu har.

Behovet av lägenheter kan när som helst komma att öka och därför förbereder vi mark för nya bestånd den dag det uppstår.

Vision

Vi erbjuder attraktiva livs- och boendemiljöer. KFAB är en del av Katrineholms kommun med visionen ”Läge för liv och lust”.

Under 2022 jobbade hela bolaget med att ta fram ny vision och nya värdeord. Vi avsatte fyra hela arbetsdagar till grupparbete och genomgång av de beslutade dokumentet.

Vår Vision - Vi erbjuder attraktiva livs- och boendemiljöer.

Värdegrund
Vår verksamhet bygger på att våra kunder, ägare, medarbetare, affärspartners och våra invånare i Katrineholms kommun har förtroende för KFAB.

Våra fyra värdeord är

HELHETSSYN
- Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare.
- Vi ska bidra med en säker, trygg och trivsam arbetsmiljö.
- Vi ska skapa trivsamma boende- och livsmiljöer.
- Vi ska i samsyn skapa välgrundade beslut.

OMTANKE
- Vi ska arbeta på ett serviceinriktat och omtänksamt företag.
- Vi ska vara lyhörda och ansträngа oss för att hitta bästa lösning för hyresgäst och KFAB.
- Vi arbetar tillsammans, hjälper varandra och det finns en gemenskap där vi litar på varandra.
- Vi skapar förtroende genom vårt förhållningssätt.

ÖPPENHET
- Vi vill ha en företagskultur där ett inkluderande förhållningssätt finns.
- Vi ser varandras olikheter som en tillgång för att skapa framgång.
- Vi bemöter alla lika - positivt, rakt och ärligt.

HÅLLBARHET
- KFAB:s miljöpolicy är grunden för vårt miljöarbete.
- Vi arbetar systematiskt för att minska påverkan på vår miljö.
- Vårt miljötänk är integrerat i det dagliga arbetet och vi fattar miljömedvetna och hållbara beslut

Intressenter
Katrineholms Fastighets AB (KFAB) viktigaste intressenter är hyresgäster, medarbetare, bostads- och lokalsökande, styrelsen, 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.

Ägare
Med ägaren förs en ständig dialog genom främst ägarmöten men också löpande med kommunledningen. Dagligen sker samarbeten med flera av kommunens förvaltningar.

Styrelsen
Styrelsen utses av kommunfullmäktige. Styrelsen fastställer en affärsplan som visar vart bolaget är på väg. Styrelsen fastställer också vår budget och våra policys för att visa var vi ska.

Personal
Genom att genomföra regelbundna medarbetarenkäter, medarbetarsamtal och arbetsplatsträffar fångar KFAB in synpunkter från sina medarbetare.

Samarbetspartners
KFAB deltar i diverse aktiviteter för att utveckla verksamheten. KFAB deltar i Allmännyttans energiutmaning för en minskande energiförbrukning.

Tillsammans med Tekniska verken bedrivs ett arbete för att hitta energibesparingar på värme. Det är ett viktigt gemensamt projekt där man träffas fyra gånger per år för att gemensamt hitta förslag till energibesparingsåtgärder i våra byggnader. Ett annat samarbete är att KFAB deltar i trygghetsarbete tillsammans med Katrineholms kommun, räddningstjänsten och olika privata bostadsbolag. Tillsammans utförs trygghetsvandringar där man analyserar områden under både mörk och ljus tid för ökad trygghet både i de olika bostadsområdena och runt våra kommunfastigheter.

Hyresgäster
Genom en kontinuerlig kundundersökning, daglig kundkontakt, möten med kunder tillsammans med hyresgästföreningen och närvaro i sociala medier tar KFAB in hyresgästers tankar och åsikter. Årligen genomför bolaget ett antal boendeinflytande möten i bostadsområdena och i flertalet områden upplåter bolaget lokaler via Hyresgästföreningen för de boende i våra områden.

Under ett antal år har vi drivit frågan Granntrygghet. Där vi alla vet hur vi kan agera när vi känner oro för att någon granne far illa, har vi också en möjlighet att bidra till att förhindra våld i nära relationer. Vi har kontinuerliga genomgångar för anpassningar och ombyggnationer av lekplatser för gemensamma aktiviteter. Inför nyproduktion har KFAB gjort marknadsundersökningar vid speciella tillfällen som legat till grund för vad som ska byggas.

Leverantörer
Vi har jobbat med miljö och hållbarhet under många år och till viss del lyft frågan med våra leverantörer via upphandlingar. Vi behöver lyfta dessa delar ytterligare och även bli bättre på att följa upp våra krav så att vi får det vi betalar för.

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 långsiktigt hållbar utveckling för att skapa ett värde för Katrineholm och dess invånare. Arbetet med hållbarhet pågår under hela året för att skapa engagemang och förståelse för ett mer hållbart samhälle. Skapa förändrade beteenden är något vi måste jobba med kontinuerligt och ihärdigt för att komma till ett resultat vi eftersträvar. Detta gäller inom alla områden. Skapar vi förtroende och acceptans får vi på sikt till förändringar.

Miljöpolicyn 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 där med välstånd i ett hållbart samhälle.
- Kontinuerlig dialog med intressenter.
- Att hållbar utveckling ska genomsyra allt arbete inom bolaget.

Miljömål 2024

1. Energi och vattenanvändningen

- Energi- och vattenanvändningen skall minimeras och effektiviseras.
- Minska förbrukningen med 30% utifrån basåret 2007 till 2030.

2. Val av leverantörer och inköp

- Leverantörer och underentreprenörer som anlitas ska bedriva ett aktivt miljöarbete och material, varor och tjänster som köps in ska vara miljöanpassade. Krav i upphandlingen.
- Leverantörer och underentreprenörers aktiva miljöarbete vägs in vid upphandling. Krav om ökade miljösatsningar krävs kontinuerligt under avtalsperioden.
- Miljömärkt kontorsmaterial och fika ska väljas i första hand.

3. Transporter

- Alla transporter/resor till, från och inom företaget skall utvärderas ur miljöhänseende och ekonomi.
- Minska användningen av fossila bränslen genom att investera i el-bilar, biobränslebilar och bättre planerade rutter.

4. Kemikalier och hantering

- Användningen av kemikalier och rengöringsmedel ska minimeras och miljömärkta produkter ska väljas i första hand.
- I första hand välja kemikalier med liten risk för människans hälsa och miljö.

5. Avfallshantering

- Rivningsmaterial för byggnader sorteras innan deponi.
- Miljöåtervinningshus.
- Utöka antalet fraktioner som också omfattar komposterbart.
- Sortering av sopor på arbetsplatsen.

6. Kompetens, utbildning och kommunikation

- Samtliga medarbetare ska ha goda kunskaper om företagets miljöarbete och våra kunder och samarbetspartners skall uppleva att företagets miljöarbete bedrivs seriöst.
- Miljögruppen ska ha god kompetens inom miljö för att kunna miljöanpassa verksamheten och inspirera boende och hyresgäster till miljöengagemang.
- Samtliga medarbetare ska ha goda kunskaper inom miljöområdet.

Globala målen och agenda 2030

Under 2024 har KFAB:s ledningsgrupp och medarbetare jobbat med utvalda mål från FN:s agenda 2030. Globala målen togs fram 2015 av FN:s 193 medlemsländer. Då alla 17 målen inte går att applicera på just vår verksamhet så har vi valt ut 6 mål som ligger oss närmast och känns prioriterade.

Mål 5. Jämställdhet

KFAB arbetar med lika lön för lika och likvärdigt arbete och samma utvecklingsmöjligheter oavsett kön.

Mål 11. Hållbara städer och samhällen

KFAB arbetar för att skapa förutsättningar för hållbara städer och samhällen där våra offentliga lokaler och bostadsområden har en god livsmiljö och med en social sammanhållning och en ökad trygghet.

Mål 7. Hållbar energi för alla

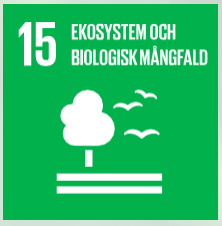
KFAB köper endast in grön-el vilket innebär att all el som används i KFAB:s fastigheter är 100 procent förnyelsebar. Fjärrvärmen som används i centralorten är 100 procent förnybar. I kransorterna är fjärrvärmen till stor del förnybar. KFAB har under de senast åren utökat antalet solcellsanläggningar på våra byggnader. Under 2023 har KFAB monterat tre och 2024 ytterligare två nya anläggningar.

Mål 12. Hållbar konsumtion och produktion

KFAB ska väsentligt minska mängden avfall genom åtgärder för att förebygga, minska, återanvända och återvinna avfall. Vi ska främja hållbara offentliga upphandlingsmetoder, i enlighet med nationell politik och nationella prioriteringar. KFAB ska ha en hållbar förvaltning.

Mål 8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

KFAB arbetar för bra anställningsvillkor och det gör vi med att teckna kollektivavtal för våra anställda.



Mål 15. Ekosystem och biologisk mångfald

KFAB har arbetat med att integrera ekosystem och biologisk mångfald i nationell och lokal förvaltning genom att ha en helhetssyn på vår utemiljö. Vi har skapat sommarängar för att hjälpa insekter, fåglar och andra smådjur att bo och samla mat. Sedan väljer alltid KFAB växter som attraherar pollinatörer till våra planteringar runt om våra byggnader och lekplatser.

Miljö och energi

Miljö- och klimatpåverkan i våra byggnader

Förvaltning

KFAB ska erbjuda miljöanpassade byggnader vilka förvaltas och utvecklas med minsta möjliga resursåtgång och minsta möjliga miljöpåverkan från hela verksamheten. Detta med fokus på energi, avfall, återvinning, resor och transporter, utifrån rimliga insatser. KFAB ska arbeta systematiskt och förebygga föroreningar genom att bedriva ett kontinuerligt, målinriktat miljöarbete vid byggnationer samt vid hanteringen av kemikalier.

Bygga hållbart

Man vet att nybyggnation genererar klimatpåverkande utsläpp. Sedan den 1 januari 2022 är det lag på att ta fram en klimatdeklaration vid nybyggnation. Sverige blir med detta ett av de första länderna i världen om att ha en lag för att styra byggandet mot en minskad klimatpåverkan. I korthet innebär det att byggherren måste lämna in en klimatdeklaration om den nya byggnadens klimatpåverkan för byggnadens samtliga bärande konstruktionsdelar, hela byggnadens klimatskärm samt icke-bärande innerväggar.

KFAB möter dessa utmaningar genom att planera nybyggnation mer hållbart och använda oss av SGBC Miljöbyggnad, som är Sveriges ledande miljöcertifiering för byggnader som ställer krav på energi, inneklimat och material. Vid nyproduktion är målet alltid att certifiera byggnaderna minst i nivå Silver. Under 2024 har KFAB lyckats certifierat sina två förstas byggnader i nivå Silver, ett bostadshus Kv. Pantern och Järvenskolan.

Vid takrenoveringar utreder vi alltid möjligheten till solceller. Under 2024 så har vi monterat en ny anläggning på Norrgläntans SÄBO samt en på bostadshuset Storgatan 6A-B samt tagit både den senare och Furuliden i drift.

Våra miljöcertifierade byggnader

Projektnamn	Typ	Status	Betyg
Duvegårdens äldreboende	Nyproducerad byggnad 3.0	Verifiering sammanställs	Silver
Järvenskolan	Nyproducerad byggnad 3.0	**Byggnaden är certifierad**	Silver
Kvarteret Pantern	Nyproducerad byggnad 3.0	**Byggnaden är certifierad**	Silver
Stensättersskolan	Nyproducerad byggnad 3.0	Byggnaden är preliminärt certifierad	Silver
Sandbäcksskolan tillbyggnad	Nyproducerad byggnad 3.1	Byggnaden är preliminärt certifierad	Silver
Växthuset förskola	Nyproducerad byggnad 3.2	Ansökan revideras omgång ett	Silver

Alla våra solcellsanläggningar

Planerade		Installerad effekt (kW)
Norrgläntan	Planerad driftsättning 2025	Uppskattad 18
Nya		**Installerad effekt (kW)**
Storgatan 6 A-B	Driftsattes 2024	Uppskattad 30
Furuliden	Driftsattes 2024	Uppskattad 35
Läroverksgatan 8 A-C	Driftsättes 2023	53
Växthuset	Driftsattes 2023	27
Duveholmshallen	Driftsattes 2022	223
Stensättersskolan	Driftsattes 2022	48
Läroverksgatan 8D	Driftsattes 2021	27
Dufvegården	Driftsattes 2020	104
Äldre		**Installerad effekt (kW)**
KFAB:s kontor - Tegnérvägen 26	Driftsattes 2013	20
Kvarteret Hästen - Vasavägen 21	Driftsattes 2015	6
Kvarteret Hästen - Linnévägen 31	Driftsattes 2017	36
Kvarteret Hästen - Eriksbergsvägen 4	Driftsattes 2017	30
Ungdomsboendet Pantern - Kungsgatan 35	Driftsattes 2018	23
Brandstationen	Driftsattes 2018	44

Vid varje ny- och ombyggnation framöver ska avfallshanteringen vara en mycket viktig del av planeringsförutsättningarna för att möta de nya kraven som kommer från regeringen.

Vid renoveringar och ombyggnationer av våra byggnader strävar KFAB alltid efter att maximera återbruk och minimera avfall. Demonterade produkter sparas i ett lager för återanvändas vid senare tillfälle eller säljs.

KFAB arbetar ständigt för att sänka energi- och vattenförbrukningen. Vid varje större renovering och ombyggnation utreder KFAB möjligheten till energibesparingar så som tilläggsisolering av fasader och renovering/byte av fönster.

Vid nyproduktion och stambyten av bostadshus installeras alltid IMD-mätare för att uppmuntra hyresgästerna att tänka på vattenförbrukningen.

Energiförbrukning

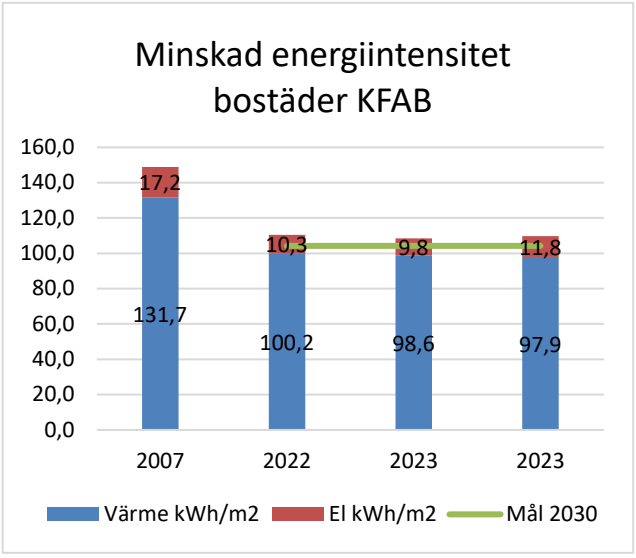
Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ
KFAB är en del av Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. Målet är att vara fossilfria senast 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent med basår 2007. Dessa mål har nu KFAB nått och vi kommer ta fram ännu tuffare mål under 2025 för att fortsätta vår klimatresa.

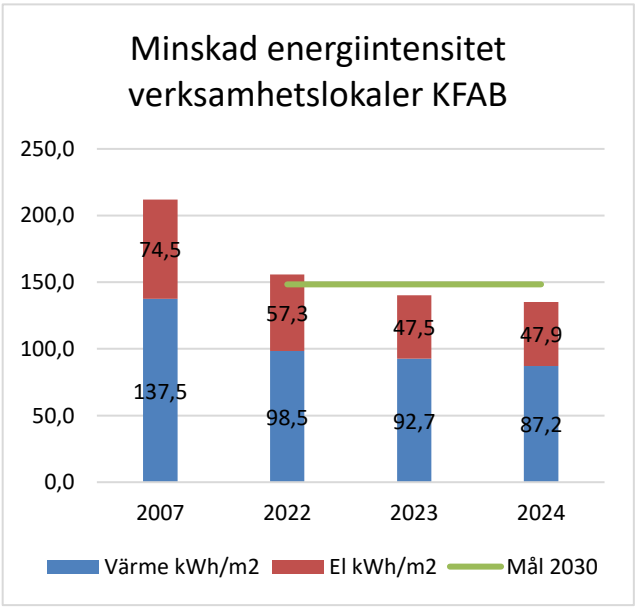
Några exempel på aktiviteter på miljösidan:
Under året har det gjorts energisatsningar på olika områden.

- IMD installerad i byggnaderna Storgatan 6A-B. KFAB:s mål är att installera IMD i minst 150 lägenheter under 2023-2025.
- Återvinning av värme i frånluft från simhall till bassänger har gett minskade kostnader.
- Återvinning av värme i frånluft från simhall till bassänger har gett minskade kostnader.
- Värmen från bastu och torkskåp i simhallen återvinns.
- På Duveholmsskolan har vi bytt 2 stora ventilationsaggregat som dels var underdimensionerade så luften inte räckte till och dels hade väldigt dålig verkningsgrad.
- Vi byter ut eltorkskåp och elvärmare till torkskåp med värmepump på förskolor och tvättstugor.
- På Sköldinge skola och Asplunden har pelletspannor bytts till värmepumpar, så vår energikostnad gått ner.
- På Läroverksgatan 8 A-C har självdragssystem ersatts med till- och frånluft med värmeåtervinning i samband med ROT-renovering.
- Vi har tagit till vara på ventilationsaggregat när vi avyttrat fastigheter ex Ellwynska skolan mfl
- Byter ut tvättmaskiner till mer energisnåla.

Vi har köpt in fler avgasare och filter för värmesystem och monterat dessa för att förhindra igensättning av radiatorsystemen vilket ger ojämn värme. Vi har en plan framöver att köpa in avgasare och filter för 10 värmesystem per år.

Vi byter kontinuerligt ut gamla styrsystem till värme och ventilation till nya enligt vår KFAB-standard.





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 80 procent av våra bostäder en temperaturmätare.

Fjärrvärme

Våra byggnader värms till största delen upp av fjärrvärme men vi har också värmepumpar i Djulöområdet, Bie, Sköldinge, Strångsjö och delar av Forssjö.

Fjärrvärmeleverantör i centralorten är Tekniska Verken i Linköping och i kransorterna (Julita, Valla, Forssjö och Björkvik) är Solör Bioenergi Agrovärme leverantör.

Belysning

Under året har vi installerat närvarostyrd LED belysning i många av våra fastigheter. Att byta ut belysning till LED armaturer jobbar vi kontinuerligt med i vårt bestånd. Att byta ut gamla armaturer till nya LED armaturer påverkar vår förbrukning.

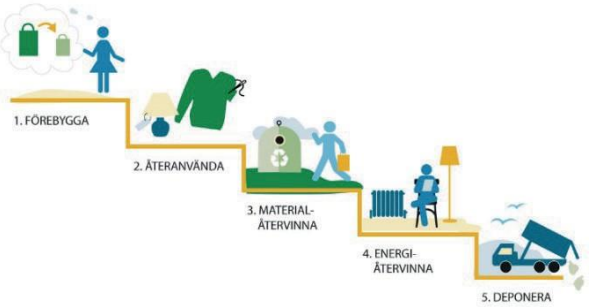
Solenergi

Vid underhåll av tak samt nybyggnation anlägger KFAB solceller. Bolaget har idag 15 anläggningar och har en elproduktion på totalt 391 622 kWh.

Avfall och återvinning

Ny avfallsplan

Den första januari 2027 ska det finnas fastighetsnära insamling av hushållsavfall och förpackningar för alla hushåll. Katrineholms kommun har tagit fram en ny avfallsplan som kommer bli ett styrdokument för oss på KFAB.



Syftet med denna avfallsplan är att bidra till en cirkulär ekonomi där vi förebygger uppkomst av avfall, ökar återanvändning och återvinning samt minskar nedskräpning. Syftet är också att förbättra samverkan mellan kommunen, bolaget och våra hyresgäster för att sprida kunskap och goda exempel.

Som stöd i detta arbete har EU beslutat om en avfallstrappa som styr hur avfallet ska tas omhand i samtliga medlemsländer. I första hand handlar det om att se till att det uppstår så lite avfall som möjligt vilket är det bästa sättet för att minska användningen av jordens resurser och påverkan på miljön.

Då avfall väl uppstått är det viktigt att det hanteras på ett sådant sätt att miljöpåverkan minimeras och resurser cirkuleras så långt möjligt.

Återvinning och sortering

Från och med första januari 2024 blir det obligatoriskt i hela Sverige att sortera ut matavfall från hushåll, kontor och övriga verksamheter. Det gör kommunen genom att alla invånare lägger matavfall i speciella gröna påsar som sorteras ut på återvinningscentralen. Det har KFAB och våra hyresgäster gjort fullt ut under 2024. KFAB:s hyresgäster kan hämta de gröna påsarna gratis i entrén till KFAB:s kontor.

Hushållen ansvarar för att sortera. Vi fastighetsägare ansvarar för att möjliggöra sorteringen och att kommunen kan hämta det utsorterade matavfallet. Förutom ovanstående finns det som nu börjar kallas restavfall. Restavfall är övriga hushållssopor samt förpackningar. Dessa förpackningar ska hamna i förpackningsinsamlingen.

Det är bara mat- och restavfallet som kommunen ansvarar för att hämta vid fastigheterna, resterande avfall ansvarar fastighetsägaren för att transportera till återvinningscentralen. KFAB tillhandahåller fastighetsnära insamling i våra bostadsområden, det är en viktig och uppskattad service till våra hyresgäster. KFAB har idag 12 miljörum/miljöbodar i våra bostadsområden där våra hyresgäster kan sortera sitt avfall.

I våra verksamhetsområden har KFAB idag 33 miljöbodar och 26 miljörum där verksamheterna sorterar sitt avfall. Riktigt bra miljörum/miljöbodar kommer i framtiden att vara en lika viktig servicen som tvättstugan eller till och med viktigare. Egen tvättmaskin i lägenheten är trots allt bekvämt. Men vem vill lagra gamla färgbur- kar hemma i garderoben!

Farligt avfall som uppstår i verksamheten utgörs av el- och elektronikavfall som till exempel datorer, lågenergilampor och batterier. KFAB har tillstånd från Länsstyrelsen för transport av kvicksilverhaltigt avfall. Sortering i fraktioner finns vid bolagets snickeriverkstad. KFAB tillhandahåller sortering för fraktioner för våra verksamhetslokaler och bostadsområden i miljöhusen.

KFAB arbetar mycket med avfallshantering både för våra hyresgäster och för våra verksamheter. Miljöbodar byggs, sopnedkast byts ut mot nedgrävda sopkasuner, sopluckor byts ut till låsbara för att minimera att sopor slängs av obehöriga. Information om tips och trix samt filmer om hantering av sopor finns på vår hemsida att läsa både för våra hyresgäster och övriga som besöker hemsidan.

På KFAB:s kontor har vi sorterat kontorspapper, glas, metall och kartong som lämnas till återvinning sedan 2011. Vi har även källsorterat farligt avfall sedan 2011. I våra upphandlingar ställer vi krav om deponi för rivningsmaterial.

Återbruk

Vid rivning och renovering av byggnader strävar vi alltid efter att återbruka så mycket som möjligt. Både byggnadsmaterial, sakvaror och inredning.

Innan rivningen av Ellwynska skolans moduler så gick KFAB:s personal noggrant igenom vad som kunder återanvändas i andra anläggningar. Under själva rivningsprocessen så sorterades allt byggmaterial genom entreprenören innan borttransport. Vid stambyten försöker vi alltid att återanvända toalettstolar och vitvaror. KFAB är med i kommunens framtagande av en ny återbruksdepå. Kommunen genom Viadidakt har lokaler där allmänheten kan lämna in saker för återbruk, man har också möjlighet att köpa återvunnit material därifrån. I framtiden har KFAB möjlighet att ordna med egna bytesdagar i våra kvarter, för att få hyresgästernas förståelse för vårt återbruk. På så sätt sparas både resurser och miljö.

Kemikaliehantering

I vår städupphandling som trädde i kraft under våren 2023 så ställde vi krav på i första hand kemikaliefria städmetoder och i andra hand kemikalier som är miljöcertifierade enligt 3:e-partskontrollerat miljöcertifieringssystem, och att de ska redovisa en plan för miljöförbättrande åtgärder.

I badhuset har vi förenklat hela kemikaliehanteringen för att minska mängden av olika kemikalier och också mängden kemikalier. De kemikalier som finns förvaras på säkert sätt så de inte kommer ut även om läckage skulle uppstå. Det görs kontinuerliga interna egenkontroller för badhuset och vad som görs och kontrolleras framgår av Egenkontrollprogrammet. Den nya Syratanken som installerats där syran nu fylls på direkt från en tankbil utifrån byggnaden, detta är en miljövänligare och säkrare arbetsmetod.

Vid vårt snickeri har vi en miljöstation där sortering och omhändertagande av farligt avfall och kemikalier sker. Här har vi också strukturerat och centraliserat många av våra kemikalier som ex. målarfärg, fog, lim. Vi har även tagit bort farliga produkter /ämnen och ersatt med bättre miljövalsprodukter.

Samtliga kemikalier som används av anställda i KFAB finns registrerade i ett digitalt register som heter iChemistry, där produkter och skyddsdatabladen kontinuerligt uppdateras av dem. Alla som köper en ny produkt ska registrera den i iChemistry, men vi ska alltid sträva efter att köpa miljöprodukter. Anställda som arbetar med kemikalier har en app i mobiltelefonen och kan där även scanna QR-koder så att information om säkerhetsdatablad och skyddsblad fås direkt.

KFAB gör löpande kemikalieinventeringar i samtliga av bolagets bilar.

Transporter

Sedan december 2020 är KFAB:s fordon fossilfria. Nu körs våra bilar enbart på el eller gasdrift, vi har endast två bil kvar som körs på HVO-bränsle. KFAB har köpt in 2 nya elbilar under 2024. KFAB har fyra cyklar, av dessa är två el-cyklar som personalen använder flitigt.

Hela KFAB:s verksamhet bygger på att förvalta och underhålla våra byggnader. Samtliga våra byggnader är spridda i kommunen varav transporter är ett viktigt instrument för att nå fram för felavhjälpning och underhåll. Det vi har jobbat med är vår fordonspark. Vi kommer att jobba mer med hur effektiva våra resor är och hur de kan samordnas för att minimeras. Hur akut är en felanmälan och när i tiden måste den avhjälpas i förhållanden till ett annat besök. Vi har arbetat fram en prioriteringslista på felavhjälpning så att resorna effektiviseras.

Vid resor till exempel till konferenser eller utbildningar åker vi alltid tåg om det är möjligt.

Leverantörstransporter till företaget försöker vi minska genom större leveranser som ska jämföras med ekonomin i budet kapital vid större leveranser. Vi minskar också miljöpåverkande utsläpp av fordonen då vi har miljökrav på miljöbil i våra avtal med våra ramavtals leverantörer.

Sommaren 2018 gick KFAB med i projektet Cykelvänlig Arbetsplats som är ett samarbete mellan Länsstyrelsen i Södermanlands län och Energikontoret i Mälardalen. Målet är att KFAB ska bli bättre på att använda cykeln i tjänsten i centrum samt mer cykling av personal till och från arbetet. KFAB kommer även anordna en årlig cykelaktivitet för all personal. För el cyklarna har vinterdäck köpts in så att de kan användas året runt. Cyklarna är bokningsbara i Outlook kalendern för all personal.

Fordonspolicyn är genomgången och justerats med att körjournalerna lämnas digitalt av brukarna och biltvätthallarna som används har kontrollerats att de är miljögodkända. Översyn görs årligen av bilparken där bolaget succesivt förbättrar miljöpåverkan av att köpa in el-bilar och gasbilar. Totalt har bolaget nu 21 el bilar och 6 gas bilar och KFAB:s bilflotta blev helt fossilfri december 2020.

Sammanfattning av KFAB:s miljöpåverkan

En miljöutredning gjordes första gången i januari 2003, miljöutredningen ska uppdateras varje år eller vid större verksamhetsförändringar. Betydande miljöaspekter kvantifieras och utvärderas årligen i vår miljökartläggning. Bedömningen av våra betydande miljöaspekter har gjorts utifrån de 16 nationella miljökvalitetsmålen.

Energi och vatten är en fråga vi arbetet med under en längre tid och är vedertagen inom bolaget, vi jobbar ständigt med till exempel vattenbesparingar i våra lokaler och bostäder.

Inför den nya städupphandlingen ställdes nya miljökrav på dom anbudslämnade bolagen. Detta för att minska vår miljöpåverkan genom att till exempel minska på kemikalieanvändning samt ställa krav på miljövänliga fordon.

Vid ny- och ombyggnation arbetar vi med hållbarhet genom att kontrollera material i Byggvarubedömningen. Där möjlighet finns ska även byggnationer ske utifrån konceptet Miljöbyggnad Silver. Vid takrenovering ska solceller installeras där det är lämpligt.

Kemikalier är något vi använder i begränsad mängd men den del vi har gäller att hitta bättre miljövänliga ersättningar till. Detta kan vi också lättare göra då vi använder oss av ett digitalt kemikalieregister från iChemistry.

Mängden avfall måste minska och vi för en kontinuerlig dialog med information om hur avfallet ska sorteras till våra hyresgäster och verksamheter. För att underlätta för våra kunder så fortsätter vi att utöka möjligheten att göra rätt med miljöstationer och större sopkasuner i vårt bestånd. I och med att kommunerna från 2024 kommer ta över ansvaret för hushållens förpackningsavfall kommer KFAB bli påverkad på vilket sätt vi fortsättningsvis ska arbeta med och minska avfallet.

Genomförda samt kommande miljöförbättringar

KFAB har arbetat strukturerat med miljö och energifrågor sedan 2004. 2019 beslutade ledningsgruppen att KFAB ska vara med i Allmännyttans klimatinitiativ. I första hand så har vi minskat vår energiförbrukning genom att injustera värmesystemen regelbundet och monterat en extra tilläggsruta samt isolerat vindar. Vid nyproduktion och rot-renoveringar så installerar vi alltid IMD (individuell mätning och debitering) för att minska förbrukningen av vatten och el.

I våra tvättstugor jobbar vi med modernisering av utrustningen. Vi installerar tvättmaskiner som minskar vattenförbrukningen och självdoserar vårt miljömärkta tvättmedel automatiskt. När vi byter ut torkskåp sätter vi in torkskåp med värmepump för att minska elförbrukning.

Vi har installerat solcellanläggningar löpande under åren på våra byggnader när vi bytt tak eller byggt nytt.

Information till våra kunder sänder vi ut löpnade på våra sociala medier Instagram, Facebook samt KFAB:s hemsida, med information hur man som kund kan vara med och bidra till minskad energiförbrukning samt att vi skickar tips på hur man kan vädra effektivt mm. Vi som företag vill hjälpa till med en beteendeförändring så vi kan hjälpas åt att klara våra klimatmål.

All el vi köper är till 100 procent miljövänlig. Uppvärmning av våra byggnader sker genom fossilfri fjärrvärme som produceras med förnybar energi, i första hand restprodukter. I vårt nya energiprogram förs energi och vattenförbrukningar in för varje byggnad, detta för att kunna analysera energiprestanda samt jobba med effektiviseringar.

Under året har vi utfört en mängd olika miljöförbättringar. Här kommer ett urval.

Planerade åtgärder under 2024-25

- Vi ska informera och inspirera till minskad elförbrukning. Detta genom att publicera effekt- eller energiförbrukning på skärmar på strategiska ställen. KFAB kommer börja med effektmätning på tillagningskök för att därefter koppla upp verksamhetsel för skolor, förskolor och slutligen äldreboenden. Vi ska visa historik och nuvarande status för aktuell fastighet och jämföra med nyckeltal liknande byggnader eller verksamheter.
- KFAB kommer flytta Wise-styrning från delar av Västra Skolan som idag står tomt till Skogsborgsskolan. Vi kommer också komplettera resten av Skogsborgsskolan och övriga skolor och förskolor med givare för styrning mot närvaro och co^2.
- Inför 2024 kommer KFAB-standard EL revideras avseende belysning. Vi ser över vilka armaturer som är mest energieffek- tiva och lämpliga i förhållande till pris för respektive lokaltyp och hur de ska styras. I samband med den nya El-standarden så kommer vi utföra en belysningsinventering av vårt fastighets- bestånd.
- I våra tvättstugor arbetar vi ständigt med energieffektivisering. KFAB installerar ca15 värmepumpstorkskåp i de tvättstugor som har torkrum. Vi börjar med de torkrum som är sämst energi- mässigt vilket gör energibesparingen som störst. Vi monterar också in separata elmätare i varje tvättstuga vid renoveringar för att kunna följa upp elförbrukningen.
- Under 2025 kommer Norrgläntans äldre boende få solceller installerade.

- **Dokumentation och miljörutiner**
  - Hållbarhetsrapport som uppdateras årligen.
  - Miljöpolicy, miljömål och handlingsplan.
  - Fordonspolicy med rutiner för bilkörning, bilinköp samt drift och underhåll.
  - I Badhuset finns rutiner för provtagning av badvatten, kemikaliehantering samt övrig drift och underhåll. Det finns även en pärm för egenkontroller.
  - Inköpspolicy där KFAB ställer krav på att vi i första hand ska leta efter miljövänliga produkter.
  - Möten som inte kräver besök hålls via Teams för att minska våra resor.
  - I alla våra upphandlingar ställer vi miljökrav på våra tänkte leverantörer och entreprenörer.
  - Samtliga kemikalier som används i vår verksamhet finns listade i iChemistry.
  - I våra byggprojekt använder sig KFAB av Byggvarubedömningen för att få kontroll över vad vi bygger in i våra hus. Så att vi alltid försöker använda det mest miljövänliga alternativet.
  - Våra rutiner för att följa upp alla våra myndighetskrav som till exempel radon, köldmedia, SBA och OVK finns i vårt system GreenView.

Avvikelsehantering/Egenkontroller

Som fastighetsägare har vi många olika sidor i vårt uppdrag. Vi är förutom ägare av fastigheter också hyresvärd samt arbetsgivare och byggherre.

På KFAB använder vi som egenkontroll Fastighetsägarens ansvar. Det är en bra vägledning som ger oss möjligheten att följa de lagkrav, förordningar och föreskrifter som styr den tekniska förvaltningen av en fastighet.

Vi genomför och följer upp skyddsronder/tillsyner som utförs löpande på kontor, arbetsplatser, badhuset, vår egen verkstad mfl. Energiingenjör har program för uppföljning av all mediaförbrukning där vi avläser el, vatten och värmeförbrukningar. Uppföljning sker månadsvis, tertialvis och årsvis.

Vår larmtekniker har ansvar för larmloggar i systemet ARX samt inkomna inbrottslarm och brandlarm från SOS.

Vi hanterar även våra kemikalier i ett webbaserat system som heter iChemistry.

Utöver detta så har vi en internkontrollsplan som ledningsgruppen uppdaterar 1 gång per år, som sen styrelsen godkänner.

Arbetsgivare

Beskrivning av målarbete och hållbarhet

Frågor som rör personal är viktiga frågor. Det är viktigt att våra medarbetare trivs och är motiverade och engagerade och känner att de har förtroende av KFAB i den verksamhet de arbetar. KFAB vill erbjuda utvecklande arbetsuppgifter och att vi jobbar för en god och hållbar arbetsmiljö. Det är också av stor vikt att KFAB:s samarbetspartner/leverantörer som vi upphandlar har rimliga förhållanden till sin personal.

KFAB vill vara en flexibel arbetsgivare och erbjuda våra medarbetare attraktiva arbetsvillkor och utvecklande arbetsuppgifter med en god arbetsmiljö. För att nå de resultaten arbetar vi målbaserat med övergripande företags mål och efter riktlinjer och policyn samt samverkan.

KFAB:s övergripande företagsmål

- Engagerade och motiverade medarbetare, mätetal i egen enkät, riktade mätningar årligen.
- Säkra kompetensförsörjningen för framtiden, högsta årliga personalomsättningen uppgår till 10 procent.
- Vara en flexibel arbetsgivare med god arbetsmiljö, mätetal i egen enkät, riktade mätningar årligen.
- Frisknärvaro i procent, minst 98% per år.

Riktlinjer och policyn

- S-avtal, Svenska Kommunalarbetarförbundet och K-avtal, Vision, Ledarna, AiF. Kollektivavtal med fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation Fastigo.
- Samverkan
- Lönepolicy
- Systematiskt arbetsmiljöarbete
- Policy mot diskriminering och för likabehandling
- Friskvård
- Distansavtal
- Enkäter - mindre puls mätande enkäter samt en större Nöjd medarbetar index (NMI)

KFAB har flera policyn och riktlinjer som rör frågor kring personal och dess arbetsförhållande och har tecknade kollektivavtal som reglerar anställningsvillkor. Riktlinjer och policyn följs upp av ledningsgruppen och vid behov av ändring tas vissa riktlinjer upp i samverkan och samverkas innan ändring och policyn beslutas av styrelsen.

Samverkan med våra fackliga representanter och skyddsombud sker med fastställda tider i mars och november varje år samt när förhandling så påkallas av organisationen eller de fackliga företrädarna.

KFAB ska vara det attraktiva företaget för medarbetare, kunder och ägare. KFAB:s lönepolicy grundar sig på avtal mellan arbetsgivarorganisationen och fackliga organisationer och ska bidra till att kunna rekrytera och behålla kompetenta medarbetare. I det årliga arbetet med lönekartläggning har KFAB inte upptäckt några oskäliga löneskillnader de senaste åren.

Vi jobbar med aktiva åtgärder och kontinuerligt arbeta förebyggande för att motverka diskriminering och verka för lika rättigheter.

KFAB erbjuder friskvårdsbidrag för att öka hälsofrämjande aktiviteter och skapa trivsel i arbetet så som gym- kort, massage, gruppträningar behandlingar etc. Vidare finns en riktlinje till distansarbete inom vissa arbetsgrupper där KFAB ser att det är positivt för arbetsmiljön då medarbetaren kan disponera sin egen arbetstid under givna riktlinjer.

Vi arbetar med enkätundersökningar till våra medarbetare som finns med i de övergripande företagsmålen. Det är mindre enkäter som kan följas upp både veckovis och avdelningsvis och det görs en stor omfattande enkät Nöjd medarbetarindex (NMI) vart tredje år. Dessa medarbetarundersökningar ligger till grund för förbättringar och kunna fånga upp större avvikelser om sådana påvisas.

Risker

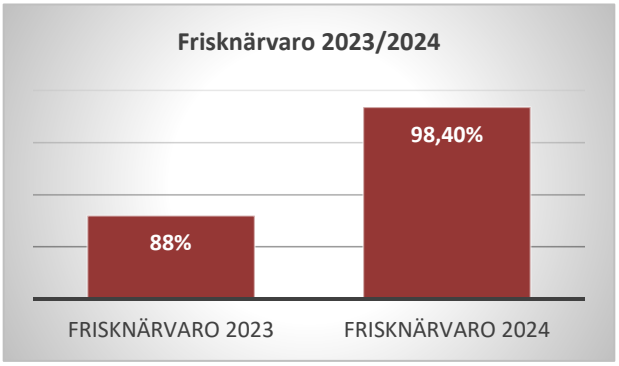
De risker som finns på arbetsplatsen och som kommer fram i det systematiska arbetsmiljöarbetet hanteras genom dialog med medarbetaren och chefen. Dels i veckomöten, dels i resultat och utvecklingssamtal (RUS) - eller löpande vid behov.

Nyckeltal

Personalomsättning började vi mäta 2022 i enlighet med våra företagsövergripande mål. Vi hade en personalomsättning på 7,0% 2023. År 2024 hade KFAB en personalomsättning på 12,5%.

2024 nyanställdes 3 personer och år 2023 nyanställdes 3 personer. År 2024 avslutades 5 anställningar varav 1 anställning var pensionsavgång och år 2023 avslutades 3 anställningar varav 2 stycken var pensionsavgång. Totalt är vi 39 anställda per december 2024.

Vi mäter även frisknärvaro och 2022 var frisknärvaron 85%. Vi kan se att pandemin 2022 påverkade vår frisknärvaro. År 2023 är frisknärvaron 88%. Frisknärvaron har påverkats av långtidssjukskrivningar under 2023.



Nyckeltalen ger en indikation på hur våra anställda mår och uppfattar arbetsmiljö, kommunikation och ledarskap så det är viktigt att nyckeltalen följs upp och redovisas för chefer och ledningen för att kunna se avvikelser och arbeta med förbättringar.

Organisation och verksamhet

KFAB startade sin verksamhet 1955 som kommunal allmännytta. Bolagets syfte var att förvalta, bygga och erbjuda hyreslägenheter. Lägenheterna skulle vara ett bra boende då människor flyttade från landsbygden in till städerna. KFAB byggde mycket av sitt bestånd under 1955 - 1975 och står därför även inför kommande år framåt med stora åtaganden för ombyggnad och modernisering av gamla lägenheter.

I början av 2000-talet beslutades att kommunens fastigheter för sin verksamhet skulle föras över till KFAB. Idag står kommunfastigheter för en större del av bolagets verksamhet. Här byggs många fastigheter om för att passa dagens verksamheter. KFAB producerar också nya lokaler för föreningar inom kommunen. KFAB:s uppdrag är att självt eller genom dotterbolag utifrån affärsmässiga principer främja bostadsförsörjningen i kommunen, tillhandahålla lokaler för kommunal verksamhet samt tillhandahålla lokaler för privat närings- och föreningsverksamhet. KFAB:s organisation består av tre avdelningar, marknad, projekt och fastighet. Sedan finns en Stabsfunktion som består av ekonomi, administratörer och HR. För projektavdelningen som står för nyproduktionen har förstudier genomförts under 2014 om vilka krav bolaget kan ha för nyproduktion avseende miljö och livscykelkostnader. Fortsättningen nu är att ta fram kriterier för att i upphandlingar väga in ovan punkter.

Fastighetsavdelningen ansvarar för driften av fastigheterna och driftprojekt. De senaste åren har fokus funnits för att minska på el, värme och vattenförbrukningarna för att minska miljöpåverkan men också skapa förutsättningar för bättre ekonomi och underhåll. KFAB omorganiserade 2020-01-01 där det anställdes Fastighetsförvaltare för det fortsatta arbetet med att optimera fastigheterna utifrån ovanstående.

Samtliga avdelningar har personer som ingår i arbetsgruppen för KFAB:s hållbarhetsarbete. Gruppen har möten varannan månad där avstämningar görs med hållbarhetsarbetet och måluppfyllningar.

Utbildning

Samtliga KFAB:s anställda utbildas i grundläggande miljökunskapsutbildning. Våren 2023 genomfördes en kompetenshöjning för all personal där en grundläggande webbaserad hållbarhetsutbildning hölls. Arbetsgruppen för hållbarhet samt alla chefer genomförde våren 2023 en utbildning om Agenda 2030 och hållbar utveckling samt att samma grupp 2024 utbildades i miljölagstiftningen med delar ur miljöbalken. Genomförda samt planerade utbildningar framgår av KFAB:s Utbildningsplan.

KFAB blev miljödiplomerad enligt Svensk Miljöbas i februari 2016, sedermera SUSA (Sustainable standards).

Inköp

Inköp är en stor volym och detta område har en stor påverkan på miljön. Våra inköp är främst inom energi och underhållssidan. Genom analys av de tio största leverantörerna är samtliga ISO 14001 och ISO 9001 certifierade eller innehar eget hållbarhetsarbete och ledningssystem. Vid uppförande av byggnader följer de certifieringssystem som Svanen, Breem eller Leed.

I lagen om offentlig upphandling finns möjligheten att ta med kriterier för miljö och hållbarhet. För nybyggnation av bostäder och kommunfastigheter kommer det ske utifrån konceptet Miljöbyggnad Silver. Även i våra upphandlade ramavtal finns miljö- och hållbarhetskriterier med. KFAB ska vara miljömedvetna i alla våra uppdrag och arbeta för att påverka där vi har möjlighet.

Hyresvärd

KFAB som hyresvärd

KFAB ska erbjuda alla våra hyresgäster ett trivsamt, problemfritt och hållbart boende i attraktiva livs- och boendemiljöer. KFAB har ett varierat utbud av lägenheter och det är viktigt för oss att kunna erbjuda en hög servicenivå, samt ordning och reda. Våra hyresgäster ska känna sig trygga och säkra i våra bostadsområden. Oavsett om man som hyresgäst redan hyr eller söker en bostad eller lokal hos oss är det viktigt för oss att vara en engagerad och lyhörd hyresvärd med ett gott bemötande vid alla kontakter. KFAB eftersträvar att ständigt utveckla våra digitala tjänster på så sätt kan vi förenkla vardagen för våra kunder.

Företagsmålen

KFAB:s övergripande företagsmål som hyresvärd är att vara en kundnära effektiv organisation med affärsmässighet och med samhällsnytta i fokus, där NKI-värdet höjs från 71 till 75 senast till år 2024 Som hyresvärd skall vi kunna erbjuda våra kunder ett varierat utbud av attraktiva livs- och boendemiljöer till familjer, ungdomar och seniorer. Vi ska vara en trygg och engagerad hyresvärd med ett bo-inflytandeindex om 70. KFAB ska bibehålla nolltolerans mot hot & våld.

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.
KFAB strävar efter att erbjuda hållbara sociala boenden som främjar inkludering och social jämlikhet. Genom att säkerhetsställa tillgänglighet, erbjuda rimliga hyror, genomföra underhåll och renoveringar samt samarbete med samhällsorganisationer, skapar vi en hållbar boendemiljö för våra hyresgäster.

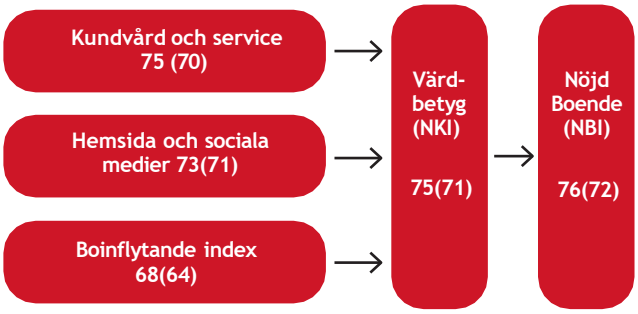
Kundundersökningar

För att säkerhetsställa att vi möter våra hyresgästers behov och förbättrar våra tjänster genomför vi vart tredje år en nöjd kundindexundersökning (NKI). Dessa undersökningar ger oss värdefull feedback och insikt i våra hyresgästers upplevelser och förväntningar. Mätningar sker också inom olika fokusområden där bland annat trygghet och säkerhet finns med.

Trygghetsvandringar

Trygghetsvandringar är ett viktigt verktyg för att skapa en säker och trygg boendemiljö. Trygghetsvandringar sker rutinmässigt i samarbete med Katrineholms kommun, Polis med flera. 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 eller att skapa en tryggare utemiljö genom att exempelvis se över vegetationen i området så att synligheten förbättras.

Mätetal: Värdebetyg (NKI) och Nöjd Boende Index (NBI) för 2024 och 2021 (i parentes)



Senaste undersökningen genomfördes under hösten 2024 och betyget var fortsatt bra. Faktorn för NKI höjdes något jämfört med 2021 från 71 till 75.

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.
KFAB eftersträvar en kultur som präglas av att vi alla kan och vill göra något vid oro eller miss-tanke om våld. Vi vill genom Granntrygghet ge grannar verktyg för att kunna ta ett större ansvar mot det våld som kan finnas bland oss.

Granntrygghet

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.

Hembesök

För oss på KFAB är det viktigt att alla våra hyresgäster känner sig välkomna. Hembesök till nyinflyttade hyresgäster är en viktig del av vår service. Genom hembesöken kan vi säkerställa att våra hyresgäster känner sig välkomna och informerade om vårt bostadsbolag och våra olika tjänster och faciliteter som finns tillgängliga för hyresgästen. Vi berättar även hur vi arbetar för att skapa en trivsam och hållbar boendemiljö för våra hyresgäster.

Under besöket tar vi även tillfället i akt och berättar om våra hållbarhetsinitiativ, bland annat om våra insatser för att minska energiförbrukningen, främja återvinningen och minska avfall. Vi informerar om hur hyresgästen kan bidra till en mer hållbar livsstil genom att göra små förändringar i sin vardag, som att minska vattenförbrukningen eller sortera sitt avfall korrekt.

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.

Digitalisering

Digitaliseringen ökar i samhället och så även inom fastighets- och bostadssektorn. Ökade krav ställs på mera digitala hjälpmedel inom verksamheten. KFAB har vidtagit åtgärder för att främja digitalisering och användning av olika tekniska modeller för att effektivisera processer. Vi har bland annat implementerat e-signering, med Bankid, av hyresavtal som en del av vår digitaliseringsstrategi. Fördelarna med e-signering av hyresavtal är minskad pappersförbrukning, snabbare, smidigare och förenklade processer, samt ökad tillgänglighet för hyresgästerna. Genom att använda olika digitala plattformar och verktyg, exempelvis sociala medier, Mina sidor, sms samt mejl kan KFAB kommunicera snabbt och effektivt med hyresgäster och intressenter.

KFAB erbjuder även sina hyresgäster olika digitala betalningssätt så som e-faktura, autogiro samt Kivra.

För KFAB handlar digitaliseringen även om att genom olika lösningar optimera och effektivisera fastighetsdrift och skötsel. Digitala system för mätning av förbrukningar av el och vatten 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 KFAB:s 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.

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. 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 parter för att säkerhetsställa att medlen riktas mot avsedd målgrupp.

Mänskliga rättigheter

Mänskliga rättigheter är grundläggande principer som alla människor har rätt till, oavsett var de bor eller i vilken situation de befinner sig i. Det är viktigt att respektera och främja mänskliga rättigheter för våra hyresgäster.

En av de mest grundläggande mänskliga rättigheterna är rätten till en adekvat bostad, vilket innebär att alla människor har rätt till en trygg, säker och tillgänglig bostad som är anpassad till deras behov.

KFAB skall erbjuda hyresgästerna bostäder av god kvalitet och deras boendemiljö ska vara säker och hälsosam. Det är viktigt att utöver rätten till en adekvat bostad även respektera andra mänskliga rättigheter. Det kan inkludera rätten till icke-diskriminering, där alla hyresgästerna ska behandlas lika, oavsett kön, ålder, etnisk bakgrund eller funktionsnedsättning. Det innebär också rätten att hyresgästen har rätt till integritet och privatliv i sina bostäder.

Antikorruption

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

Policyn har setts över igen i november 2023 av en arbetsgrupp och uppdaterats och godkänts av styrelsen.

Ekonomi

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 skapar grund för nöjda medarbetare och hyresgäster till våra bostäder och lokaler samt en bra och hållbar förvaltning av våra fastigheter.

KFAB:s målsättning är att tillsammans med våra intressenter skapa långsiktiga förutsättningar för att stärka vår lönsamhet och effektivitet. Vi arbetar med ständiga förbättringar, kostnadseffektiviseringar och delaktighet utifrån affärsmässighet och professionalitet.

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	444 797	448 797	422 342	397 901	343 489
Resultat efter finansiella poster	20 363	15 279	11 674	43 432	23 367
Soliditet	10,9	9,5	9,4	9,6	9,2
Balansomslutning	2 651 391	2 633 160	2 559 986	2 404 291	2 116 342
Investeringar och planerat underhåll, tkr	195 515	254 716	642 872	249 533	364 874
Investeringar och underhåll per kvm	484	650	1 625	687	991
Byggnader, bokfört värde, tkr	2 507 948	2 463 224	2 110 001	1 926 202	1 810 202
Byggnader, marknadsvärde, tkr	4 011 781	3 940 080	3 888 301	3 623 200	3 144 600
Belåningsgrad	86	89	87	88	88

Nyckeltal

Verksamheten ska bedrivas utifrån en långsiktigt god ekonomisk hushållning på ett kostnadseffektivt och ändamålsenligt sätt med god lönsamhet i syfte att bibehålla eller öka soliditeten. Bolaget ska vara rustat med en stabil ekonomi för att möjliggöra framtida investeringar eller för att kunna möta nedgångar och kriser i samhällsekonomin med svagare efterfrågan på lägenheter och lokaler.

Bolaget har en god ekonomisk grund att stå på men måste fortsätta att redovisa vinster för att uppnå de finansiella målen. Samtidigt ska hänsyn tas till hyresgästernas, byggnadernas, ägarens och övriga intressenters behov, krav och önskemål.

Fastighetsförvaltningen ska utföras kostnadseffektivt och ändamålsenligt både gällande fastigheternas dagliga drift som genomförandet av det planerade underhållet. Likväl ska ny- till eller ombyggnationer genomföras på det mest optimala sättet. Detta för att säkerställa att byggnaderna behåller sitt värde över tid. Uppföljning av investeringsverksamheten samt respektive fastighets driftskostnader sker fortlöpande med en fördjupad analys årsvis.

De senaste tio åren har varit en starkt expansiv period för KFAB med stora fastighetsinvesteringar både gällande lägenheter och kommunala verksamhetslokaler. Detta har medfört ett ökat lånebehov vilket skapar ökade ränterisker. KFAB går från 2023 in i en period där fokus ligger på att optimera driften av fastigheterna, marknadsföring av lediga lägenheter och hantering av tomställda kommunala verksamhetslokaler tillsammans med Katrineholms kommun.

De senaste årens negativa utvecklingen med betydande prisökningar av materiel och tjänster och högre räntenivåer påverkar resultaten negativt. Effekterna av den högre kostnadsnivån påverkar även KFAB:s möjlighet att utföra planerat underhåll och drift av byggnaderna och därmed den service som ges till hyresgästerna. 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, svagare efterfrågan på lägenheter och lokaler.

För år 2024 uppgår årets resultat före bokslutsdispositioner till 20 363 tkr (15 279 tkr) och soliditeten till 10,9 procent (9,5 procent). För ytterligare information, se bolaget årsredovisning.

Mål inom affärsområde bostäder

	Mål 2024	Resultat 2024	Resultat 2023	Resultat 2022	Resultat 2021	Resultat 2020
Resultat efter skatt (som procent av nettoomsättningen)	10,0	7,8	6,8	5,5	10,5	10,0
Soliditet	20,0	22,2	21,9	20,7	19,2	17,0
Direktavkastning (bokfört värde)	6,5	9,8	9,7	8,2	8,7	8,7

Ägarens ekonomiska krav är att bolaget inom Affärsområde Bostäder ska uppnå en soliditet om 20 procent. Under de senaste tio åren har både resultatnivåerna och soliditeten stärkts. Soliditeten inom affärsområde Bostäder har sedan 2022 nått det ekonomiska målet.

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 inköpspolicy 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 innehåller även inventeringar inför varje större ombyggnation över vilka produkter som kan återbrukas i fastigheter. 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.

Sammanfattning

Indikationer som mäts årligen

Aktivitet	2024	2023	2022	2021	2020
Antal anställda	39	43	42	43	45
Bostäder m^2	128 701	128 701	128 728	129 002	127 283
Verksamhetslokaler m^2	263 746	264 831	266 908	238 802	236 284
Utbildningstimmar inom miljö/person	3,0 h/person	6,0 h/person	5,0 h/person	5,0 h/person	5,0 h/person
Energi/värme bostäder (kWh/m^2)	97,9 kWh/m^2	98,6 kWh/m^2	100,2 kWh/m^2	102,8 kWh/m^2	102,3 kWh/m^2
Energi/värme verksamhetslokaler (kWh/m^2)	87,2 kWh/m^2	92,7 kWh/m^2	98,5 kWh/m^2	114,7 kWh/m^2	108,6 kWh/m^2
Energi - övrig el bostäder (kWh/m^2)	11,8 kWh/m^2	9,8 kWh/m^2	10,03 kWh/m^2	10,6 kWh/m^2	9,7 kWh/m^2
Energi - övrig el verksamhetslokaler (kWh/m^2)	47,9 kWh/m^2	47,5 kWh/m^2	57,3 kWh/m^2	57,7 kWh/m^2	52,0 kWh/m^2
Ursprung märke el (%) från 160326	100% förnybar	100% förnybar	100% förnybar	100% förnybar	100% förnybar
Vattenförbrukning kbm bostäder		167 662 m^3	170 717 m^3	*171 898 m^3	*189 182 m^3
Vattenförbrukning kbm verksamhetslokaler		99 829 m^3	101 453 m^3	*101 310 m^3	*99 555 m^3
Tåg - mil	1053	608	482	72	66,6
Egna fordon - mil	15 162	13 076	13 798	13 562	15 276
Biobränsle (l)	2899	1615	2277	523	634
Leverantörer som uppfyller en eller flera av miljökraven i inköpspolicyn	Följer vår inköpspolicy vid varje upphandling	Följer vår inköpspolicy vid varje upphandling	Följer vår inköpspolicy vid varje upphandling	Följer vår inköpspolicy vid varje upphandling	Följer vår inköpspolicy vid varje upphandling
Miljömärkt kontorspapper	100%	100%	100%	100%	100%
Ekologiska livsmedel	*89%	*89%	*89%	*89%	*89%
Närproducerade livsmedel	*5%	*5%	*5%	*5%	*5%
Andel miljömärkt elektronisk utrustning	Samtliga dataskärmar och datorer	Samtliga dataskärmar och datorer	Samtliga dataskärmar och datorer	Samtliga dataskärmar och datorer	Samtliga dataskärmar och datorer

*Uppskattad beräkning

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