

# 2010



CSR – Corporate Social Responsibility  
HÅLLBARHETSREDOVISNING



## INNEHÅLL

Vad är CSR?	3
Företagsfakta	4
Ledare	5
Socialt ansvarstagande	6
Miljöansvar	8
Ekonomisk hållbarhet	10
Samspel med intressenter	11
God arbetsmiljö	12
Tabeller	14
Definitioner CSR 2010	18



## Vad är CSR?

Företagens sociala ansvar – eller CSR – är omfattande. Corporate Social Responsibility, som den engelska förkortningen CSR står för, handlar i grunden om att ta ansvar, inte bara för de positiva effekter företaget har på samhället, utan också för de negativa. Det handlar om hur vi på frivillig grund integrerar social och miljömässig hänsyn i vår verksamhet i samverkan med våra intressenter. Detta utifrån perspektiv kopplade till socialt ansvarstagande, miljöansvar, ekonomisk hållbarhet samt ett etiskt förhållningssätt till vår personal.

CSR handlar om att vara handlingskraftig, trovärdig och öppen i frågor som berör människa och miljö. Vi publicerar denna rapport för att visa på några av de exempel med koppling till hållbarhetsfrågor som vi jobbar med inom vårt företag mer eller mindre dagligen.

CSR-rapport kan i princip översättas till Hållbarhetsredovisning. Vi har valt den engelska benämningen då rapporten tas fram i samarbete med andra europeiska och svenska företag inom nätverket Eurhonet. Detta nätverk omfattar cirka 30 företag i Frankrike, Italien, Tyskland, England och Sverige.



## Företagsfakta

Bostads AB VätterHem är ett av kommunens sex bostadsföretag. VätterHem grundades 1942 och blev aktieföretag 1990. Sedan december månad 1994 ingår företaget i koncernen Jönköpings Rådhus AB. VätterHem är den största hyresvärdens i Jönköping med cirka 31% av hyresrätterna inom Jönköpings Kommun. Ungefär var sjunde invånare i kommunen har sin bostad hos oss. Vi har lägenheter i centrala Jönköping och i så kallade ytterområden, men även i lantlig miljö.

### VätterHem – fakta per 2010 12 31

- 137 anställda
- 556 miljoner
- 8162 lägenheter (varav 541 i möblerade studentrum)
- 431 kommersiella lokaler

### Målet är att VätterHem ska utmärkas av

- Fortsatt vara bland Sveriges bästa hyresvärdar (enligt genomförda hyresgästenkäter)
- Prisvärt
- Miljödiplomerat
- Minska energiförbrukning med 20% från 2007 till 2016
- Prioritera vacker och vårdad utemiljö
- Integration och mångfald i boende och bland anställda
- Levande stadsdelar
- Stolt och engagerad personal

### Vår Vision

- Mer än tak över huvudet

### Vår affärsidé

VätterHem skall vara ett kundorienterat och miljöansvarigt bostadsföretag som genom att överträffa kundernas förväntningar, bibehåller sitt goda rykte, uppnår full uthyrning och därmed erforderlig vinst.

## CSR-rapport för 2010

Det är nu andra året som VätterHem har tagit fram en CSR-rapport. Som Jönköpings största hyresvärd är det självklart för oss att ta ett fortsatt stort ansvar för bostadsförsörjningen inom kommunen. Vi vill hela tiden förbättra oss som företag, och då är den här rapporten ett hjälpmedel bland många flera andra. Att vara ett av de ledande företagen i Sverige när det gäller hyresgästernas åsikter är en övergripande målsättning. VätterHem har sedan många år arbetat långsiktigt med frågor som rör integration, arbeta emot utanförskap, arbetat med hållbar stadsdelsutveckling och även vara ledande i miljöfrågor. Det ingår också i vår långsiktighet att svara för vår fastighetsförvaltning med egen personal och att våra anställda ska ha ett utvecklande arbete och ha kul på sin arbetsplats.

En sak som inträffat jämfört med förra året, tack vara CSR-arbetet, är att miljöansvariga inom vårt svenska nätverk träffats och gemensamt utarbetat nyckeltal inom hela miljösektorn för att göra jämförelsen mera tydligt. Detta innebär också att miljöarbetet inom allmännyttan kan stärkas alltmer. Denna rapport, som avser siffror för 2010, synliggör på ett överskådligt sätt vad vi är bra på och även vilka frågor det finns en förbättringspotential inom. Jämförelser gör vi inom ett nätverk med företag som verkar i kommuner i Sverige, som är befolkningsmässigt i liknande storlek som Jönköping. De företag som deltar i det vi kallar "SKY-nätverk" framgår längst ned på sidan 18.

Modellen för den här rapporten har utvecklats inom Eurhonet, ett samarbete med företag i Frankrike, Italien, Tyskland och Sverige. Ett samarbete där VätterHem är ett av de deltagande svenska företagen. Detta innebär att vi kan jämföra vårt CSR-arbete med andra företag inom bostadsbranschen, i Sverige och i Europa. Men i tabellerna som redovisas jämför vi oss än så länge enbart med företag i Sverige.

Jag räknar med att denna rapport ska bidra till att ge oss ännu bättre kunskap och nya möjligheter för att också fortsättningsvis finna utvecklingsmöjligheter inom VätterHems verksamhetsområden, för hyresgästers och övriga intressenters allra bästa.

Jönköping i augusti 2011

Kent Sandén  
VD



# 1 Socialt ansvarstagande



Den egna bostaden och den omgivande boendemiljön är för de flesta av oss alla en av de allra viktigaste delarna av vårt liv. En bra bostad är en förutsättning för att kunna leva ett bra liv. Genom ett brett socialt ansvarstagande som ett allmännyttigt bostadsföretag, kan vi bidra till att skapa goda levnadsvillkor för människor som bor och verkar i Jönköpings Kommun

## **MER ÄN TAK ÖVER HUVUDET.**

VätterHem har bostäder i kommunen till invånare med vitt skilda behov, förutsättningar och livsstilar. VätterHem är ett företag som vill bry sig och verkligen arbeta aktivt med frågeställningar som ytterligare kan öka integration och fortsätta motverka utanförskap. Därför är det mycket viktigt att arbeta tillsammans med olika intressenter som representanter från skolor, näringsidkare i våra områden, socialförvaltning, fritid, hyresgästförening som jobbar lokalt, närpolis och övriga organisationer och föreningar som finns i våra bostadsområden.

## **SOCIALT ANSVAR.**

VätterHem tar ett stort socialt ansvar i Jönköpings Kommun. Totalt finns inom VätterHem cirka 60% av Jönköpings Kommuns uthyrningsytor för servicelägenheter/äldreboenden och liknande boenden, som kommunen hyr, medan VätterHem står för cirka 13% av den totala andelen bostäder i Jönköpings Kommun (inklusive boende i egen villa).

Under 2010 träffades ett nytt avtal med Jönköpings Kommun om att fördela totalt 70 lägenheter till hemlösa, där privata fastighetsägare och VätterHem tillsammans tar eget ansvar. VätterHem är först i kommunen med att skriva på detta avtal och var under 2010 det

enda företag som börjat fördela lägenheter till denna utsatta grupp människor.

## **UTHYRNINGSPOLICY MED STARK BETONING FÖR BIBEHÅLLEN INTEGRATION.**

Uthyrningspolicyn innebär bland annat att nya kunder som flyttar in i VätterHems fastighetsbestånd ska ha en egen inkomst. Detta är en av flera parametrar för att aktivt arbeta emot utanförskap. Under lite mer än en tioårsperiod har sysselsättningsgraden i ett av VätterHems stora så kallade ytterområden ökat från 28% till lite mer än 60% (siffran 2010). Vid ett seminarium inom Eurhonet (deltagande företag från Frankrike, Italien, Tyskland och Sverige), fick Jönköping beröm, så tillvida att kommunen lyckats vända en negativ trend gällande utanförskap – och förmodligen en av få kommuner inom hela EU där detta skett.

Undantag från ovanstående uthyrningspolicy görs i en arbetsgrupp tillsammans med Socialförvaltningen. Detta för att de mest ömmande fallen bostadsmässigt ska kunna lösas. Undantag görs även av näringspolitiska skäl, för att företag ska kunna genomföra rekrytering från andra delar av Sverige och världen. Dörren till en ny lägenhet är därmed inte stängd för någon.



### **BÄSTA BOENDEMILJÖN**

VätterHem har i många frågor arbetat målmedvetet och långsiktigt för att skapa den allra bästa bostadssituationen för de boende. Detta har även visat sig då VätterHem, i de årliga hyresgästenkäter som genomförs via företaget AktivBo, år efter år fått pris som bästa företag i Sverige. Under 2010 fick VätterHem pris som bästa företag när det gäller bästa profil och är i topp även när det gäller serviceindex.

### **TRYGG BOENDEMILJÖ**

För de boende är trygghetsfrågor något av det som värderas högst. När det gäller tryggheten i våra områden arbetar VätterHem tillsammans med olika andra intressenter som exempelvis Jönköpings Kommuns olika enheter. Stöd ges även till olika frivilliga insatser som nattvandringar och föreningar som arbetar med främst ungdomar.

### **SÄRSKILT BOENDE**

Utöver vad som sagts ovan hyr VätterHem ut lägenheter för särskilt boende och särskilda behov utöver det åtagande som finns för kommunens del, detta till två privata företag. Dels Fribo som har 18 lägenheter samlade i en fastighet för utsatta ungdomar från hela Sverige, vars syfte är att få hjälp och stöd med syfte att på sikt kunna hyra en egen lägenhet, och till Team J-Son, som hyr 12 lägenheter riktade till ungdomar med Autism och ADHD, ungdomar upp till 24 års ålder. Dessa ungdomar får stöd och behandling, samtidigt som eleverna utvecklas efter sina egna förutsättningar i skraddarsydd utbildningar.

### **SENIORBOSTÄDER**

VätterHem arbetar med bostäder för seniorer ur flera olika aspekter, dels genom att fortsätta att utveckla så kallade seniorhus (+55) och dels genom att aktivt delta i framtidens boende för äldre genom att fortsätta delta aktivt i en arbetsgrupp inom Eurhonet. Långsiktigt

arbetar vi i detta nätverk med frågor om hur framtidens bostäder ska kompletteras för att hyresgäster ska ges möjlighet att bo kvar ännu längre i sin egen lägenhet.

### **LÅNGSIKTIGT UNDERHÅLL**

För att skapa bästa möjliga boende långsiktigt är det naturligtvis lika viktigt att ha en god fysisk miljö. VätterHem har – också långsiktigt – satsat på ett stort underhåll av fastigheterna. Under 2010 den största summan någonsin med hela 163 miljoner kronor (inklusive reparationer). VätterHem fortsätter satsa på stamreoveringar inom ett så kallat miljonprogramsområde, men satsningar görs inom vitt skilda områden, som ytttermiljö, bättre ventilation, bättre trafikmiljö inom bostadsområdena m.m.

### **NYPRODUKTION**

Under senare år har VätterHem inte haft någon vakansgrad inom lägenhetsbeståndet. Många står och väntar på en lägenhet. En långsiktig plan finns att bygga 450 nya hyreslägenheter och under 2011 färdigställs 50 stycken. Planering pågår att bygga ut området Strandängen, vilket förmodligen kommer att pågå under en femårsperiod med mer än 500 lägenheter. Byggstart tidigast 2012. Dessutom pågår planering om igångsättning vid Västra Kajen i centrala Jönköping, Österängen och Tenhult.

### **NYTT KOMMUNIKATIONSNÄT**

I syfte att hänga med den tekniska utvecklingen pågår utbyggnad av ett nytt TV- och kommunikationsnät. Detta för att tillmötesgå framtida krav på bättre TV och Internet. Men också för att kunna svara upp till framtida utökade samhällsförmåner som att exempelvis kunna ha direktkontakter med exempelvis läkare direkt från lägenheten.

# 2

## Miljöansvar



Miljöförstöringen är allvarlig och klimatförändringar är oroande. För att åstadkomma en långsiktig hållbar utveckling behövs gemensamma förändringar i vårt sätt att använda jordens resurser. VätterHem vill vara en lokal aktör för att bidra till en ständig förbättring.

### VÄTTERHEMS MILJÖPOLICY

VätterHems ska i all sin verksamhet medverka till en utveckling för ett bärkraftigt samhälle genom miljöhänsyn i ett helhetsperspektiv och underlätta för hyresgäster att leva och bo miljövänligt och tryggt.

Ja, så inleds VätterHems miljöpolicy. Vi har arbetat med att bygga en ny plattform för vårt miljöarbete där vi tydligare vill satsa på och involvera våra hyresgäster i olika miljöprojekt. Tillsammans med Hyresgästföreningen och vår Miljösamordnare vill vi ta ett mer synligt ansvar för också de vardagliga miljöfrågorna. Ett exempel är att engagera "klimatpiloter" i våra bostadsområden, ett arbete som initierades 2010, och som är igång redan under våren 2011.

### KONVERTERINGSARBETE

Under 2010 slutfördes VätterHems stora konverteringsarbete där den direktverkande elen nu är ersatt av fjärrvärme också på hela Råslätt och hela Öxnehaga, vilket innebär cirka 4000 lägenheter. Den kalla årstiden innebär att en del olja användes vid förbränningsanläggningen, vilket påverkade våra koldioxidutsläpp. Vår totala andel förnyelsebar energi har nu ökat från 54 till 61 procent under 2010. I Tenhult har oljepannan ersatts

med solfångare och pellets. Utsläppen från våra fordon har under året minskat med 6% och alla nya bilar som inköps är miljöfordon.

### JAKT PÅ ENERGITJUVAR

VätterHem satsar starkt på att jaga energitjuvar och företaget ska minska energiförbrukningen med 20% fram till 2016 (beräknat från år 2007). För att nå detta mål har VätterHem bland annat investerat i ny förfinad styr- och reglerutrustning, installerat mer energieffektiva fläktaggregat, satsat på mer energieffektiv belysning och mer modern tvättutrustning.

### INDIVIDUELL MÄTNING AV VARMVATTEN

Under 2010 har tusentals mätare för individuell mätning av varmvatten installerats på Öxnehaga och halva Råslätt. Ett arbete som fortsätter under 2011 på främst Österängen. Installationen innebär också att varje hyresgäst kan följa sin egen varmvattenförbrukning på VätterHems hemsida och på ett synligt sätt vara med och påverka sina egna kostnader. Under den korta period som projektet varit igång har varmvattenförbrukningen genomsnittligt minskat med 25%.



### MILJÖDIPLOMERING

VätterHem arbetar sedan 1998 utifrån ledningssystemet Miljödiplomering. Under 2010 har arbetet samordnats alltmer mellan våra fyra bostadsområden. Alla miljögrupper har träffats och spånat på ett gemensamt miljöprogram och alla chefer har deltagit i en utbildning som mynnat ut i fyra övergripande miljömål gällande; ENERGI – VÄXTHUSGASER – ÅTERVINNING – KEMIKALIER.

En projektgrupp har arbetat konkret med att minska antal unika städkem från cirka 100 till 17 och ett nytt dataprogram för kemikaliehantering har upphandlats.

I och med utökningen av separat insamling av matavfall även i Österängen, bidrog VätterHem under 2010 till att tillräckligt med biogas kunde produceras för att hålla igång en stadsbuss året runt. Under 2011 bildas en ny projektgrupp med fokus på att öka återvinningen av hyresgästernas hushållsavfall.

### MILJÖVINSTER

På VätterHems hemsida ges miljötips och i varje utgåva av hyresgästtidningen Vi i VätterHem presenteras olika teman i syfte att ge miljövinster.

Målsättningen är att alla inom VätterHem ska vilja delta i miljöarbetet och få känslan att "det ska kännas

bra att bo miljövänligt hos VätterHem". Företaget vill stärka profilen som ett miljövänligt alternativ för ett rätt boende. VätterHem tar ansvar och gör ständigt effektiviseringar, men vill också sträcka

oss ännu längre och nu även involvera hyresgästerna. Hyresgäster har bjudits in till att bli klimatpiloter. Detta arbete har inletts med att en studiecirkel startat 2011, där klimatpiloterna får lära sig mer och själva utmanas till en miljövänlig livsstil, som förhoppningsvis kommer att ge ringar på vattnet så att vi tillsammans kan påverka fler och fler.

# 3

## Ekonomisk hållbarhet



VätterHem tar samhällsekonomiskt ansvar genom att betrakta fastigheterna som långsiktiga investeringar. VätterHem arbetar för en stabil ekonomisk utveckling i företaget, som ger utrymme för ett välvårdat fastighetsbestånd samtidigt som det skapar bra bostäder i goda boendemiljöer för våra hyresgäster. VätterHem värnar också om god servicenivå inom våra bostadsområden genom att förvalta och utveckla affärscentra med varierande utbud och med dragningskraft också för angränsande bostadsområden.

### INVESTERING OCH UNDERHÅLL

Under 2010 satsade VätterHem 188 miljoner i investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet. Bland de större satsningarna kan nämnas konvertering till fjärrvärme, en satsning som pågått under flera år men avslutades under 2010. Vidare fortsatta balkonginglasningar, ombyggnad av Stadsgården och fortsatt utbyggnad av det nya kommunikationsnätet. Dessutom färdigställs 50 nya lägenheter under 2011 på Österängen där arbetet påbörjades under 2010.

Utöver stora insatser investeringsmässigt satsar VätterHem lika mycket på underhåll i det egna fastighetsbeståndet. År 2010 har 136 miljoner använts till bl.a. stambyten på Råslätt, balkongrenoveringar, nya tvättstugor och renovering av tak och fasader i skilda bostadsområden m.m.

### ÖSTERÄNGENS CENTRUM

En större ombyggnad i Österängens Centrum inleddes under 2010. Detta för att öka attraktiviteten för befintliga affärsidkare, inte minst för det stora dagligvaruhuset Willys som finns i centrat. Men också för att få ett större varierat utbud av handel inom Östeängens Centrum. Detta arbete slutförs under 2011.

### HÅLLBARA OCH UNDERHÅLLSFRIA MATERIAL

VätterHem har en uttalad ambition att arbeta långsiktigt, vilket innebär att de material som för stunden kan te sig billigast inte alltid används. Bedömningar görs vad som är bäst över en längre tidsperiod. Som exempel kan nämnas att takpannor av högsta kvalitet (lertegel) använts för takrenoveringar. Keramiska produkter används vid ombyggnation av badrum, vilket innebär klinker på golv och kakel på

väggarna.

Att arbeta långsiktigt och investera för framtiden är ju även att konvertera från direktverkande el till fjärrvärme, där arbetet slutförts under 2010 inom hela VätterHems fastighetsbestånd.

### LÅG VAKANSGRAD

VätterHem har under hela 2000-talet haft mycket låg vakansgrad, med i princip allt uthyrt under de senare åren. Avflyttningarna har legat stabilt runt 1000 lägenheter per år, men under 2010 minskade avflyttningarna till cirka 900. I slutet av 2010 fanns ungefär lika många godkända ansökningar om ny bostad som i slutet av 2009 – dryga 3000 stycken.

### VARIERAT BOENDE

VätterHem kan erbjuda boende i varierande lägenhetsstorlekar, i fastigheter som är äldre såväl som i nyare fastigheter. Lägenheter finns i centrala Jönköping i cirka 25% av beståndet. I övrigt finns 1800 lägenheter på Österängen som byggdes under 1950-talet, samt i så kallade miljonprogramsområden i Råslätt och Öxnehaga. Dessutom finns lägenheter i Tenhult och i rent lantlig miljö i Ödestugu.

### RÄTT HYRA

Den nya lagstiftningen från 2011 innebär bland annat att hyrorna i Sveriges kommuner ska ses över. VätterHem har tillsammans bildat en grupp tillsammans med de privata fastighetsägarna och Hyresgästföreningen för att med början under 2011 se över hyressättningen i Jönköping. Ett arbete som förmodligen kommer att sträcka sig över flera år!

# 4

## Samspel med intressenter



Allmännyttiga är ägarnytta, samhällsnytta och kundnytta. VätterHem ska vara en långsiktig samarbetspartner som på ett affärsmässigt sätt utvecklar verksamheter i samförstånd med våra olika intressenter. VätterHem ska agera ansvarsfullt genom att våga ta eget ansvar, ställa tydliga krav, och ha en dialog om företagets värderingar. VätterHem ska fortsätta arbeta för, och ta initiativ till att regelbundet samla olika intressenter till sammankomster för att gemensamt ha långsiktighet och uthållighet i alla frågeställningar som berör utveckling i boendefrågor.

### DIALOG MED HYRESGÄSTER.

VätterHem lägger stor vikt vid frågor som berör delaktighet och inflytande. VätterHem har ett boinflytandeavtal med Hyresgästföreningen. Under 2010 har styrelsens ordförande, vd och representanter för Hyresgästföreningen bildat en grupp som jobbar med att se över detta avtal i syfte att utveckla samarbetsformerna ytterligare.

Regelbundet genomförs också informationsmöten inom VätterHems fyra olika förvaltningsområden. Möten som innebär en dialog inför kommande hyresförhandlingar, ombyggnationer, balkonginglasningar, TV-avtal m.m.

### KUNDSYNPUNKTER

VätterHem har sedan mitten av 1990-talet varje år genomfört en enkät där cirka 2500 hyresgäster årligen tillfrågas om vad man tycker om VätterHem som företag, skötsel av våra områden, och lägenheternas standard m.m. Syftet är att VätterHem ska bli ännu bättre och att vi ska ta till oss de åsikter som kommer fram från enkätsvaren. Exempel på förbättringar är utemiljön, där trafiken inne i bostadsområdena förändrats, utveckling av parkmiljöer, förbättrad belysning i såväl entré som utomhus. Ännu mer fokus på trygghetsfrågor som alltid värderas högt av hyresgästerna. VätterHem har under nio år i följd erhållit priser från AktivBo, som regelbundet genomför mätningar hos ungefär ett 60-tal företag i vår bransch, företag som tillsammans har nästan 450000 hyresgäster.

### HYRESGÄSTDAGAR

VätterHem arrangerar årligen i samarbete med skolor,

fritidsförvaltning, Hyresgästföreningen, Svenska Kyrkan och olika ideella organisationer och föreningar regelbundet en Öxnehagadag och en Råslättsdag. Under 2010 var VätterHem också med i ett arrangemang av en Österängsdag där Hyresgästföreningen och Svenska Kyrkan var huvudarrangörer. Råslättsdagen samlar ofta mer än 5000 besökare under en enda dag, så också 2010. Syftet är dels att uppmärksamma och att få Jönköpingsbor att besöka dessa så kallade ytterområden, men också att ha en stor årlig gårdsfest för hyresgästerna.

### INKÖSPOLICY MED CSR INRIKTNING

VätterHem tar miljö- och samhällsansvar i samband med inköp. Lagen om offentlig upphandling tillämpas där så ska ske. Genom att bevaka bästa möjliga boendemiljö även vid inköp försöker företaget se till att olämpliga och ibland skadliga material inte förekommer i leveranser inom VätterHems verksamhetsområden. I den miljöinventering som företaget har genomfört så har efter analys alla PCB-baserade fogmassor i fasad-element och entrépartier tagits bort i hela VätterHems fastighetsbestånd. Ett arbete som slutförts under 2010.

### SPONSORPOLICY

VätterHem har en tydlig och klar linje i all sponsring. Merparten av satsningar görs till aktiviteter och verksamheter som bedrivs i VätterHems bostadsområden, och således indirekt kommer våra hyresgäster till del. Således sponsras främst ideella föreningar inom idrott, kultur, pensionärsföreningar och inom religion som bedriver verksamhet främst på Råslätt och Öxnehaga.

# 5

## God arbetsmiljö



Att VätterHems personal trivs och mår bra är en förutsättning för allas engagemang och vilja att utföra ett bra arbete. De anställda ska ha goda förutsättningar att göra en bra arbetsinsats utifrån våra hyresgästers behov och önskemål. Vår gemensamma målsättning är också att arbetet ska vara målinriktat och att det ska vara roligt att gå till arbetet varje dag

### GOD ARBETSMILJÖ

Att VätterHems personal trivs och mår bra är en förutsättning för allas engagemang och vilja att utföra ett bra arbete. De anställda ska ha goda förutsättningar att göra en bra arbetsinsats utifrån våra hyresgästers behov och önskemål. Vår gemensamma målsättning är också att arbetet ska vara målinriktat och att det ska vara roligt att gå till arbetet varje dag.

### FÖRVALTNING I EGEN REGI

VätterHem bedriver förvaltning i egen regi med egen personal. Ett syfte med detta är att så långt det är möjligt skapa bästa möjliga arbetsmiljö. Att ge anställda ett större ansvar ger också ett större engagemang och skapar därmed en god arbetsmiljö. VätterHems mycket goda resultat i hyresgästenkäterna kan till stor del tillskrivas den kunskap och det engagemang som företags anställda har och som kommer kunderna till nytta. Under 2010 har två nya inriktningar tillkommit inom VätterHem. Två målare har anställts på Öxnehaga och dessutom har en ny energiavdelning etablerats på HK.

### JÄMSTÄLLDHET

VätterHem arbetar aktivt med att följa jämställdhetsplanen. Inom företaget har vi ett uttalat mål att könsfördelningen inom respektive yrkesgrupp ska ha fördelningen 60/40. Detta är uppnått, sedan ett antal år, inom

VätterHems största yrkesgrupp – BoVårdar. Däremot är yrkesgruppen inom specialhantverk såsom elektriker, rörmokare m.m. enbart män. På marknadsavdelningen är samtliga som arbetar med uthyrning enbart kvinnor. Under året togs beslut om en förändring inom ledningsgruppen, där VätterHems nya ekonomichef är en kvinna.

### UTLÄNDSK BAKGRUND

VätterHem har förutom en uttalad målsättning att nå en jämn könsfördelning även en klar målsättning att antalet anställda med utländsk bakgrund ska uppgå till lägst samma nivå som antalet invånare inom kommunen. Detta mål är ännu ej uppnått, men en förbättring har skett under 2010. VätterHem försöker att vid varje ny rekrytering kalla personer till anställningsintervju från det underrepresenterade könet samt någon med utländsk bakgrund, men policyn är att alltid anställa den sökande som bedöms ha bäst förutsättningar för den nya tjänsten.

### KOMPETENSUTVECKLING

VätterHem arbetar med en utbildningsplan individuellt för varje anställd. Utbildningsönskemål ska kartläggas efter de medarbetarsamtal som varje chef/arbetsledare genomför varje år inom sina respektive enheter. Under 2010 har särskild vikt lagts vid chefs- och ledarutbild-



ningar. Beslut har tagits om en större satsning för samtliga enheter och anställda inför 2011, med en utbildning i "team-building".

#### ARBETSGIVARRING

VätterHem är med i en arbetsgivarring tillsammans med ett tiotal företag i Jönköpings Kommun, i syfte att byta erfarenheter och skapa kontakter mellan företag och olika myndigheter och organisationer. Ett nätverk där vi även har möjlighet att ordna särskilda praktikplatser och det skulle visa sig finnas behov och lämpliga arbetsuppgifter hos annat företag inom ringen. Huvudman och sammankallande inom ringen i Jönköping är Arbetslivsresurs AB.

#### REHABILITETSUTREDNINGAR

VätterHem genomför regelbundet utredning när anställd är långtidssjuk eller sjukskriven vid mer än 5 tillfällen under en tolv månaders period. Uppföljning görs vid behov med läkare/kurator om sjukskrivningar blir förlängda. Under 2010 har VätterHems långtidssjukskrivningar ökat. Analys har genomförts med de anställda som drabbats, varvid det gemensamt har

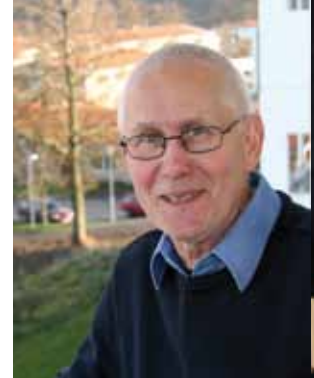
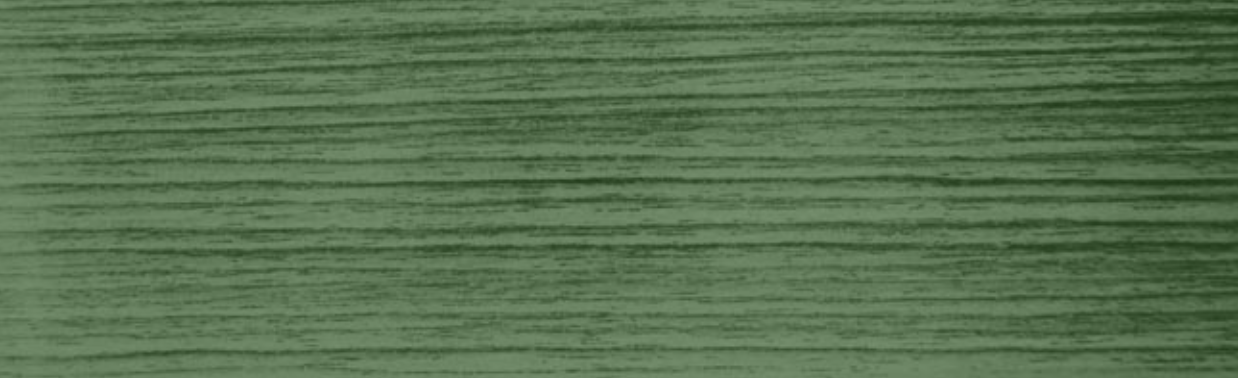
konstaterats att sjukskrivningarna inte har med arbetet att göra. Exempelvis har några medarbetare drabbats av cancer.

#### FRISKVÅRD

VätterHem har avtal med företagsläkare som genomför frivilliga hälsokontroller. I stort sett hela personalen genomför dessa undersökningar regelbundet. För att försöka stimulera anställda till friskvård på ledig tid bidrar företaget med 1000:-/anställd och år. VätterHem har även två personalsammankomster årligen. En gemensam för samtliga 140 anställda, där sammankomsten ofta kombineras med någon form av kulturell upplevelse som exempelvis teaterföreställning eller musical. Dessutom genomför varje område en egen studieresa varje år.

#### SAMARBETE MED AMA (arbetsmarknadsavdelningen inom Jönköpings Kommun)

Sedan några år tillbaka erbjuder VätterHem arbete till arbetslösa ungdomar under sommartid. Arbetet är fastighetsarbete som ordinarie anställda inte utför inom ramen för sin anställning. "Extra finish" är arbetsnamnet inom VätterHem. Under 2010 jobbade 124 ungdomar inom VätterHems förvaltning i samarbete med AMA, och ett flertal fick sedan förlängt med ett vikariat inom ordinarie verksamhet.



1 Socialt Ansvar						
Indikator		Enhet	2008	2009	2010	2010 Sky-snitt
Genomsnittlig yta per bostadstyp	1 rok	m <sup>2</sup>	39	39	39	37
	2 rok	m <sup>2</sup>	61	61	61	61
	3 rok	m <sup>2</sup>	80	80	80	78
	4 rok	m <sup>2</sup>	94	94	94	97
	5 rok	m <sup>2</sup>	119	119	119	118
	> 5 rok	m <sup>2</sup>	142	142	142	145
Genomsnittlig snitthyra per bostadstyp	1 rok	kr/m <sup>2</sup>	861	887	891	1016
	2 rok	kr/m <sup>2</sup>	799	825	829	901
	3 rok	kr/m <sup>2</sup>	773	801	803	859
	4 rok	kr/m <sup>2</sup>	774	801	804	844
	5 rok	kr/m <sup>2</sup>	728	755	755	813
	> 5 rok		669	699	701	783
Driftkostnadsutveckling*		kr/m <sup>2</sup>	396	401	429	513
Hyresutveckling		kr/m <sup>2</sup>	786	812	816	883
		%	2	3,2	2	1,4
Omflyttning i fastighetsbeståndet	Extern	%	12,8	13,2	12,1	14,2
	Intern	%	4,3	4,3	3,5	5,1
	Total	%	17,1	17,5	15,6	19,3
Företaget arbetar efter en icke diskriminerande Uthyrningspolicy		Ja/Nej	ja	ja	ja	ja
Företaget verkar för att öka den sociala sammanhållningen i bostadsområdena		Ja/Nej	ja	ja	ja	ja
Kostnader för social ansvar (nu stadsdelsutvecklarna)**		kr/lgh	uppgift saknas	uppgift saknas	uppgift saknas	380
Kostnader för företagets sociala hjälp (bosociala gruppen)		kr/lgh	uppgift saknas	uppgift saknas	uppgift saknas	99
Andel bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade i företagets bestånd*		%	70	70	70	38
Andelen hyresgäster över 65 år					25%	20,4
Företaget arbetar löpande med säkerhets- och trygghetsfrågor		Ja/Nej	ja	ja	ja	ja
Nyproduktion av hyresrätter		Antal	0	0	11	46
Nyproduktion av hyresrätter		%	0	0	0	0,3
Andel specialboenden bostadsföretaget står för i förhållande till kommunens totala antal		%		58	58	61
Fastighetsförvärv		%			0	0,1
Avyttringar					0	1,1
Avhysningar på grund av ekonomiska skäl eller störningar	Ekonomi	Antal	5	8	5	17,4
	Störningar	Antal	0	3	0	3,3
		Antal/lgh	7594	7607	7614	

\*med driftkostnad avses drift-, administrations-, och företagsövergripande kostnader

\*\* interna + externa kostnader



2 Miljö						
Indikator	Enhet	2008	2009	2010	2010 Sky snitt	
Företaget arbetar aktivt med miljöförbättrande åtgärder	ja/nej	ja	ja	ja	ja	
Ställer företaget miljökrav vid upphandling av entreprenörer	ja/nej	ja	ja	ja	ja	
Använd energi som förbrukas av fastighetsbeståndet (normalårskorrigerad) varav;	Total	kWh/m2	131,5	131,3	130,6	150,6
	Fjärrvärme	%		57	83,6	110,8
	El	%		30,6	21,1	17,6
	Olja	%		0,4	0,1	1,7
	Biobränsle	%		0	0	0,1
	Fjärrkyla	%		0	0	0,1
	Solfångare	%		0	0	2,4
Mängd växthusgas som släpps ut i beståndet, från energianvändning (normalårskorrigerad förbrukning av värme) varav;		kg/m2 atemp				
	Fjärrvärme	%		11	15	13,3
	El	%		61	80	81,8
	Olja	%		38	19	16,6
	Biobränsle	%		1	1	1,7
	Fjärrkyla	%		0	0	0
	Solfångare	%		0	0	0
CO2 minskning, basår 2005	%	*	*	*	9,1	
Andel förnyelsebar energi som bolaget använder	%	*	54	61	72,4	
Koldioxidutsläpp från bolagets fordon	Ton CO2/år	72,2	60,5	56,8	158,2	
Utveckling av vattenförbrukning i beståndet	Total	m3/m2atemp	1,31	1,28	1,26	1,3
	Varmvatten	l/m2 atemp	486	473	465	501
	Kallvatten	l/m2 atemp	828	806	792	838
Företaget bedriver opinionsbildning för miljöhänsyn	ja/nej	ja	ja	ja	ja	
Mängd avfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor	Matavfall	kg/lgh	15	52	69	67
	Brännbart	kg/lgh	317	256	203	275
	Återvinning	kg/lgh	116	166	151	165

anm) Fastighetsel + uppvärmning kvm är i bostadsyta plus lokalyta

anm) Förnyelsebar energi avser briketteldning Strandängen. Förnyelsebar energi i fjärrvärme är ej medräknad



<b>3 Ekonomisk hållbarhet</b>						
Indikator		Enhet	2008	2009	2010	2010 Sky snitt
Andel renoverade lägenheter i relation till befintligt fastighetsbestånd		%	3	3	4	2,7
Nedlagda investeringar och underhållskostnader (exklusive nyproduktion)		Mkr	239,3	358,2	251,9	309
		Tkr/lgh	31,5	47,1	33,1	24
Företagets uthyrningsgrad bostäder	Total	%	99,9	99,9	99,9	99
	Studentlgh	%	99,9	99,9	99,9	*
Företagets investeringar i nyproduktion samt fastighetsförvärv	Nyproduktion	Mkr	0	0	37,4	89,5
	Förvärv	Mkr	0	0	0	9,6

\* Nyproduktion avser projektering- och teknikanläggning på 33 miljoner

<b>4 Samspel med intressenter</b>						
Indikator		Enhet	2008	2009	2010	2010 Sky snitt
Företaget initierar till och för regelbunden dialog med hyresgästerna		Ja/Nej	Ja	Ja	ja	ja
Andel av företagets hyresgäster som är nöjd med sitt boende	Serviceindex	%	86,8	86,5	86,9	81,1
	Trygghetsindex	%	84,2	82,9	84	79
Företaget arbetar aktivt med åtgärdsplaner för att öka de boendes nöjdhet		Ja/Nej	Ja	Ja	ja	ja
Företaget har och följer sin sponsringspolicy		Ja/Nej	Ja	Ja	ja	ja
Företaget arbetar efter en upprättad etisk kod		Ja/Nej	Ja	Ja	ja	ja
Företaget har långsiktiga mål att navigera efter upprättad affärsplan		Ja/Nej	Ja	Ja	ja	ja
Företaget följer upprättad inköspolicy innehållande hållbarhetskriterier		Ja/Nej	Ja	Ja	ja	ja



<b>5 God arbetsmiljö</b>						
Indikator		Enhet	2008	2009	2010	2010 sky snitt
Personalens anställningsform/årsarbetare	Tillsvidare	%	91	91	91	91,4
	Visstid/sommarvikariat	%	9	9	9	8,6
Finns det en arbetsmiljö- och hälsofrämjande policy ?		Ja/Nej	nej	nej	ja	ja
Andel medarbetare som är nöjda med sitt arbete - trivselindex		%	90,2	*	96,6	87,4
Utbildningsinsatser för personalen*	utfall	kr/anställd	3 474	4496	3626	9970
Utbildningsdagar per anställd och år		dagar	*	*	*	26,3
Andel frånvaro som beror på:	arbetsrelaterade olyckor	%	0,1	0,5	0,4	1,6
	sjukdomar och stress	%	4	4,3	7	3,4
Fördelning av snittlön mellan kategori kön och anställda **	Tjänstemän män	kr/månad	33 375	35734	36996	33242
	Tjänstemän kvinnor	kr/månad	22 671	24118	24601	27946
	Kollektivanställda män	kr/månad	21 333	22119	22639	22627
	Kollektivanställda kvinnor	kr/månad	20 526	21133	21753	21036
Särskild anställning	Praktik***	St	0	0	0	6,7
	Ferie	St	*	*		
Andel utrikes födda anställda i företaget i relation till kommunens befolkning		%	85	69	75	69,3
Andel kvinnor i ledande positioner	styrelse	%	36	36	36	31,2
	ledningsgrupp	%	0	0	0	26,1
Antal anställda i företaget	Kvinnor	Antal			54	80
Antal anställda i företaget	Män	Antal			83	135

\*kursavgifter, exkl resor, hotell, arbetstid

\*\*exkl vd-lön

\*\*\* med praktik avses praktikant med någon form av ersättning

anm) årsarbetare	tillsvidare		138	137	137
	sommarvikariat		10,3	9,8	9
	visstid/långtid		3	4	4
	Totalt		151,3	150,8	150

# Definitioner



## RENOVERING

Hit räknas lägenheter som under 2010 berörts av större underhållsåtgärder, renovering, ombyggnad eller tillbyggnadsåtgärder. Renovering är en förändring av en byggnad, byggnadsdel eller installation till ett skick som ur funktionssynpunkt är jämförbart med nytt skick. I begreppet renovering av lägenheter ingår stambyten, "relining", helrenovering av ytskikt i badrum som exempelvis kakling av badrum, nya köksinredningar samt takrenoveringar.

Normalt lägenhetsunderhåll som tapetsering, målning, mattbyte, byte av sanitetsprodukter ingår inte.

## DEFINITION AV FÖRNYBAR OCH FOSSIL ENERGI

Förnybara energikällor är energikällor som hela tiden förnyas sig, och som inte tar slut inom överskådlig framtid. Solenergi, biobränslen, vattenkraft och vindkraft är förnybara energikällor. Lagrade energikällor (fossilt bränsle) som olja, kol, gas och uran är inte förnybara energikällor. Elenergi kan vara producerad av såväl förnybar energi, som när den framställs i vattenkraft eller i biobränsleeldade kraftverk. Elenergi är inte förnybar energi om den framställs i kärnkraftverk eller kraftverk som drivs av kol eller olja.

## DRIFTKOSTNAD

Med driftkostnad avses drift-, administrations- och företagsövergripande kostnader.

## KOMMUNENS SPECIALBOENDEN

Lägenheter där Jönköpings Kommun står för kontrakten. Angivet mått (58%) avser den totala yta som kommunen hyr av VätterHem i förhållande till hela kommunens uthyrningsgrad. VätterHem har 31% av andelen hyresrätter inom kommunen och cirka 13% av hela bostadsbeståndet i Jönköping (inklusive äganderätter och bostadsrätter).

## ÅRSARBETARE

VätterHem har i tabellen "god arbetsmiljö" även i en kolumn redovisat andelen (främst ungdomar) som haft sommarvikariat under 2010. Totalt är det runt 90 ungdomar som anställts som vikarier under sommarmånaderna.

## AVHYSNINGAR

Avhysning innebär att Kronofogdemyndigheten genomför avhysning av hyresgäst, alternativt att Hyresnämnden fattat beslut om avhysning.

Vid de tillfällen VätterHem sagt upp hyresgäst och hyresgästen accepterar detta definieras inte det i redovisad statistik som en avhysning.

## HÅLLBARHETSKRITERIER VID UPPHANDLING

Inom begreppet avses kriterier inom etiskt och socialt ansvar samt ekonomi. Vid upphandling utför den upphandlande myndigheten kontroll av leverantörers lämplighet för deltagande i offentlig upphandling.

Miljökraven vid upphandling varierar beroende på vad som handlas upp. Det kan handla om krav på miljöklassade servicefordon bland våra entreprenörer eller krav på särskilda byggmaterial i våra fastigheter. Vid servicearbeten och ombyggnad finns krav på hur avfall ska sorteras.

## SKY-SNITT

Genomsnittlig nivå för SKY-företagen 2010. Dessa företag är förutom Bostads AB VätterHem, Örebrobostäder AB, AB Helsingborgshem, AB Stångåstaden i Linköping, Gavlegårdarna i Gävle, Bostads AB Mimer i Västerås och Hyresbostäder i Norrköping.





**EURHO-GR**  
Label Habitat Responsable

