

Bilaga 12 Hållbarhetsredovisning

Skolfastigheter

Hållbarhetsrapport för Uppsala Kommun Skolfastigheter AB

Skolfastigheters verkar för en hållbar utveckling genom hela sin verksamhet - att skapa trygga och hållbara lärmiljöer för barn och unga i Uppsala kommun. Skolfastigheter har ett omfattande hållbarhetsarbete på många områden, nedan beskrivs de områden som bedömts som mest väsentliga. Uppsala kommun har en policy för hållbar utveckling som alla verksamheter inom kommunkoncernen måste följa. Policyn grundar sig i FN:s Globala mål för hållbar utveckling. Skolfastigheters styrdokument är framtagna utifrån policyn och är konkretiserade i affärsplanen för 2017–2019.

Under början av 2018 kommer en ny policy för inköp och upphandling att antas för hela Uppsala kommun. Denna kommer tydligare att adressera ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet och innebär att Skolfastigheter kommer att kunna ställa högre och mer specifikt ställda krav på sina leverantörer än tidigare. Under 2018 avser vi att genomföra en genomgående risk- och väsentlighetsanalys av vårt hållbarhetsarbete.

Miljö

Måluppföljning och resultat av aktiviteter genomförs årligen och redovisas till Uppsala kommun. Skolfastigheters mål gäller till utgången av 2020. Uppsala kommuns miljö- och klimatmål är uppsatta i etapper fram till 2070. Uppsala kommun har som mål att minska kommunens samlade utsläpp av växthusgaser med cirka 30 % till år 2020 och utsläppen av växthusgaser från energianvändning, transporter och arbetsmaskiner ska senast år 2030 vara nära noll samt baseras på förnybara energikällor. Skolfastigheter har konkretiserat målen i en strategi för energisnålt byggande och förvaltning. I affärsplanen har specifika mål utifrån strategin tagits fram. Inom energieffektivisering har Skolfastigheter följande mål:

- Att vid nybyggnation projektera för högst 55 kWh/m²
- Reducera mängden köpt energi för uppvärmning (exkl. el) med 20 procent kWh/m² fram till år 2020 med basår 2013
- Reducera den totala elförbrukningen - 3 procent kWh/m²/år
- Installerad solenergi 2 MWh till år 2020
- 95 procent av fastighetsbeståndet kopplat till ett energiuppföljningssystem till år 2020
- Användning av fossil eldningsolja upphör senast år 2020

För att målen ska uppfyllas ska ett antal aktiviteter genomföras. En sådan aktivitet är att alla certifiera nybyggnadsprojekt enligt Miljöbyggnad Silver genom SGBC (Sweden Green Building Council). Certifieringen innebär att byggnaden uppfyller ett antal högt ställda miljökriterier. Under 2017 har tre nybyggnadsprojekt registrerats för certifiering.

Skolfastigheter har tagit fram mål och strategi för giftfritt byggande och förvaltning. Utifrån dessa ställs bland annat krav på miljöprovning av byggvaror genom Byggvarubedömningen. Under året har en manual tagits fram och lagts till i projekteringsanvisningarna. Tillsammans med driftgruppen har en kemikalieinventering genomförts med förslag på utbyte av produkter till mer miljövänliga. Skolfastigheter ställer ytterligare miljökrav i upphandlingar, bland annat att entreprenören har ett miljöledningssystem och att denna upprättar miljöplan för projekten.

Sociala förhållanden och personal

Skolfastigheter har 58 anställda, varav ett flertal anställdes i början av 2017 då drift- och inre fastighetsskötsel numer sköts i egen regi. Under 2018 kommer en ny arbetsmiljöpolicy samt rutiner och processer för arbetsmiljö- och personalfrågor att tas fram. Vi arbetar kontinuerligt med hälsofrämjande åtgärder, till exempel friskvårdsbidrag, friskvårdstimme och systematiskt arbetsmiljöarbete och har inför 2018 som mål att den totala sjukfrånvaron ska vara max 2,5 %. Under första delen av 2018 kommer bolaget att genomföra en medarbetar-undersökning. Bolagets värdegrund är: vi är engagerade - vi visar respekt - vi tar ansvar. Vi har även en uppförandekod som alla medarbetare omfattas av och som bygger på värdegrunden.

Uppsala kommun har undertecknat Europeiska deklARATIONEN för jämställdhet (CEMR). Dels finns en kommunövergripande handlingsplan för CEMR, dels en handlingsplan för Skolfastigheter. I Skolfastigheters handlingsplan konkretiseras hur arbetet på ett antal områden ska genomföras för att uppfylla deklARATIONEN. För personal innebär detta bland annat att föräldradedighet inte ska utgöra hinder för anställning och löneutveckling och vid det årliga medarbetarsamtalet ska frågor om jämställdhet, mångfald, sexuella trakasserier behandlas för att händelser ska kunna hanteras. Könsfördelning i ledningsgrupp, samt yrkesgrupp och för hela bolaget rapporteras årligen. För 2017 var fördelningen i ledningsgruppen 3 kvinnor och 2 män, samt för hela bolaget 20 kvinnor och 38 män. I våra upphandlingar ställer vi krav på att entreprenören har minikrav i enlighet med kollektivavtal, entreprenören inte får ha skatteskulder och att arbetsgivaravgifter är betalda.

Respekt för mänskliga rättigheter

Genom att tillhandahålla trygga och hållbara lärmiljöer för barn i alla åldrar bidrar Skolfastigheter till barnens rätt till utbildning, men också till ett antal andra rättigheter som fastslås i Barnkonventionen. Barnperspektivet ska beaktas i alla beslut som tas som berör barn och barnen skolmiljö.

Trygghet och säkerhet är en annan viktig fråga för Skolfastigheter, både barnens trygghet och säkerhet men även säkerhet för dem som vistas i och omkring Skolfastigheters fastigheter. Arbetet med trygghet och säkerhet konkretiseras i Skolfastigheters handlingsplan för CEMR och i bolagets projekteringsanvisningar.

I handlingsplanen anges ett antal mål för att skapa trygga miljöer. För att öka tryggheten är alla Skolfastigheters förskolor försedda med brand- och utrymningslarm och har ett systematiskt brandskyddsarbete i alla lokaler. Skolfastigheters ambition är högre än vad lagen kräver. På förskolorna har även utomhusbelysningen utökats, något som även ska göras på alla grundskolor. I projekteringsanvisningarna för om- och nybyggnationer ställs ett antal trygghets- och säkerhetskrav för att skapa miljöer med god överblick och säkerhet för de som vistas i och omkring lokalerna. Trygghets- och säkerhetsarbetet följs upp och riskanalyser genomförs löpande.

Motverkande av korrruption

Skolfastigheter omfattas av Uppsala kommuns policy och riktlinjer mot mutor. Alla anställda omfattas av policyn och regler rörande mutor finns i Skolfastigheters personalhandbok och i styrelsens arbetsordning. Vid upphandling gäller policyn och riktlinjerna och upphandlingspolicyn som ska antas under början av 2018 hänvisar särskilt till dessa. Mutor och jäv är frågor som behandlas i Skolfastigheters internkontroll och följs upp löpande. Risken för mutor inom verksamheten bedöms dock som mycket låg, men konsekvensen av en eventuell muta inom verksamheten skulle vara betydande.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Skolfastigheters verksamhet är påverkad av ett antal omvärldsfaktorer varav några utgör en hög risk för verksamheten. Det är avgörande för verksamheten att beslut om bygglov, miljöhantering eller markanvisning inte fördröjs, eller att beslutet blir ett annat än det väntade. För att hantera denna risk bevakas alla ärenden löpande och avvikelser i ärenden och beslut rapporteras till styrelsen och arbetet följs upp kvartalsvis.

Skolfastigheter är beroende av entreprenörer och konsulter med rätt kompetens för att genomföra om- och nybyggnationer. Att ta in fel kompetenser i ett uppdrag innebär en betydande risk för verksamheten. Risken hanteras genom att ta fram noggrant specificerade förfrågningsunderlag vid upphandlingar och att föra en nära dialog med marknaden. Arbetet följs upp kvartalsvis. Det är även av yttersta vikt att upphandlade entreprenörer har rätt säkerhetsrutiner, liksom att entreprenörens anställda och eventuella underleverantörer har bra arbetsvillkor och en bra arbetsmiljö. Detta följs upp med miljö- och skyddsronder på arbetsplatser.

Uppsalahem

MED HÅLLBARHET I FOKUS

Uppsalahems vision är att skapa en levande stadsmiljö och bidra till en attraktiv stad som många vill bo och leva i, idag och i framtiden. Därför fokuserar Uppsalahem på hållbarhet i allt som görs. Det handlar om allt från att köra elbilar, äga ett vindkraftverk, skapa lekplatser i bostadsbolagets områden till att bygga hus som ska hålla flera generationer framåt.

UPPSALAHEM STRÄVAR EFTER att ständigt bli bättre. 2015 gjordes för första gången en hållbarhetsredovisning enligt den globala standarden Global Reporting Initiative, GRI. Fram till 2017 redovisas styrning, mål, arbete och resultat för ett antal väsentliga hållbarhetsfrågor som tagits fram tillsammans med företagets intressenter. Uppsalahem omfattas av det nya lagkravet att upprätta en hållbarhetsrapport och redovisar utifrån det hur företaget arbetar med trygghetsfrågor (sociala förhållanden) samt jämställdhet och att förebygga diskriminering på företaget (mänskliga rättigheter).

HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN omfattar koncernen och beskriver organisationens bidrag till en hållbar utveckling ekonomiskt, miljömässigt och socialt. Uppsalahem påverkar och påverkas både av lokala och globala hållbarhetsutmaningar. År 2015 antog världens stats- och regeringschefer Agenda 2030 för hållbar utveckling.

Syftet är att till år 2030 möta de globala utmaningar världen står inför – fattigdom, ojämlikhet, klimatförändring och överutnyttjade naturresurser. Uppsala kommun står bakom FN:s globala utvecklingsmål. De har integrerats i kommunfullmäktiges nio inriktningsmål som Uppsalahems affärsplan utgår från.

STYRNING HÅLLBARHET

Affärsplanen är inriktad på fem inriktningsmål. Inriktningsmålen utgår från ägardirektiv, kommunfullmäktiges nio inriktningsmål, bolagets miljömål, viktiga hållbarhetsfrågor samt nuläge och trender.

- Uppsalahem har en hållbar ekonomi.
- Uppsalahem erbjuder ett attraktivt boende som motsvarar kundernas förväntningar.
- Uppsalahem bidrar till att Uppsala ska växa smart och hållbart.
- Uppsalahem bidrar med bostäder och arbete till Uppsalas invånare.
- Uppsalahem är en attraktiv arbetsgivare och verkar med hög kompetens.

Affärsplanen bryts ner i verksamhets- och affärsområdesplaner av avdelningarna, och de följs upp löpande på enheterna. Affärsplanen följs upp tre gånger per år av styrelsen. Medarbetarna informeras via arbetsplatsträffar, e-post och intranät om nya eller förändrade riktlinjer. I introduktionen för nya medarbetare presenteras alltid Uppsalahems värdegrund, policyer och riktlinjer. Alla nyanställda får också en utbildning i Uppsalahems miljöarbete.

HÅLLBARHET FÖR UPPSALAHEM

Uppsalahem har som övergripande mål att vara Uppsalas mest hållbara bostadsbolag. De sociala hållbarhetsfrågorna är viktiga för Uppsalahem, att bidra till trygga hem och bostadsområden är något som företaget har stort fokus på. Miljö- och

klimatfrågorna är högt prioriterade, bland annat arbetas hårt för att minska energianvändningen i fastigheter och att bygga miljöcertifierade bostäder. Uppsalahem deltar i Uppsalas egna klimatprotokoll, där privata och offentliga aktörer samarbetar för att tillsammans bidra till kommunens mål om ett fossilfritt Uppsala 2030.

GRI-INDEX

Uppsalahems hållbarhetsredovisning beskriver hur Uppsalahem arbetar med sina viktigaste hållbarhetsfrågor, utifrån vilka frågor som har störst påverkan och som är viktigast för våra intressenter. Hållbarhetsredovisningen följer GRI Standards och uppfyller nivå Core. Den täcker alla väsentliga principer i FN:s Global Compact. Egna upplysningar noteras ”Hållbarhetsfråga”. Utelämnad information specificeras i GRI-index kommentarskolumn.

INDIKATOR, BESKRIVNING, SIDA OCH KOMMENTAR (sidhänvisning till Uppsalahems årsredovisning)

ORGANISATIONSPROFIL

102-1 Bolagets namn s. 8 Uppsalahem

102-2 Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster s. 8 Uppsalahems syfte är att äga och förvalta bostäder. Varumärket är Uppsalahem och Studentstaden

102-3 Var ligger huvudkontoret s. 8 St Persgatan, Uppsala

102-4 I vilka länder har bolaget verksamhet s. 8 All verksamhet och merparten av leverantörerna finns i Sverige

102-5 Ägarstruktur och företagsform s. 4 Uppsalahem är ett aktiebolag

102-6 Marknader som bolaget är verksam på s. 16–19

102-7 Bolagets storlek s. 4 och 35

102-8 Information om anställda och arbetare som inte är anställda s. 8–9, 35 och appendix Alla anställda arbetar i Uppsala. Uppsalahem upphandlar byggentreprenörer och andra leverantörer. En mindre del av fastighetsskötseln sköts av externa aktörer.

102-9 Uppsalahems leverantörskedja s. 2–3 All personal omfattas av kollektivavtal

102-10 Väsentliga förändringar under redovisningsperioden s. 49–50

102-11 Hur följer Uppsalahem försiktighetsprincipen? s. 42–43

102-12 Deltagande i hållbarhetsinitiativ s. 8 Uppsalahem deltar i Uppsala klimatprotokoll och Skåneinitiativet

102-13 Medlemskap i organisationer och nätverk s. 8

STRATEGI

102-14 Vd har ordet s. 14–15

ETIK OCH INTEGRITET

102-16 Bolagets värderingar, principer, standarder och normer s. 42–43

STYRNING

102-18 Redogörelse för bolagsstyrningen s. 38–41

INTRESSENTDIALOG

- 102-40 Intressentgrupper som bolaget har kontakt med s. 10–11
- 102-41 Medarbetare med kollektivavtal s. 8 All personal omfattas av kollektivavtal
- 102-42 Identifiering och urval av intressenter s. 10–12
- 102-43 Hur har vi kommunicerat med intressenterna? s. 10–11
- 102-44 Viktiga områden som lyfts via kommunikationen med intressenter s. 10–11

REDOVISNINGSPRAXIS

- 102-45 Organisationsstruktur s. 38–39
- 102-46 Beskrivning av processen för att definiera redovisningens innehåll och frågornas avgränsningar s. 12–13
- 102-47 Vilka är de väsentliga hållbarhetsfrågorna? s. 13
- 102-48 Förklaring av effekten av förändringar av information i tidigare redovisningar och skälen för dessa s. 9
- 102-49 Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod gällande hållbarhetsfrågor s. 9 Frågan Nöjda kunder har förflyttats i väsentlighetsanalysen
- 102-50 Redovisningsperiod s. 9 Redovisningsår 2017
- 102-51 Datum för senaste hållbarhetsredovisning s. 9 Senaste hållbarhetsredovisningen gavs ut i april 2017
- 102-52 Redovisningscykel s. 9 Följer verksamhetsåret
- 102-53 Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen s. 9 anna.freiholtz@uppsalahem.se, 018-727 34 89
- 102-54 Redogörelse för rapportering enligt GRI-standards s. 8
- 102-55 GRI-index s. 8–9
- 102-56 Extern granskning av redovisningen s. 9 Hållbarhetsredovisningen är granskad utifrån lagkrav men ej utifrån GRI

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR, UPPLYSNING, SIDA OCH KOMMENTAR

VI BYGGER STADEN

- Bygga nya bostäder samt bidra till stadsutveckling 203-1 – Investeringar i nyproduktion av fastigheter s. 20–23 samt appendix
- Undvika farliga ämnen under byggandet Hållbarhetsfråga s. 20–23

MED KÄRLEK FÖR HUS OCH HEM

- Transparent hyressättning Hållbarhetsfråga s. 25
- Bra inom- och utomhusmiljö Hållbarhetsfråga s. 26–27
- Kundnöjdhet 102-43 Resultat från kundundersökning s. 26–27 och appendix
- Långsiktigt underhålla och utveckla fastigheter Hållbarhetsfråga s. 24–27

DET GRÖNA BOSTADSBOLAGET

- Förenkla och stödja hyresgästen i miljösmarta val, t.ex. källsortering 306-2 – Avfall s. 31–32 och appendix Hyresgästernas avfall redovisas.
- Minska energianvändningen i fastigheter 302-1 – Energianvändning inom företaget 305-1 och 305-2 Utsläpp s. 30–31 och appendix
- Miljöpåverkan från egna transporter Hållbarhetsfråga s. 30 och appendix

VI SOM JOBBAR PÅ UPPSALA

Hälsa och säkerhet för Uppsalahems medarbetare 403-4 – Formella överenskommelser med fackföreningar som omfattar hälsa och säkerhet s. 36, 42–43 samt appendix

Jämställdhet och mångfald, lika lön för lika arbete 405-1 – Sammansättning av styrelse och ledning samt anställda efter kön, åldersgrupp och andra mångfaldhetsindikatorer s. 35, 40–41 samt appendix

Bra ledarskap och nöjda medarbetare 401-1 – Totalt antal nyanställda samt personalomsättning per ålder, kön och region s. 34 samt appendix

Transparent ekonomisk redovisning 201-1 – Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde s. 4, 25, 48, 56–78 samt appendix

Ställa hållbarhetskrav på leverantörer 308-1, 414-1 – Andelen nya leverantörer som svarar upp till våra hållbarhetskrav (miljökrav och sociala krav) s. 9, 20-21, 42–43 Rutin finns och har setts över, dock finns ej statistik.

INTRESSENTDIALOG

En nära dialog med de som påverkar, eller påverkas av, Uppsalahems arbete – Uppsalahems intressenter – är viktigt. Därför ska det alltid gå att nå Uppsalahem på telefon, e-post, webben, sociala medier eller besök på kontor. Bostadsbolagets boendesamordnare, reparatörer och fastighetsskötare är dagligen på plats i fastigheterna och fångar upp synpunkter från kunderna och allmänheten. Utanför arbetstid går det alltid att nå jouren.

UPPSALAHEM HAR HÄR IDENTIFIERAT SINA VIKTIGASTE INTRESSENER, NYCKELINTRESSENER.

Utöver den kontinuerliga dialog som finns med intressenterna har Uppsalahem genomfört en hållbarhetsenkät (riktad till

kunder, medarbetare och allmänheten) och en kvalitativ hållbarhetsundersökning via

intervjuer (riktad till övriga intressenter) för att identifiera Uppsalahems viktigaste

hållbarhetsfrågor. Sedan september 2016 ingår Studentstaden i bolaget och är inte längre en egen intressent.

ENTREPRENÖRER/LEVERANTÖRER

DIALOGFORM

Dialog vid upphandling av produkt eller tjänst, avtalsförhandling, revisioner samt kvalitativ hållbarhetsundersökning.

VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGOR

Hållbara entreprenörer och leverantörer. Gott ledarskap - etik moral värderingar. Branschens kompetensförsörjning

HYRESGÄSTFÖRENINGEN

DIALOGFORM

Möten, seminarier, forum, förhandlingar samt kvalitativ hållbarhetsundersökning.

VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGOR

Bostadsförsörjningen. Möjlighet att påverka sitt boende. Transparent hyressättning.

POLITIKER

DIALOGFORM

Personliga möten, styrelsemöten samt kvalitativ hållbarhetsundersökning.

VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGOR

God och långsiktigt stabil ekonomi. Bostadsförsörjning. Långsiktigt utveckla och underhålla fastigheterna. Socialt och ekologiskt hållbara renoveringar. Nöjda kunder. Ligga i framkant gällande miljö- och klimataspekter i byggande - material, energi m.m.

FINANSIÄRER

DIALOGFORM

Löpande dialog, kvalitativ hållbarhetsundersökning.

VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGOR

Hur man jobbar för att skapa mer hållbara nybyggnationer. Hur man jobbar med att göra befintligt bestånd mer hållbart. Finansiell transparens och tillgänglighet

MEDARBETARE

DIALOGFORM

Hållbarhetsenkät, avdelningsmöten, system för förbättringsförslag, medarbetarundersökning samt daglig interaktion genom gemensamt arbete och möten m.m.

VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGOR

Bygga bostäder. God inomhusmiljö. Underhålla och utveckla fastigheter.

BRANSCHORGANISATIONER

SABO och Fastighetsägarna

DIALOGFORM

Möten, seminarier, forum samt kvalitativ hållbarhetsundersökning.

VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGOR

Uppsalahems ekonomi. Bidra till att skapa integration och minska segregation. Långsiktigt underhålla och utveckla fastigheter. Bygga nytt. Spara energi. Sociala aspekter – integration, engagemang i lokalsamhället.

BOENDE I UPPSALA KOMMUN

DIALOGFORM

Löpande dialog, varumärkesundersökning och hållbarhetsenkät.

VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGOR

Bygga bostäder. Främja integration. Hyran.

ÄGARE UPPSALA KOMMUN

DIALOGFORM

Kommungemensamma policys, ägardialog, bolagsstämma, kvalitativ hållbarhetsundersökning.

VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGOR

Bostadsförsörjning. Skapa integration och minska segregation. Värna biologisk mångfald. Långsiktigt underhålla och utveckla fastigheter. Direkt ekonomisk påverkan.

**FACKET
DIALOGFORM**

Regelbundna möten, kvalitativ hållbarhetsundersökning.

VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGOR

Hälsa och säkerhet på arbetsplatsen. Hållbara entreprenörer och leverantörer. Långsiktigt underhålla och utveckla fastigheter.

BOSTADSSÖKANDE

Personer som köar för boende hos Uppsalahem, sedan 2016 via Uppsala Bostadsförmedling

DIALOGFORM

Dialog via uthyrningsavdelningen och Uppsala Bostadsförmedling, varumärkesundersökning och hållbarhetsenkät.

VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGOR

Jämställdhet. Bygga bostäder. Fysisk stadsutveckling. God inomhusmiljö.

HYRESGÄSTER

DIALOGFORM

Årlig kundundersökning (NKI), varumärkesundersökning, hållbarhetsenkät, boendemöten samt medarbetares dialog med hyresgäster.

VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGOR

Värna biologisk mångfald. Bra inomhusmiljö. Bygga fler bostäder. Hyran.

VÄSENTLIGHETSANALYS

För att komma fram till vilka hållbarhetsfrågor som är viktigast för Uppsalahem, inom den egna verksamheten och i värdekedjan, har en väsentlighetsanalys genomförts i följande steg.

1) IDENTIFIERING

År 2015 deltog ett femtontal representanter från Uppsalahems olika avdelningar i en workshop med syfte att utifrån ett brett hållbarhetsperspektiv identifiera vilka hållbarhetsfrågor som skulle kunna vara viktigast för Uppsalahem. GRI:s hållbarhetsfrågor, resultat från tidigare intressentdialoger, miljöaspekter, mediasökning, benchmark mot likande företag samt Uppsalahems tidigare årsredovisning var utgångspunkt för workshopen. Resultatet blev en lista med 28 frågor uppdelade i områden utifrån Uppsalahems ansvar i värdekedjan.

2) INTRESSENTDIALOG

Uppsalahems nyckelintressenter fick ta ställning till hur viktig respektive fråga var för Uppsalahem. Ett femtiotal boende, ett femtiotal bostadssökande och lika många medarbetare graderade frågorna i en enkät. Tolv stycken intervjuer genomfördes med bland annat ägarrepresentanter, kommunala tjänstemän, hyresgästföreningen, branschorganisationer, leverantör och representant för facket. Dessa fick även gradera frågorna utifrån behov av information om frågan.

3) PRIORITERING

Utifrån resultatet i intressentdialogen, Uppsalahems faktiska ekonomiska, sociala och miljömässiga påverkan samt affärsstrategi genomförde Uppsalahems strategiska ledningsgrupp en prioritering. De hållbarhetsfrågor som ansågs viktigast för Uppsalahem valdes ut, se figur. Efter prioriteringen valdes de mest relevanta upplysningarna ut för de väsentliga hållbarhetsfrågorna.

4) VALIDERING

En slutlig validering gjordes med ledningsgruppen.

5) UPPDATERING

För att säkerställa att väsentlighetsanalysen fortfarande motsvarade Uppsalahems viktigaste hållbarhetsfrågor gjordes inför 2016 och 2017 års årsredovisning en uppdatering. En enkät skickades till nyckelintressenter, intressentdialog som skett under året sågs över och ledningsgruppen gjorde en ny validering. 2017 identifierades kundnöjdhet som en fråga som fått allt större påverkan, varav den prioriterades något högre än tidigare år.

VÅRA HÅLLBARHETSOMRÅDEN

VI BYGGER STADEN

Uppsalahem arbetar varje dag med att utveckla och skapa hållbara boendemiljöer åt de människor som nu och i framtiden väljer att leva och bo i Uppsala. Det innefattar allt från var bostadsbolaget bygger och utvecklar staden till att bygga miljöcertifierade hus. Uppsalahem är en viktig del för ett levande och hållbart Uppsala.

MED KÄRLEK FÖR HUS OCH HEM

Det är viktigt att alla som bor hos Uppsalahem känner sig trygga och nöjda och att varje hus har en bra ekonomi. På så sätt skapas trivsamma hem under lång tid. Ett välbyggt och underhållet hus kan leva längre än en människa.

VI SOM JOBBAR PÅ UPPSALAHEM

Uppsalahem jobbar för en trygg och säker arbetsmiljö. Om man trivs på jobbet så presterar man också bättre. Uppsalahem är en jämställd arbetsplats och det är viktigt att den mångfald som finns bland hyresgästerna återspeglas hos företagets medarbetare.

MED SIKTE PÅ FRAMTIDEN

Uppsalahems strategiska ledningsgrupp är ansvarig för hållbarhetsarbetet och att det är integrerat både i långsiktig planering och i det som görs idag. De ekonomiska, sociala och ekologiska hållbarhetsfrågorna är en viktig del i Uppsalahems affärsplaner, verksamhetsplaner, värdegrund och i en rad policyer och rutiner, till exempel miljöpolicy och arbetsmiljöpolicy.

DET GRÖNA BOSTADSBOLAGET

Uppsalahem tar ett stort ansvar för att minska sitt miljöavtryck och jobbar hårt för att nå sitt mål: att vara Uppsalas grönaste bostadsbolag. Det finns bara ett jordklot och det ska räcka till alla, därför fokuserar Uppsalahem på att underlätta för hyresgäster att leva och bo miljö- och klimatsmart.

VÄSENTLIGHETSANALYS RESULTAT



VI BYGGER STADEN

- A – Bygga nya bostäder
- B – Bidra till stadsutveckling
- C – Undvika farliga ämnen under byggandet

MED KÄRLEK FÖR HUS OCH HEM

- D – Transparent hyressättning
- E – Bra inomhusmiljö
- F – Bra utomhusmiljö
- G – Kundnöjdhet
- H – Långsiktigt underhålla och utveckla fastigheter

DET GRÖNA BOSTADSBOLAGET

- I – Förenkla och stödja hyresgästen i miljösmarta val
- J – Minska energianvändningen i fastigheter
- K – Miljöpåverkan från egna transporter

VI SOM JOBBAR PÅ UPPSALAHEM

- L – Hälsa och säkerhet för Uppsalahems medarbetare
- M – Jämställdhet och mångfald, lika lön för lika arbete
- N – Bra ledarskap
- O – Nöjda medarbetare

MED SIKTE PÅ FRAMTIDEN

- P – Transparent ekonomisk redovisning
- Q – Ställa hållbarhetskrav på leverantörer

RISK OCH KONTROLL

Uppsalahem bedriver ett systematiskt och strukturerat riskhanteringsarbete, som regleras i ett antal policydokument, rutiner och planer.

INTERNKONTROLL

Uppsalahem använder COSO-ramverket (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) som bas för arbetet med intern styrning och kontroll. Varje år upprättar Uppsalahem en internkontrollplan som innehåller identifierade risker, kontrollaktiviteter och ansvar för dessa. Exempel på risker som tas upp är brist på entreprenörer, brist på dokumenterade interna processer, ekonomiska risker och social oro. Internkontrollplanen följs upp tre gånger per år i samband med tertialuppföljning i april, augusti och december. Uppföljningen redovisas för vd och styrelsen.

Den senaste uppföljningen visade att Uppsalahem har en god internkontrollmiljö.

FINANSIELLA RISKER

De viktigaste finansiella riskerna är refinansieringsrisken och ränterisken. I avsnittet Finansiering, sid 52-55, finns en beskrivning av samtliga risker och hur vi inom Uppsalahem arbetar för att begränsa riskerna.

Ränte- och refinansieringsrisken bedöms som låg.

KÄNSLIGHETSANALYS

Förändring och Resultateffekt (+/- en procentenhet) (mkr)

Hyresnivå bostäder 12,1

Hyresnivå lokaler 0,7

Vakansgrad 12,8

Driftkostnader 4,3

Underhållskostnader 1,4

Räntenivå 35,0

KRISHANTERING

Uppsalahem har en utsedd krisledningsgrupp som utgörs av företagets ledningsgrupp med ersättare. Under senare år har flera krisövningar genomförts inom bolaget. Under 2017 har en ny krispärm med handlingsplan tagits fram som ska vara ett stöd för ledningsgruppen och för den lokala organisationen i händelse av en allvarlig kris.

Uppsalahems beredskap för extraordinära händelser och kriser bedöms som god.

MILJÖRISKER

Sedan 2011 är Uppsalahem certifierade enligt miljöledningsstandarden ISO 14001, vilket är ett bevis på företagets kontinuerliga och systematiska miljöarbete. Viktigt i miljöledningssystemet är att arbeta för ständig förbättring. Miljöarbetet utgår från Uppsalahemsmiljöpolicy, senast uppdaterad 2014, som fastställs av styrelsen. Policyn beskriver det övergripande sättet att hantera miljöfrågor, vilket präglas av öppenhet och långsiktighet. Den anger bland annat att fokus i hela verksamheten ligger på miljöförbättrande åtgärder inom energi- och vattenanvändning, minskning av kemikalier och farliga ämnen,

transporter, avfall samt utsläpp till luft och vatten. Alla medarbetare inom Uppsalahem har ett ansvar för att företagets miljöpolicy efterlevs.

Uppsalahem har tagit fram en checklista med hållbarhetskrav för leverantörer som ska användas vid alla upphandlingar. Ett arbete pågår med att förbättra checklistan samt att utveckla uppföljningsarbetet av kravställningarna. Bolaget bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet, förutom vid enstaka fall av ny- och ombyggnation. Särskild miljöredovisning lämnas årligen till ägarna och energianvändning och klimatutsläpp redovisas via kommunens hållbarhetsportal. En framtida risk är de globala klimatförändringarna. Enligt studier kan årsmedelnederbörden i Uppsala komma att öka med 20-30 %. För vattendrag beräknas den totala årstillrinningen öka med ca 10 % vid slutet av seklet. Samtidigt väntas en minskning av tillrinningen under vår och sommarperioderna. Uppsalahem är med i kommunens arbete med klimatanpassning.

[Uppsalahem bedöms ha ett bra arbete med att förebygga miljörisker.](#)

UNDVIKA OLYCKSFALL

Enligt lagen om skydd mot olyckor, LSO, ska kommunen genomföra en riskanalys och ta fram ett handlingsprogram. Inom ramen för detta har Uppsalahem kartlagt vilka risker som finns i och runt vår verksamhet. En förteckning har tagits fram som beskriver vilka åtgärder som ska vidtas för att minska riskerna för skadehändelser. Handlingsplanen följs upp en gång per år i form av en rapport till styrelsen.

[Uppsalahems beredskap för att förhindra olycksfall bedöms som god.](#)

ARBETSMILJÖ

Uppsalahem har en arbetsmiljöpolicy som anger övergripande riktlinjer för arbetsmiljöarbetet. Uppsalahem följer de riktlinjer som arbetsmiljölagen föreskriver, vilka innebär att undersöka, riskbedöma, åtgärda och kontrollera fysiska och psykosociala arbetsförhållanden som kan komma att påverka medarbetarnas hälsa. Tillbuds och arbetsskaderapportering, sjukfrånvaro, skyddsronderingar, hälsokontroller och medarbetarundersökning är ytterligare verktyg som används för riskbedömning. Sammantaget ger dessa instrument ett bra underlag till åtgärds- och handlingsplaner. Uppsalahem erbjuder utbildningar i att förebygga och bemöta hot och våld för de medarbetare som i sin yrkesroll har behov av dessa. I arbetsmiljöarbetet ingår också att investera i friskvårdsaktiviteter genom att bland annat erbjuda friskvårdstimme och träningsbidrag. Ytterligare aktiviteter är att genomföra individuella målsamtal samt att flex- och distansarbete erbjuds när det är möjligt.

Uppsalahem har nolltolerans mot kränkande särbehandling och diskriminering och en handlingsplan finns som bland annat innehåller förebyggande insatser. Diskriminering och kränkningar följs upp i medarbetarundersökningar och vid hälsokontroller men ingen indikator redovisas på grund av känslig information.

[Arbetsmiljön på Uppsalahem bedöms som god.](#)

BRANDSKYDDSARBETE

Brandmyndigheten kräver, med stöd av lagen om skydd mot olyckor, att systematiskt brandskyddsarbete, SBA, utförs inom alla verksamheter i kommunen. Det innebär att på ett organiserat och fortlöpande sätt planera, utbilda, öva, dokumentera, kontrollera och följa upp brandskyddsarbetet. Uppsalahems SBA-arbete leds av en särskilt utsedd brandskyddsansvarig som leder arbetet för översyn i såväl bostadsfastigheter och lokaler som personalutrymmen och verkstäder. Två gånger per år sker dokumenterad protokollförd rondering. Utöver det

genomförs brandskyddsronderingar i trapphus och gemensamma utrymmen regelbundet av Uppsalahems fastighetstekniker, vilka är bolagets brandskyddskontrollanter.

[Uppsalahems brandskydd bedöms som gott.](#)

FÖRSÄKRINGSSKYDD

Uppsalahem har ett försäkringsskydd som omfattar fastighetsförsäkring, försäkring av vindkraftverk, företagsförsäkring, motorförsäkring, saneringsavtal samt vd och styrelseförsäkring. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade och vidare är alla medarbetare försäkrade enligt kollektivavtalens riktlinjer.

[Uppsalahems försäkringsskydd bedöms som gott.](#)

MUTOR OCH KORRUPTION

Uppsalahem är medvetna om risken för oegentligheter ifråga om otillbörliga förmåner, mutor och korruption. Möjlighet

till anonym rapportering av oegentligheter, så kallad ”whistle blowing”, finns via Uppsala kommun. Uppsalahem har även

utarbetade rutiner, policyer och kontrollprogram som även inkluderar företagets leverantörer där det är aktuellt.

Varje entreprenör och leverantör som skriver avtal med Uppsalahem ska acceptera och följa Uppsalahems uppförandekod som innebär nolltolerans mot mutor och korruption i alla led.

Enligt uppförandekoden ska entreprenörer och leverantörer vidta lämpliga åtgärder för att innehållet implementeras i den egna verksamheten och i leverantörskedjan. Brott mot koden innebär ett avtalsbrott och rätt att med omedelbar verkan säga upp avtalet. Uppsalahem har rätt att själva eller via annan genomföra inspektion för att säkerställa att uppförandekodens krav uppfylls. I byggprojekt jobbar Uppsalahem i samverkan och har full insyn i entreprenörens ekonomi och kan på så sätt säkerställa att uppförandekoden efterlevs. Utöver uppförandekoden ställs krav på att anbudsgivare i upphandlingar ska redovisa egna etiska regler/policy mot mutor, korruption eller motsvarande.

För att motverka mutor och korruption är det viktigt att varje medarbetare vet vad som gäller och att alla har ett ansvar. Under året har Uppsalahem utvecklat ett utbildningspaket i affärsetik och antikorruption som ledningsgruppen genomgått och som kommer att implementeras i hela organisationen. Indikator för fall av mutor och korruption saknas.

[Uppsalahems arbete för att förebygga mutor och korruption bedöms som gott.](#)

SOCIAL ORO

I årets riskanalys har ökad social oro tagits med och Uppsalahem har som mål att ta fram en handlingsplan mot detta. Genom den nyskapade rollen boendesamordnare, jobbar Uppsalahem aktivt med störningsärenden, otillåten andrahandsuthyrning och annat som skapar otrygghet i bostadsområden. Under året har Uppsalahem också skapat en ny roll, säkerhetsstrateg, vars uppgift är att utveckla Uppsalahems arbete för att förebygga och minska social oro.

[Uppsalahems arbete för att förebygga och minska social oro är under utveckling.](#)

Uppsala Vatten

Hållbarhetsredovisning för Uppsala Vatten och Avfall AB 2017

En växande kommun och en tätare stad

Uppsala är en växande kommun i en av Europas snabbast växande regioner. Fler invånare innebär ett större behov av bostäder, service, arbetsplatser och verksamheter.

En snabb tillväxt innebär utmaningar för hur den tekniska infrastrukturen, bland annat inom VA och avfallshantering, ska utformas. Uppsala kommer att växa samtidigt som vi ska värna om och förbättra vår miljö. I hållbarhetsfrågor arbetar Uppsala Vatten och Avfall utefter FN:s 17 hållbarhetsmål, Uppsala kommuns 9 inriktningsmål och bolagsspecifika hållbarhetsprinciper, detta gäller såväl bolagets leveranser som interna mål för hållbar verksamhetsutveckling. Hållbar utveckling är vår mission.

Hållbar miljö

Aktivt bidra till bättre fungerande kretslopp.

Uppsala Vatten och Avfall verkar för att sluta kretsloppet mellan land och stad genom spridning av certifierad biogödsel och avloppsslam på åkermark. På så sätt bidrar bolaget till att minska nyproduktionen av viktiga näringsämnen och åkermarken tillförs värdefullt organiskt material.

Återanvändning och materialåtervinning bidrar till att öka livslängden på olika produkter och material och bidrar till att öka den cirkulära ekonomin. För att öka andelen återanvändning och materialåtervinning i kommunen planerar bolaget för en ny återvinningscentral med kretsloppsparkfunktion, en utökad produktion av biogas från matavfall och ett nytt insamlingsystem för hushållsavfall för villahushåll.

Minska bolagets negativa miljöpåverkan.

Energianvändning och transporter utgör tillsammans de områden som lämnar störst avtryck på miljön från Uppsala Vatten och Avfalls verksamhetsdelar. För att minska den negativa miljöpåverkan från energi och transporter genomför bolaget ett antal utredningar och åtgärder. Inom energiområdet pågår en översyn av värmesystemen på Kungsängsverket, Grånby vattenverk och Storrreta avloppsreningsverk som syftar till att öka systemens resurseffektivitet. Solceller installeras på Kungsängsverket och på den nya kretsloppsparken.

Det pågår dessutom utredning kring andra potentiella platser för installation av solcellsanläggningar på Uppsala Vatten och Avfalls fastigheter. Arbetet med att nå målet fossilfri fordonsflotta år 2020 fortgår genom en hög utbytestakt för egna fordon och kravställning gentemot olika entreprenörers fordon. Avfallsanläggningen Hovgårdens maskinpark med tunga arbetsfordon drivs på fossilfritt bränsle från och med 2017.

Nöjda kunder

**Uppsala Vatten och Avfalls kunder ska ha god kännedom om bolagets tjänster.
Bolaget ska förmedla kunskap och skapa engagemang så att kunderna aktivt bidrar till ett fungerande kretslopp.**

**Uppsala Vatten och Avfall ska uppfattas av kunderna som en pålitlig leverantör.
Bolagets medarbetare ska ge ett bra och professionellt bemötande i alla sammanhang.**

Uppsala Vatten och Avfall har tagit fram en ny kommunikationsstrategi för att bli en mer kommunikativ och transparent organisation. Bolaget har flyttat fram positionerna för att mer proaktivt arbeta med kommunikation och vara en trovärdig aktör för kunderna.

Konkret innebär det en satsning på att bli en aktiv aktör på sociala medier med ett konto på Facebook och planer på ett Instagramkonto, en webbansvarig har rekryterats som under 2018 kommer att, utifrån ett kundperspektiv, ser över hur bolaget kan förbättra sin webbplats.

Uppsala Vatten och Avfall har också en mycket bra kundtjänst med korta svarstider som hjälper kunden direkt med deras ärenden.

Vidare har bolaget har under året testat, och kör fortfarande, en SMS-tjänst som har använts vid avbrott i vattenleveransen. En utvärdering visade att SMS-tjänsten var mycket uppskattad.

Återvinningscentralen har på grund av det goda arbetet vunnit pris för Bästa Service.

Sund ekonomi

Uppsala Vatten och Avfall har väl underbyggda taxor och avgifter. I de icke vinstbringande verksamheterna tillämpas självkostnadsprincipen, det är enbart faktiska kostnader som ligger till grund för taxorna. Dessa justeras över tid för att ett nollresultat ska hållas konstant. Kostnader och det ekonomiska läget kontrolleras och följs upp löpande vid ett flertal tillfällen varje år. Här vägs också in huruvida kronan fluktuerar för att hela tiden hålla rätt nivå på taxor och avgifter.

Ständigt förbättra och effektivisera nyttjandet av resurserna

Genom en översyn av investeringsprocessen och tillhörande ekonomiska processer har Uppsala Vatten och Avfall skapat en hållbar, transparent och effektiv investeringsprocess och möjlighet att arbeta på ett tvärfunktionellt sätt och att därigenom förbättra och effektivisera resurser.

Uppsala Vatten och Avfall följer kommunens rutiner och riktlinjer, bolaget har också egna styrdokument för att på bästa sätt fatta kloka och hållbara ekonomiska beslut.

Tack vare Uppsala Vatten och Avfalls miljöförbättringsarbete har Uppsala kommun kunnat teckna avtal med en ny långivare, Nordiska investeringsbanken, med bra villkor och långa löptider. Detta låneprogram ska finansiera i huvudsak tre infrastrukturområden inom Uppsala Vatten och Avfalls verksamhet: modernisering av dricksvattenförsörjningen, förbättring av avloppshanteringen och kapacitetsökning för avfallsanläggningar inkl. biogasproduktionen.

Minimera riskerna för mutor och jäv

Risken för mutor och jäv ingår i Uppsala Vatten och Avfalls årliga internkontrollplan. En riktlinje för mutor och jäv finns i bolagets Verksamhetsledningssystem:

<http://verksamhetsledning.uppsalavatten.se/Verksamhetssystem/internastodprocesser/resurser/personal/Styrande/Riktlinjer%20mutor%20och%20jäv.docx>

Riktlinjen gås igenom med varje ny medarbetare vid introduktionsutbildningen.

Visselblåsarfunktion

En rutin för visselblåsarfunktion finns upprättad och medarbetare ska enligt den använda sig av kommunens anmälan:

<https://www.uppsala.se/lankar-i-sidfoten/anmal-misstanke-om-mutor-eller-jav/>

Nöjda medarbetare

Uppsala Vatten och Avfall ska uppfattas som en attraktiv arbetsgivare

Bolaget har, under året, deltagit i satsningarna "Jobbsprånget" och "Tekniksprånget" som innebär att nyanlända och teknikstuderande får möjlighet att komma in och arbeta och se hur Uppsala Vatten och Avfalls verksamhet ser ut. Deltagandet i dessa satsningar kommer att fortsätta under 2018.

Studiebesöksverksamheten på Uppsala Vatten och Avfalls anläggningar och på muséet Pumphuset är mycket uppskattat. Skolungdomar och allmänheten har möjlighet att få en inblick i bolagets arbete. På så sätt ökar intresset för Uppsala Vatten och Avfalls arbete. Deltagande på mässor såsom UTNARM är också en del av Uppsala Vatten och Avfalls sätt att attrahera nya medarbetare.

Skapa en gemensam företagskultur och ett gemensamt arbetssätt

Ett arbete med kartläggning av bolagets processer och utifrån det skapa rutiner och gemensamma riktlinjer pågår. Detta leder till en samsyn, en ökad förståelse för att processerna går i varandra och att alla medarbetare arbetar åt samma håll.

Under året infördes chefsträffar som stärker det gemensamma ledarskapet vilket är av stor nytta för en gemensam företagskultur. Alla anställda i bolaget delar med sig av sin kunskap och har en lösningsfokuserad attityd som bidrar till att alla kan göra ett bra jobb och trivs tillsammans.

En god samverkan mellan bolaget, chefer, medarbetare och fackliga organisationer bidrar till ett hållbart arbetsklimat.