

HÅLLBARHETSRAPPORT

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) skapar hållbara miljöer där människor vill leva, arbeta och vistas i lång tid framöver. SBB:s arbete lokalt bidrar till social, miljömässig och ekonomisk hållbar utveckling av samhället i stort. Detta utgör SBB:s hållbarhetsrapport och omfattar koncernens samtliga bolag.

SBB:s affärsmodell är att äga och förvalta hyresrätter i Sverige och samhällsfastigheter i Norden långsiktigt och utvecklas i samarbete med kommuner runt om i Norden. Det långsiktiga utdelningsmålet skall uppgå till 40% av det utdelningsgrundande resultatet. Belåningsgraden ska inte överstiga 55%.

HÅLLBARHETSARBETE

SBB arbetar med hållbarhetsarbete utifrån ett antal fokusområden för att ge en tydlig prioritering och bättre effekt av våra insatser.

- Ekonomisk hållbar utveckling, etik (inklusive förebyggande arbete mot korruption) och affärsmässighet.
- Standardhöjande åtgärder och samhällsengagemang: socialt ansvar och satsning på standardhöjande åtgärder samt en bosocial förvaltning.
- Minskad miljöpåverkan: el, vatten och värmeanvändning, avfallshantering, miljöfarliga ämnen, energieffektivisering, klimatpåverkan med CO2-utsläpp, miljöförbättringar vid fastighetsreoveringar
- Attraktiv arbetsgivare: utvecklande arbetsmiljö för medarbetare

Hållbarhetsstrategi och mål

SBB:s hållbarhetsstrategi och mål tar sin utgångspunkt i visionen, affärsidén och bolagets värderingar om långsiktighet, utveckling och pålitlighet. Hållbarhet genomsyrar allt arbete inom bolaget. Konkreta mål inom de olika fokusområdena har formulerats och beskrivs under respektive avsnitt.

Intressenter

SBB har många roller där SBB vill vara en förtroendefull part bland annat som hyresvärd, arbetsgivare, samhällsaktör och regional utvecklare. För att vara långsiktigt framgångsrika och nå målen behöver SBB förstå vad dessa intressenter förväntar sig av bolaget. Därför lägger SBB stor vikt vid att lyssna på de förväntningar och behov som finns hos SBB:s intressenter. Förutom den dagliga kontakten med bland annat hyresgäster har SBB som mål att under 2019 genomföra en förenklad kundundersökning. Informationen från den kommer ge SBB värdefull kunskap om vilka utvecklingsområden som bör prioriteras.

Styrning och ansvar

SBB:s styrelse har ett övergripande ansvar för styrningen av hållbarhetsfrågorna. Den fastställer årligen policyer inom hållbarhetsområdet (hållbarhetspolicy och uppförandekod) samt mål för hållbarhetsarbetet.

RISK OCH HANTERING

Hållbarhetsrisk – Hållbar utveckling och hållbart företag kräver en långsiktigt vinstdrivande affärsmodell och strategi. Risk för att felaktiga beslut kan leda till minskad intjäning och negativa kundrelationer kan skada förtroende och varumärke. Risker hanteras genom SBB:s tydliga affärsmodell där hållbarhetsmål utgör en viktig del. För en djupare beskrivning av affärsmodellen se sid 5.

Miljörisk – Miljöpåverkan genom fastighetsförvaltning och renovering. Miljörisken hanteras genom att tillämpa bolagets miljöpolicy, energieffektivisering, miljöutredningar i samband med förvärv, radonmätningar, saneringar och provtagningar (t ex asbest och PCB, se även sid 53).

Risk inom etik och affärsmässighet – Tydliga riktlinjer och policys fastställda för att säkerställa etiskt beteende. (Anti-korruption).

Sociala förhållanden och personal – Risk för ohälsa och olycksfall bland personal, omgivande samhälle kan påverkas av buller och andra störningar på orter där bolaget är verksamt. Riskerna hanteras genom ett aktivt personalarbete och dialog med omgivande samhälle.

Mänskliga rättigheter – Risker kan finnas i leverantörskedjan och hos andra företag som SBB har affärsrelationer med. För att hantera dessa risker arbetar SBB med av bygg- och fastighetsbranschens gemensamt framtagna standardmallar vid beställning av varor och tjänster. Det kan också finnas risk för diskriminering bland den egna personalen. För att minimera denna risk har bolaget bl.a. policier mot sexuella trakasserier och kränkande särbehandling.

Hållbar affär

SBB förvärvar fastigheter i områden med en långsiktig utvecklingspotential. Stora investeringar görs för att rusta upp och utveckla beståndet i form av renoveringar av lägenheter, lokaler, gemensamma utrymmen och fasader. Även utemiljöer såsom lekparkar och grönytor rustas upp och ny utebelysning tillförs för att få bort mörka och otrygga platser. Miljön och bostaden blir mer trivsamt för den enskilde och området som helhet blir tryggare. I en del områden där SBB har sitt fastighetsbestånd är trygghetsfrågan ett prioriterat fokusområde. Därför är en viktig del av affärsmodellen att göra investeringar i att förbättra områdenas sociala förutsättningar och på så sätt bidra till en positiv och socialt hållbar utveckling. Detta görs bland annat genom att skapa meningsfulla aktiviteter för ungdomar boende i områdena samt genom samarbetsprojekt med lokala organisationer som på olika sätt arbetar med att förbättra den sociala miljön.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER OCH ANTI-KORRUPTION

Respekt för mänskliga rättigheter

Risker kan finnas i leverantörskedjan och hos andra företag som SBB har affärsrelationer med. För att hantera dessa risker arbetar SBB med av bygg- och fastighetsbranschens gemensamt framtagna standardmallar vid beställning av varor och tjänster. SBB har också infört riktlinjer för hur personal inom företaget kan slå larm internt om eventuella missförhållanden.

Etik och anti-korruption

SBB:s uppförandekod och ett antal policydokument med tydligt definierade riktlinjer ska vägleda medarbetarnas ansvarsfulla och etiska beteende. Uppförandekoden är bland annat baserad på FN:s Global Compact som innehåller tio principer, inklusive mänskliga rättigheter och anti-korruption. Bolaget har en fastställd affärsetisk policy. Den fungerar vägledande vid händelser och inkluderar bland annat god affärssed inom branschen, vad som anses vara mutor, tillbörliga och otillbörliga förmåner samt policy kring studieresor, mässbesök eller liknande inbjudning av externa kontakter. För att säkerställa att chefer och medarbetare agerar i enlighet med etiska riktlinjer samt för att fånga upp eventuella avvikelser infördes en visselblåsartjänst i december 2017. Tjänsten hanteras externt. Vid utgången av året 2018 hade visselblåsartjänsten inte utnyttjats.

Svartkontrakt och rutin för förmedling

SBB har en policy att alltid erbjuda lediga lägenheter via vår digitala uthyrningsplattform, där befintliga hyresgäster har företräde till lediga lägenheter inom hela beståndet. Handel med svartkontrakt är vanligt förekommande i Sverige, speciellt i Stockholmsområdet med långa kötider. SBB har rutiner för att motverka den typen av kontraktshandel. Vid uthyrning kontrolleras den sökande via Bank-ID.

Fokus för 2019

Det finns flera planerade aktiviteter för att medarbetarna skall uppfylla ett ansvarsfullt och etiskt beteende för 2019.

- Antal incidenter relaterade till korruption och oetiskt beteende dokumenteras och mäts
- Utbildningar kommer att genomföras inom området arbetsmiljö för våra medarbetare

Utfallet från dessa aktiviteter kommer att redovisas i kommande Hållbarhetsrapport.

BRETT SAMHÄLLENGAGEMANG

Grundläggande för verksamheten är att löpande utveckla fastigheterna och boendemiljön, vilket leder till trivsel och trygghet samt positiv platsidentitet.

- Regelbundna nöjd-kundmätningar för kontinuerlig förbättring av vår förvaltning
- Erbjuder sommarjobb till ungdomar boende i våra bostadsområden
- Bidra till Mentor Sveriges arbete

Fokus för 2019

Det finns flera planerade aktiviteter inom området och många av dessa har redan implementerats.

- Fortsatt bidra till Mentor Sveriges arbete
- Genomföra trivseldagar för hyresgäster tillsammans med andra fastighetsbolag och kommuner
- Erbjuder barn och ungdomar till boende i våra bostadsområden att sommarjobba. Målet är att vi ska erbjuda minst 100 sommarjobb per år

MINSKAD MILJÖPÅVERKAN

Bolaget äger och förvaltar fastigheter med hänsyn tagen till hållbar utveckling. SBB ska erbjuda en sund och trivsam yttre och inre miljö där vi ständigt följer upp och förbättrar miljöarbetet för att minska miljöbelastningen. Den största miljöpåverkan sker genom el-, vatten- och värmeanvändning i bolagets fastighetsbestånd vilket främst leder till utsläpp av koldioxid, kväveoxid och svavel där koldioxid är en växthusgas som bidrar till den globala uppvärmningen. Avfall från våra hyresgäster utgör också en stor miljöpåverkan då endast en del återanvänds medan den största delen skickas till förbränning. Även materialval som används vid renoveringar och upprustning är en viktig del av vår miljöpåverkan och bidrar till en hög resursförbrukning.

Genom aktiva val av förnybara energislag och löpande energieffektiviseringar säkerställs minskade utsläpp av växthusgaser inom fastighetsbeståndet. Det pågår projekt där vi installerar bergvärme och river en oljepanna i Sundsvall, vi tittar på ett pilotprojekt med solceller på en fastighet i Skara samt installerar spillvärmewattenväxlare för att ta hand om energi i avloppsvattnet. Vidare säkerhetsställer vi att farliga kemikalier inte byggs in genom att i möjligaste mån välja miljömärkta produkter samt att en stor del av produkterna byggvarudeklaras. Vid upphandling av entreprenörer ingår miljö som en del i utvärderingskriterierna. I de flesta av våra områden erbjuder vi våra hyresgäster källsortering samt möjlighet till att lämna grovsopor.

Prioritera spårbunden trafik i fastighetsutveckling

SBB:s fastighetsutvecklingsarbete arbetar fokuserat på att minimera belastning på miljön. Därför är det viktigt att följa upp antalet kvm ljus BTA under utveckling i kollektivtrafiknära områden. Per 30 december 2018 har bolaget 490,800 kvm ljus BTA i vår fastighetsutvecklingsportfölj.

El- och värmeanvändning

Fastigheter står för nära 40 procent av det totala energibehovet i Sverige. Att minska energianvändningen i fastigheterna är därför en högt prioriterad miljöfråga. SBB:s bestånd av hyresrätter består till största delen av byggnader som är uppförda mellan 1950- och 1980-talet. Många av byggnaderna uppfördes innan den stora oljekrisen 1973, vilket innebär att de ofta är dåligt isolerade med stora värmeförluster som resultat. SBB har som övergripande energimål att minska fastigheternas miljöbelastning genom att kontinuerligt öka verksamhetens energieffektivisering. Målsättningen är att vi över en femårsperiod ska minska energi för uppvärmning i vår gröna fastighetsportfölj med 30 procent (2018 - 2023). Den gröna fastighetsportföljen består i huvudsak av bostadsfastigheter byggda mellan 1950- och 1970-talet. Målet nås genom att i så hög utsträckning som möjligt återvinna energi i ventilationsluften, utnyttja miljöanpassad och förnybar energi samt på andra sätt effektivisera energiförbrukningen. Vi har tecknat ett avtal med Svensk Naturenergi för all framtida elhandel och våra avtal håller successivt på att flyttas över till Svensk Naturenergi. Svensk Naturenergi erbjuder förnyelsebar energi, och vi har tecknat avtal för vindkraft. Nedan listas exempel på åtgärder som genomförts under 2018 för att öka fastighetsbeståndets energieffektivitet:

- Installation av frånluftsvärmepumpar i två fastigheter i Skara och Tidaholm där ventilation- och värmesystemet samtidigt justeras.
- Upphandling av ett projekt i Motala där vi installerar återvinning av frånluft och även kompletterar med spillvattenvärmeväxlare.
- Upphandling av ett projekt i Sundsvall som omfattar bergvärme där vi stöttar med solfångare och spillvattenvärmeväxlare för att göra fastigheten oberoende av befintlig oljepanna.
- I samband med renovering av våra lägenheter tar vi bort badkar och installerar snålspolande vattenarmaturer.

Avfallshantering

Avfall ger upphov till en stor miljöpåverkan från våra fastigheter och är därför en prioriterad fråga i miljöarbetet. SBB satsar på att hålla områdena rena och snygga. I en del av fastigheterna finns så kallade miljöhus eller miljörum för sopsortering, markbehållare för hushållssopor och hantering av grovsopor. Miljöhusen och miljörummen är ibland placerade så att inte stora sopbilar behöver köra inne i områdena. Vi har också en målsättning att det ska finnas tillräckligt många miljöhus för att underlätta för våra hyresgäster att på ett enkelt sätt kunna sortera. Hittills har ingen uppföljning av mängder avfall från respektive region gjorts.

Material och miljöfarliga ämnen

Flera av våra fastigheter är byggda mellan 1950 och 1980-talet vilket innebär att man byggt in material som idag klassas som miljöfarligt såsom asbest och PCB. Vad det gäller PCB så har hela vårt bestånd inventerats.

Asbest är ett material som blir skadligt först vid hantering och rivning i materialet vilket innebär att vi t.ex. vid lägenhetsrenoveringar alltid utför en provtagning och riskbedömning innan rivning påbörjas. Rivning och sanering av asbest görs alltid utifrån gällande lagkrav och med certifierade saneringsentreprenörer.

Vid renoveringar görs aktiva materialval utifrån given budget där vi i möjligaste mån väljer miljömärkta produkter. I de lägenhetsrenoveringar som görs ersätts exempelvis plastmattor, som ofta kan innehålla farliga kemikalier, med golv i naturmaterial (parkett och klinker). I upphandlingar av entreprenader ingår att val av material ska göras utifrån byggvarubedömningar.

Radon i förhöjda nivåer förekommer i flera av våra fastigheter. SBB arbetar därför aktivt med åtgärder och uppföljande mätningar för att säkerhetsställa nivåer under riktvärdet på 200 Bq.

Miljörisker

I våra fastigheter finns miljögifter, där främst asbest och PCB är vanligt förekommande. Det finns även risk för att radon förekommer i fastigheterna då en del av beståndet består av blåbetong. Tidigare verksamheter som funnits i våra fastigheter skulle kunna ha bidragit till föroreningar i mark och vatten, vilket kan bli fastighetsägarens ansvar om inte den aktuella verksamheten finns kvar.

Även idag förekommer flera kemikalier i produkter som i framtiden kan komma att visa sig vara farliga för människor eller miljö. Andra miljörelaterade risker är ökad risk för översvämningar på grund av ökad andel extremväder i och med den globala uppvärmningen. Det finns också risk för ökade skatter och kostnader på energi.

För att hantera dessa risker arbetar SBB aktivt med radonmätningar och åtgärder mot radon i vårt bestånd. PCB-sanering är genomförd i samtliga våra fastigheter, med undantag för en del dispenser som kommer att saneras i samband med framtida fasadrenoveringar. I samband med våra renoveringar görs kontinuerliga provtagningar avseende asbest och eventuella saneringar utförs av godkända leverantörer innan våra byggtreprenörer går in och gör renoveringsarbeten. I samband med förvärv av nya fastigheter genomförs alltid en riskvärdering med avseende på miljöfrågor. Bland annat med avseende på förekomst av farliga ämnen samt eventuella markföroreningar. För att möta risk för framtida höjningar av energikostnader jobbar vi kontinuerligt med energibesparingsåtgärder i vårt bestånd.

Fokus för 2019

SBB kommer sätta upp nya delmål för 2019 för att minska utsläpp av CO2 mellan 2018 - 2023 med 400 ton per år. Under 2019 kommer SBB bl.a. påbörja en satsning på förnyelsebar el i form av installation av solenergi på ett antal fastigheter. Vi kommer fortsatt att installera värmepumpar i våra bestånd, samt förbättra byggnadernas klimatskal. I flera av våra områden har vi fått bidrag från Boverket för att förbättra utemiljöerna. Målet för förbättrade utemiljöer, är att de ska stimulera till aktivitet och social gemenskap. Vi kommer fortsatt att jobba med att minska andelen avfall som inte sorteras från våra hyresgäster genom en rad planerade åtgärder, exempelvis genom ökad information till hyresgästerna och genom samarbeten med lokala föreningar. Vidare kommer vi att jobba på att förbättra miljökraven som ställs i samband med inköp.

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Under de senaste åren har SBB vuxit genom ett antal förvärv. Antalet medarbetare ökade med 70 personer under 2018 genom övertagande av personal och nyrekryteringar till olika befattningar. Med en växande organisation ökar behoven av samordning och högre krav ställs på kommunikation och ledarskap. Det är viktigt att attrahera och behålla kompetenta medarbetare.

Organisation

SBB har en organisation som är strukturerad för att klara av att förvalta, utveckla och renovera bolagets fastigheter. Bolagets heltäckande förvaltningsorganisation bedöms vara strategiskt viktig för att garantera en bra boende- samt arbetsmiljö. Även lokal förankring hos de anställda är viktigt. Därför anställer bolaget ungdomar som under loven arbetar i de bostadsområden där de själva bor. Ett personligt engagemang som leder till kontinuerlig utveckling av boendemiljön och samtidigt ger goda sociala sidoeffekter.

Ledning och styrning

Företagets personalpolicy har antagits av ledningen och beskriver hur företaget vill ta tillvara på medarbetarnas färdigheter och kunskaper för att uppnå företagets vision och mål samt för att erbjuda en utveckling av

medarbetarna. Policyn klargör att alla ska ges samma möjligheter att utveckla sin kompetens. Styrelsen har antagit etiska riktlinjer för bolagets uppträdande och dessa sammanfattar vårt förhållningssätt som affärspartner, arbetsgivare och samhällsaktör. Uppförandekoden är baserad på våra grundläggande värderingar, hög etik, helhetssyn och en humanistisk grundsyn. Företagets systematiska arbete för att utveckla arbetsmiljön och för att minimera eventuella risker i arbetsmiljön har starkt fokus under 2019.

Kultur och kompetens

Företagskulturen på SBB kännetecknas idag av engagemang, öppenhet och utveckling. Under 2019 skall vi arbeta fram värdeord som beskriver vårt sätt att vara, vad som är viktigt för oss, vad vi vill stå för, hur vi är och inte minst, hur vi ska förhålla oss till våra kunder, medarbetare, samarbetspartners och omvärld.

Varje medarbetare ska få möjligheter att utifrån sin förmåga utvecklas på bästa sätt i sitt arbete och i sin personlighet för organisationens och individens framgång. Detta är utgångspunkten även när vi ser på begreppen jämställdhet, mångfald och likabehandling, som för oss innebär att alla människor har samma värde och ska bemötas med respekt och värdighet oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

Alla medarbetare är skyldiga att medverka till en, i alla avseenden, jämlik och tolerant arbetsplats, men ett särskilt ansvar vilar på våra chefer och arbetsledare.

SBB attraherar och behåller kompetenta medarbetare genom:

- Marknadsmässiga anställningsvillkor
- Kompetensutveckling
- God arbetsmiljö
- Optionsprogram och andra incitamentsprogram för att motivera och belöna medarbetare
- Personlig utveckling och kompetenslyft
- Medarbetarna omfattas av sjukförsäkring och tjänstepension

Arbetsmiljö

Det systematiska arbetsmiljöarbetet beskrivs i arbetsmiljöpolicyn och riktlinjerna för systematiskt arbetsmiljöarbete. Arbetet med att ständigt utveckla och förbättra arbetsmiljön pågår kontinuerligt. Under 2019 kommer vi att ha vi fokus på att implementera och utbilda våra medarbetare i arbetsmiljöfrågor.

Tillgänglighet vid semester och helg

Det är viktigt att våra kunder har möjlighet att komma i kontakt med oss och våra företrädare under alla tider. Det är också viktigt att våra anställda har en bra balans mellan arbete och fritid. Vi har därför avtal med jourföretag som hanterar akuta ärenden vid helger och längre ledigheter. Detta i kombination med en noggrann semester-/ledighetsplanering för personalen gör att vi på ett tillfredställande sätt kan tillgodose på hyresgästers behov av kontakt med oss som våra medarbetares rätt till ledighet.

Medarbetarsamtal

Under 2019 kommer vi att i samband med incitamentsprogrammet startar rutinen med regelbundna medarbetarsamtal.

Uppföljning avseende olycksfall på arbetsplatserna

Alla tillbud och skador som sker i organisationen rapporteras till Försäkringskassan och Arbetsmiljöverket samt till AFA försäkring. Företaget har varit förskonat från svåra olyckor. Vi kommer under 2019 att förstärka och tydliggöra rutiner för anmälan av arbetsskador och tillbud. Vi kommer från och med 2019 att implementera ett systematiskt arbetsmiljöarbete. I detta arbete ingår en uppföljning av olycksfall på arbetsplatsen.

Mångfald och jämställdhet

Hyresgästernas mångfald är en tillgång och att spegla den i organisationen är en självklarhet för SBB. Vi uppmuntrar mångfald och tar avstånd från alla former av diskriminering. Vår policy och våra riktlinjer mot kränkande särbehandling finns lättillgänglig i vår Arbetsmiljöhandbok. I våra rekryteringsprojekt eftersträvar vi mångfald i alla avseenden. Bolagets ambition är att ha en jämn könsfördelning. Vid årsskiftet hade SBB 132 anställda, varav 30 procent (39) kvinnor. Andel kvinnliga chefer uppgår till 22 procent (4). Andel kvinnor i företagsledningen, som består av 7 personer, uppgick till 29 procent (2). I bolagets styrelse var 29 procent (2) kvinnor.

Fokus för 2019

- Vi ska utveckla arbetsmiljön genom att utbilda våra medarbetare inom alla delar av arbetsmiljö
- Vi ska kartlägga våra medarbetares kompetens
- Vi strävar efter att ha en låg sjukfrånvaro.