

Vätterhems hållbarhetsrapport

Vätterhem har sedan 2009 årligen publicerat en frivillig hållbarhetsrapport i anslutning till årsredovisningen. Modellen som används är framtagen i samarbete med andra bostadsbolag inom Eurhonet. Modellen är verifierad av tredje part med slutsatsen att den uppfyller de nya kraven i årsredovisningslagen som avser hållbarhetsredovisning. År 2021 antog Vätterhem en hållbarhetsplan som går i linje med Agenda 2030. Under 2022 påbörjades en ny kartläggning inom ramen för koldioxidutsläpp. Kartläggningen baseras på GHG (Greenhouse Gas Protocol). Beräkningarna inkluderar en omfattande databas med globala emissionsfaktorer som kan användas för att beräkna verksamhetens växthusgasutsläpp. GHG-protokollet är den mest använda metoden för beräkning och hantering av verksamhetens växthusgasutsläpp. 2023 påbörjades Vätterhems interna arbete för kommande redovisning enligt CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Under 2024 har det arbetet fortgått tillsammans med Rådhus AB och de andra bolagen inom koncernen. Detta då Vätterhem från och med räkenskapsåret 2025 kommer att rapportera hållbarhetsdata genom Rådhus AB. 2024 har Vätterhem genom arbetsgrupper inom koncernen deltagit i utbildning¹, kartlagt bolaget i förhållande till CSRD:s så kallade ESRS²:er samt genomfört en så kallad dubbel väsentlighetsanalys³ och gapanalys⁴ i förhållande till ESRS.

Policys inom bolaget som främst är kopplade till Vätterhems hållbarhetsarbete är miljö och sponsringspolicys.

Intressentdialoger kopplade till företagets verksamhet beskrivs under kapitel 4 i hållbarhetsrapporten; *Samspel med intressenter*.



Innehåll

- Vätterhems affärsmodell
- Vätterhems hållbarhetsplan
- Socialt ansvar
- Miljö
- Ekonomisk hållbarhet
- Intressenter
- Risker
- God arbetsmiljö

1) Utbildning inom CSRD; översikt över de lagstadgade kraven från CSRD och ESRS kombinerat med en översikt över Jönköpings Rådhus strategiska ambitionsnivå i förhållande till den framtida hållbarhetsrapporteringen.

2) ESRS; Vätterhem har arbetat igenom tio tematiska områden; tio så kallade ESRS:er (European Sustainability Reporting Standards) som representeras av standarder för miljö, sociala frågor och bolagsstyrning.

3) Dubbel väsentlighetsanalys; identifierar vilka delar i ESRS som bolaget ska rapportera på. Analysen består av två delar; bedömning av konsekventiell väsentlighet (företagets påverkan på människor och miljö) där företaget ska identifiera väsentliga konsekvenser, och bedömning av finansiell väsentlighet (hållbarhetsfrågor som kan ha en finansiell effekt på företaget) där väsentliga risker och möjligheter ska identifieras.

4) ESRS-Gapanalys; visar var bolaget har luckor i förhållande till de datapunkter som måste rapporteras.



Vätterhems affärsmodell

Vår affärsidé, som utgår från vårt uppdrag enligt bolagsordningen, ligger till grund för all vår verksamhet: Vätterhem ska äga, förvalta och utveckla attraktiva bostäder för alla. Vi sätter hyresgästerna i fokus och erbjuder trygga och hållbara boendemiljöer. Vår organisation finns nära hyresgästerna och vi prioriterar att utföra våra tjänster med egen personal. Vi kombinerar affärsmässighet med samhällsansvar.

2024 års verksamhet har bedrivits med utgångspunkt i vår affärsidé och vision, med fokus på stadsdelsutveckling genom hyresgästnöjdhet, trygghet, hållbarhet och utveckling av både nya och befintliga fastigheter. Under 2024 uppdaterades bolagets vision och företagsmål.

Vätterhems nya vision och företagsmål

Per januari 2024 antog Vätterhems styrelse en ny vision till och med 2031. Visionen lyder: *"Med engagemang och omtanke skapar vi hållbara och trygga stadsdelar där alla känner trivsel, gemenskap och framtidstro"*. Visionsarbetet präglades av delaktighet där samtliga medarbetare haft möjlighet att lägga grunden till företagsvisionen. Till visionen har sex företagsmål knutits. Målen med tillhörande nyckeltal har tagits fram av Vätterhems ledningsgrupp. Visionen och målnyckeltalen är gällande till och med år 2031 och insatserna för att uppnå målvärden ska ses som långsiktiga. En förutsättning för att kunna driva målarbetet är att bolaget har en ekonomi i balans.



Med engagemang och omtanke skapar vi hållbara och trygga stadsdelar där alla känner trivsel, gemenskap och framtidstro.



De kommunala principerna

Att hyresgäster, medarbetare och bostadssökande

behandlas lika är en självklarhet. Likabehandling genomsyrar verksamhetens samtliga delar och vi anser oss ligga i framkant vad gäller mångfald, jämställdhet, jämlikhet och integration. Vår verksamhet präglas av transparens helt i enlighet med offentlighetsprincipen. Vi eftersträvar snabba svar vid granskningar eller när handlingar begärs ut och arbetar ständigt för goda relationer med såväl media som övriga intressenter. Vår värdegrund LUTA utgör de fyra hörnarna i hela vår verksamhet och skapar grunden för den höga hyresgäst- och medarbetarnöjdheten som kännetecknar vår verksamhet.

Vätterhems verksamhet ska enligt bolagsordningen och allbolagen (lag 2010:879) bedrivas enligt affärsmässiga principer. Men samtidigt är vi en allmännytta med syfte att erbjuda hållbara bostäder för alla. Företagets lokaler består främst av samhällsfastigheter och lokaler i stadsdelscentrum som är både viktiga mötesplatser och skapar servicefunktionerna för våra stadsdelar. Att varje dag, i alla delar av verksamheten, på ett väl avvägt sätt



förena affärsmässighet och samhällsnytta är såväl ett av våra största stolthetsämnen men likaväl också en av våra största utmaningar.

Självkostnadsprincipen & affärsmässighet

Den första januari 2011 ersattes Lagen om allmännyttiga bostadsbolag med Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879). Av den nya lagstiftningen framgår att ansvaret för hyressättningen skall ligga på hyresmarknadens lokala parter och att uppgiften skall lösas med ett affärsmässigt beteende inom ramen för det kollektiva förhandlingssystemet. Målet skall vara att hyran skall motsvara respektive lägenhets bruksvärde och uppfattas som skälig med hänsyn till förvaltningskvalitet, standard och läge.

Bostadshyror fastställs efter årliga förhandlingar med Hyresgästföreningen Sydost. Den genomsnittliga bostadshyran uppgår vid verksamhetsårets utgång till 1 175 kr/kvm.

Lokalisering

Vätterhem bedriver endast verksamhet i Jönköpings kommun, i enlighet med gällande fastighetsstrategi. Samtliga företags fastigheter är belägna endast i Jönköping och Huskvarna.

Ekonomisk hushållning, god avkastning och betryggande säkerhet

Bolagets bedömning är att verksamheten lever upp till rubricerade krav. Ekonomisk hushållning genomsyrar hela företagskulturen, vi arbetar ständigt för att förvalta våra ekonomiska resurser på ett småländskt klokt sätt och varje spenderad krona ska ge mesta möjliga nytta för hyresgästerna och verksamheten.

Avkastningen för 2024 är inom ramen för det avkastningsmål som ålagts i vårt ägardirektiv, detta trots en turbulent omgivning vad gäller el- och uppvärmningskostnader, räntor och inte minst byggkostnadsindex. Vår mångåriga strävan att hålla en låg riskprofil har gett utdelning även under detta år och dämpat en hel del av den ekonomiska turbulensen genom till övervägande delen bundna räntekostnader och säkrade elpriser.

Bolagets föremål/uppdrag

Bolagsordningen och ägardirektiven utgör ett ramverk som bolaget agerar inom och samtliga delar av bolagets verksamhet överensstämmer med ovanstående. Vätterhem är organiserat i åtta avdelningar. Fastighetsutveckling-, förvaltning-, uthyrning & marknad, inköp-, ekonomi-, HR-, IT- samt hållbarhetsavdelning. Inom fastighetsutvecklingsavdelningen handläggs huvudsakligen ny-, till- och ombyggnader samt större underhållsprojekt.

Förvaltningsavdelningen är geografiskt uppdelad i fyra områden med förvaltningschefer som ekonomiskt ansvariga för delar av bolagets drift. Förvaltningsorganisationen har under året förstärkts med en central säkerhetsavdelning som arbetar med personsäkerheten för hyresgäster och medarbetare i våra stadsdelar. Inköpsavdelningen ombesörjer företagets upphandlingar enligt lagen om offentlig upphandling (LOU).

På marknads- och uthyrningssavdelningen handläggs marknadsföring och PR-verksamhet, förmedling av företagets lediga lägenheter och lokaler samt administration av bostadskö och hyreskontrakt. På företagets ekonomiavdelning handläggs ekonomi-, redovisnings-, finansieringsfrågor. HR-avdelningen är stöd till verksamheten i personal- och kompetensrelaterade frågor. IT-avdelningen ansvarar för drift, utveckling och säkerhet av företagets fastighets- och administrativa system, för verksamhetens tekniska plattform samt även för GDPR arbetet i verksamheten.

Hållbarhetsavdelningen leder verksamhetens hållbarhetsarbete utifrån den antagna hållbarhetsplanen med särskilt fokus på att integrera detta arbete i de löpande processerna och den

löpande verksamheten för att därigenom involvera såväl hela medarbetarstyrkan som hyresgäster och övriga intressenter. Hållbarhetsavdelningen leder även verksamhetens implementering av CSRD redovisningen där arbetet sker i nära samspel med Rådhus AB.

Vätterhem har en decentraliserad och kundnära organisation med förvaltningschefer, förvaltare, bovärdar, reparatörer, målare mm. i samtliga bostadsområden. Servicenivån är bland den högsta i landet och hyresgästperspektivet står alltid i centrum. Företaget genomför vartannat år omfattande hyresgästenkäter där hyresgästens upplevelse, synpunkter och önskemål kartläggs och dokumenteras. Enkätsvaren utgör ett viktigt beslutsunderlag i den löpande förvaltningen samt för utvecklingen av stadsdelarna.

Vid verksamhetsårets utgång förvaltrade 202 årsanställda medarbetare sammanlagt 9 045 lägenheter om 585 729 kvm, 270 lokaler för olika ändamål om 87 638 kvm, samt därtill hörande bostadskomplement i form av garage, parkeringshus, bilplatser etc.

Nytt för 2024 är ett påbörjat stadsdelsutvecklingsarbete med fokus på såväl livet mellan husen, mötesplatserna och servicefunktionerna i stadsdelarna och inte minst trygghetsfrågorna. Trygghet ur ett stadsdelsperspektiv har varit särskilt i fokus under året, med anledning av den fortsatt påtagliga närvaron av gängkriminalitet. Detta har föranlett att vi under året har etablerat en säkerhetsavdelning i verksamheten i syfte att bland annat arbeta mer fokuserat med personsäkerhetsfrågor.



Vätterhems hållbarhetsplan

Vätterhems Hållbarhetsplan tar sin utgångspunkt i många olika delar. Ur ett globalt perspektiv har vi utgått från FN:s globala mål som finns formulerade i Parisavtalet och de 17 målen i Agenda 2030. För Sverige finns nationella klimatomål som har beaktats

och lokalt har vi tagit avstamp i mål för Jönköpings kommun och framtaget program inom hållbarhet. Inte minst har vi vägt in våra egna företagsmål och ägardirektiv.



Åren 2021-2023 låg fokus främst på förankringsprocesser medan 2024 har präglats av aktiviteter kopplade till hållbarhetsplanen samt att kommunicera dessa internt. 2024 lanserade hållbarhetsavdelningen en så kallad lägesbild som är anknuten till hållbarhetsplanen. Denna publiceras en gång i månaden på intranätet LUTAN. Utöver det går det ut en så kallad fördjupad lägesbild till funktioner inom bolaget som har möjlighet att ta del av mer djupgående information.

Planen utgår från tre långsiktiga visioner. Det vill säga miljömässigt, socialt och ekonomiskt. Dessa har brutits ned i så kallade effektområden. Nedan ges en sammanställning av de långsiktiga visionerna följt av utfall för effektområden 2024:



Långsiktig hållbarhet



Miljömässigt

2040 ska Vätterhem vara klimatpositiva. Dvs, inte bidra till några utsläpp, utan i stället hjälpa till med att binda ytterligare 5% av den koldioxid som vår verksamhet annars skulle gett upphov till.



Socialt

Vi vill medverka till en stad där människor i olika stadsdelar har förutsättningar att leva på jämlika villkor. 2040 uppnår Vätterhems respektive stadsdelar kommunsnittet för välfärdsindikatorerna; förvärvsfrekvens, ohälsotal, valdeltagande och utbildningsnivå.



Ekonomiskt

Vätterhems miljömässiga och sociala insatser ska ge en ekonomisk återbetalning under livscykeln. Här ska vi utöver miljömässiga effekter, på sikt även mäta sociala investeringar.



Vätterhems effektområden

Utfall år 2024

Våra långsiktiga visioner har i sin tur brutits ner i åtta så kallade effektområden med fyra inom miljöområdet och fyra inom social hållbarhet. Effektmålen pågår till och med 2030 och ska bidra till att kunna nå våra långsiktiga visioner.



1. Energi

Effektmål 2030 - Energiförbrukningen ska minska med 30% i jämförelse med 2007.

Utfall 2024 - Energieffektiviseringsarbetet är högt prioriterat och pågår kontinuerligt. Solcellsproduktionen ökade med 4,4% sedan föregående år och står nu för 18% av använd fastighetsel.



2. Klimatanpassning

Effektmål 2030 - Klimatutredning⁵ och prioriterade anpassningar är tillämpade vid 100% av våra förvaltningsområden.

Utfall 2024 - Det teoretiska verktyg som tagits fram i samarbete med IVL⁶ och Sveriges allmännytt, ligger till grund för att Vätterhems samtliga fyra områden är på god väg att vara kartlagda och riskbedömda utifrån skyfall och värme. I dagsläget är två områden helt riskbedömda. Sommarens skyfall blev dessutom ett konkret facit över var vi kan förvänta oss stora vattenmängder. Försättningsvis kommer de mest utsatta fastigheterna att prioriteras i åtgärdsarbetet. Parallellt med kartläggningen testas lösningar, exempelvis för hur dagvatten kan fördröjas och infiltreras utan att ställa till skada.



3. Cirkuläritet

Effektmål 2030 - 10% av materialströmmar återbrukas.

Utfall 2024 - Vätterhem deltar i en förstudie med målet att upprätta en gemensam återbrukscentral för byggmateriel inom kommunkoncernen och fortsätter även arbetet med återbruksinventeringar.

Ett internt avfallsråd arbetar med att testa nya lösningar för att effektivisera och kvalitetssäkra avfallshanteringen och ett internt kemikalieråd strävar efter att öka medvetenheten kring kemikalier i hela organisationen.



4. Transporter

Effektmål 2030 - Omfattningen av påverkbara resor med motorfordon ska minska med minst 10%.

Utfall 2024 - För att utveckla ett hållbart resande, deltar Öxnehaga i ett forskningsprojekt tillsammans med IVL. Inom ramen för projektet har flera representanter med olika befattningar och erfarenheter diskuterat hur framtidens hållbara resor och städer skulle kunna se ut.

⁵ Klimatutredning görs i syfte att denna ska hjälpa till att minimera påverkan som kan uppstå i samband med klimatiförändringar. En utredning kan ex. beskriva vart vattnet blir stående vid en specifik fastighet eller sannolikheten för var extrem hetta uppstår vid en stadsdel.

⁶ IVL Svenska Miljöinstitutet är ett oberoende forskningsinstitut.



Sociala mål



1. Social jämlikhet

Effektmål 2030 - Genomsnittlig förvärvsfrekvens inom Vätterhems respektive stadsdel uppgår till 70%, kvinnors till 60%.

Område	Kvinnor			Män			Totalt		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Råslätt	47,8%	49,9%	51%	62,7%	65,7%	66,1%	55,9%	58,5%	59,2%
Österängen	60,5%	66,4%	64,1%	73,2%	74,8%	72,9%	68%	71,4%	69,4%
Öxnehaga	69,9%	72,6%	73,4%	80,3%	81,3%	79,3%	75,1%	77%	76,4%
Centrum Väster	70,9%	71,8%	72,6%	72,8%	74,3%	75,1%	71,8%	73,1%	73,8%
Centrum Öster	76,7%	75,1%	75,7%	76,6%	77,2%	76,3%	76,6%	76,2%	76%

Senaste statistiken för ändamålet är från år 2023.

Utfall 2024² - Vätterhems målsättning för total sysselsättningsfrekvens uppnås i Centrum och på Öxnehaga. Målsättningen gällande kvinnor uppnås på alla områden förutom Råslätt. Under 2024 visar sysselsättningsfrekvensen i Vätterhems stadsdelar marginella förändringar i relation till tidigare år. Den största förändringen består av en nedgång med två procentenheter av den totala sysselsättningsfrekvensen på Österängen, vilket kan tolkas som en utjämning av den ökning som skedde mellan 2021 och 2022. Sysselsättningsfrekvensen är 2024 fortsatt tydligt lägre

på Råslätt dock med en positiv trend under de sista två åren som utjämnat skillnaden mot andra stadsdelar något.

Vätterhem deltar aktivt på flera nivåer i ett kommunövergripande arbete för Sammanhållet utvecklingsarbete som syftar till att utveckla arbetssätt som förenar insatser med syfte att minska och motverka segregation. Vätterhem deltar också som part i ett flertal projekt som syftar till att öka förvärvsfrekvensen i stadsdelarna.



2. Attraktiva och trygga stadsdelar

Effektmål 2030 - Minst 90% av våra boende upplever att de är trygga i sitt bostadsområde.

Utfall 2024 - Trygghet i Vätterhems serviceindex uppgick 2024 till 86,7%. Motsvarande siffra 2022 uppgick till 86,5%. Vilket innebär en marginell ökning. Vätterhem har genomfört en rad åtgärder för att öka tryggheten under året. Bland annat genom att vara drivande i organisationen kring "Sommarvagnen på Öxnehaga" som syftade till att öka vuxennärvaro och motverka rekrytering till kriminella nätverk. Vätterhem arbetar långsiktigt genom att upprätta samarbetsavtal med aktörer från civilsamhället som organiserat trygghetsvandringar/nattvandringar i alla tre prioriterade områden. Projekt som Trygga grannar (s.40) och deltagande i kommunal samverkan på det brottsförebyggande området är ytterligare exempel på insatser för att öka tryggheten.



3. Hyresgästinkludering

Effektmål 2030 - Vätterhem har dialogmodeller som ger stöd för hyresgästinkludering i våra underhålls- och nyproduktionsprojekt. Varje stadsdel representeras av ett ungdomsråd.

Utfall 2024 - Vätterhem har under 2024 deltagit i det kommunövergripande arbetet som bedrivits med målsättning att utveckla metoder för medborgardialoger i Jönköpings kommun. Inom ramen för detta utvecklingsarbete har vi verkat för att Vätterhem ska vara en part i framtida strukturerade medborgardialoger som sker områdesvis med fokus på områdesutveckling. Vätterhem har också under året genomfört ett pilotprojekt med barndialog på Råslätt angående en lekplatsrenovering. Projektet har gett nya erfarenheter som också sammanfattats och dokumenterats för att kunna återanvändas i framtiden.



4. Stadsdelssamarbeten

Effektmål 2030 - Vätterhem har en modell med kriterier⁶ som ger stöd för att kunna fördela medel i våra samarbetsavtal. Kriterierna uppnås till 90%.

Utfall 2024 - Vätterhem fortsätter att upprätta samarbetsavtal med civilsamhället utifrån fasta beloppsnivåer och kriterier kopplade till aktiviteter. Ekonomiskt stöd har beviljats till ett flertal föreningar och organisationer som driver projekt och genomför aktiviteter som gynnar hyresgäster samt bidrar till att stärka stadsdelarnas attraktivitet, trivsel och trygghet. Vätterhem har under året gjort personliga uppföljningar med företrädare för alla samarbetspartners som har Rubin och Diamantavtal och säkerställt att kriterierna för dessa avtal uppnåtts till 100%. Vätterhem hade vid årets slut cirka 30 pågående samarbetsavtal.



6) Matrisen eller utvärderingsunderlaget kommer att ge oss ett stöd i hur vi fördelar medel för samarbeten samt en tydlighet i vad vi som bolag förväntar oss av våra samarbetspartners. Modellen kommer också att styra beloppen varför det inte kommer att finnas några enskilda undantag.

Socialt ansvar

Om stadsdelssamarbeten

I linje med Vätterhems hållbarhetsplan har arbetet med samarbetsavtalen fortsatt under året. 2024 har Vätterhem beviljat stöd till föreningar och organisationer som driver projekt och aktiviteter i våra bostadsområden med syfte att gynna våra hyresgäster och bidra till att stärka stadsdelarnas attraktivitet, trivsel och trygghet. Som en del i uppföljningen av avtalen har vi genomfört flertalet uppföljningar. Detta har gjorts både i form av platsbesök under sommarens aktiviteter samt uppföljningsmöten med alla partners som har avtal som löper över tre år.

Vätterhem hade vid årets slut 2024 knappt 30 pågående samarbetsavtal och 9 av dessa löper över två eller tre år.

Nya kriterier för samarbetsavtal

Under 2024 arbetade hållbarhetsavdelningen om Vätterhems kriterier för samarbetsavtal. De nya kriterierna innebar bland annat en förändring i hur Vätterhem ställer krav på samarbetspartners gällande sommaraktiviteter samt uppföljningsrutiner. Vad gäller sommaraktiviteter reglerar de nya kriterierna nu exakt hur många veckor en partner måste erbjuda aktiviteter under sommarlovet vilket kommer att förenkla för aktörerna att efterfölja kraven. Det specifika stödet som sedan tidigare kunnat sökas för att anordna sommarlovsaktiviteter delades i två olika avtalsformer. Detta innebär att aktiviteter som anordnas på plats i stadsdelarna samt under kvällstid kan rendera en högre summa än dagtidsaktiviteter och aktiviteter som inte innebär lokal närvaro.

Förändringarna i kriterierna innebär att Vätterhem nu med ännu större precision, kan rikta samarbetsavtalen mot specifika behov i stadsdelarna och samtidigt säkerställa att de aktiviteter som anordnas håller fortsatt god kvalitet.



Nätverksträff för samarbetspartners

Under hösten bjöds samtliga samarbetspartners in till en centralt ordnad nätverksträff. Vid träffen informerade Vätterhem både om kriterier, avtalsnivåer och nya långsiktiga företagsmål. Föreningen Hjärnkoll, deltog också med två ambassadörer som föreläste om hur föreningslivet kan stötta personer med psykisk ohälsa. Drygt 60 personer deltog vid träffen. Merparten av deltagarna var redan befintliga samarbetspartners men även ett flertal nya potentiella partners närvarade. I utvärderingen framkom att nätverksträffen varit mycket uppskattad av våra samarbetspartners och Vätterhem planerar därför att framåt utveckla konceptet med nätverksträffen för att stötta partners i att bygga nätverk och skapa nya samarbeten i stadsdelarna.



Samverkan

Genom strategisk samverkan och nya samarbeten påverkas utfallet för Vätterhem positivt på både kort och längre sikt. Under 2024 har Vätterhem samarbetat med flertalet statliga och kommunala aktörer samt representanter från både civilsamhälle och näringsliv i olika insatser. Vätterhem har strävat efter att verka som en plattformsgbyggare för samverkan och gemensamma ansträngningar inom det sociala hållbarhetsområdet.

Vätterhem ingår fortsatt i det kommunövergripande arbetet Sammanhållet utvecklingsarbete i prioriterade områden (SUP). Inom SUP samordnas främjande och förebyggande insatser i Jönköpings kommun, bland annat genom anställda koordinatörer som arbetar områdesspecifikt för att bilda en gemensam lägesbild och organisering av resurser, förutsättningar samt aktiviteter i kommunens prioriterade områden. Vidare ska det sammanhållna utvecklingsarbetet utgå från generella åtgärder som stärker förutsättningar för att motverka segregation. I den mån det varit möjligt har Vätterhem synkroniserat alla insatser på det sociala hållbarhetsområdet med de insatser som görs inom SUP. På detta vis kan det arbete som Vätterhem gör i allt större utsträckning på ett effektivt sätt tillvarata de lokala befintliga samverkansstrukturerna och samverka med andra kommunala verksamheter och civilsamhällets krafter.

Om dialog

Vätterhems hållbarhetsmål inkluderar mål för ökad delaktighet för hyresgästerna. Under 2024 har Vätterhems hållbarhetsavdelning deltagit i det kommunala utvecklingsarbete som syftar till att utveckla effektiva metoder för medborgardialog. Då delaktighetsaspekterna är prioritet för alla aktörer som verkar inom stadsdelarna krävs god samordning för att ge trovärdighet till de dialogförsök som genomförs och skapa tillfällen där medborgarna erbjuds färre men mer effektiva forum för dialog.

Vätterhem har vid ett flertal tillfällen deltagit i, och anordnat, externa aktiviteter som syftar till att stärka delaktighet och dialogen med hyresgästerna. Inom stadsdelarna har allt från korvgrillning och tjejkvällar till spökvandringar anordnats eller delfinansierats. Förvaltningspersonal och representanter för hållbarhetsavdelningen har deltagit i bland annat elevrådsmöten, föreningsaktiviteter och panelsamtal för att hämta in hyresgästperspektivet.



Vätterhem har också under året genomfört ett pilotprojekt på Råslätt som syftade till ökat hyresgästinflytande, särskilt för barn. Vid planeringen av renoveringen av en lekplats på Råslätt bjöds boende barn och föräldrar in för att lämna sina synpunkter om hur gården skulle utformas. Alla barn gavs möjlighet att rita teckningar som föreställde lekutrustningen man önskade sig. Teckningarna användes sedan som underlag för inköp av ny utrustning. Projektet gav Vätterhem många nya erfarenheter, särskilt om metoder för dialog med barn. Metoden som användes och erfarenheterna som inhämtades, dokumenterades på film för att kunna återanvändas i framtiden.

Den mest frekventa och värdefulla dialogen för Vätterhem sker dock i kärnverksamheternas dagliga arbete. Vätterhem har en medveten strategi att synas och att våra anställda med sina blåa kläder utgör en naturlig del av vardagen i stadsdelarna. Den dialog som sker spontant med hyresgästerna på gårdar och i trappuppgångar tillför trygghet och trovärdighet. Vätterhem strävar efter att de samtal som förs med hyresgästerna i vardagen också ska vara ett underlag för beslut om hållbarhetsinsatser och projektplaner för framtiden.

Jubileumsfonden

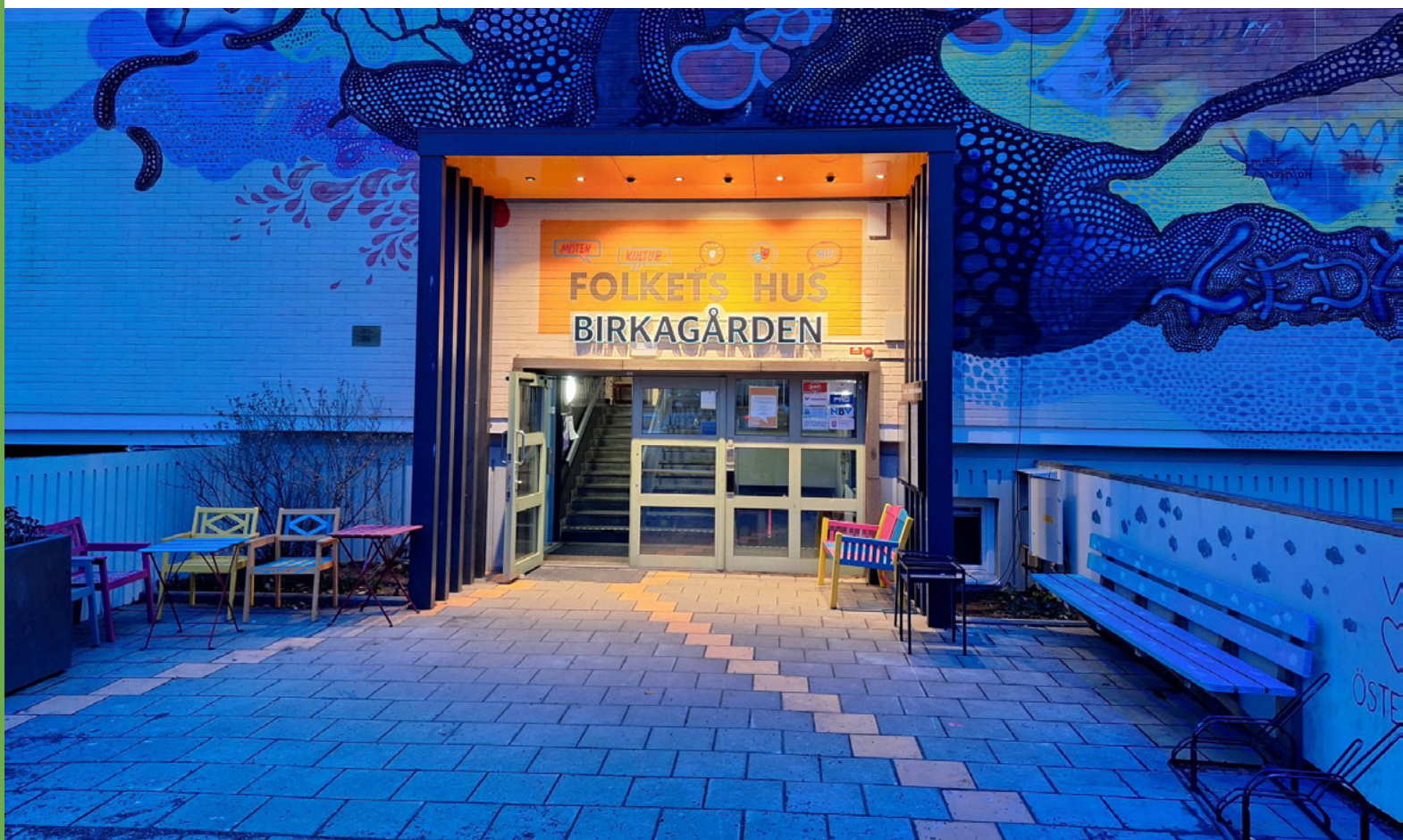
Vätterhem fortsätter att fördela medel ur jubileumsfonden till stöd av utbildning i form av studiestipendier. Detta görs i ett samarbete med Jönköpings kommuns arbetsmarknadsavdelning Egenkraft. Under året har 7 personer fått studiestipendium för att bidra och uppmuntra till ökad utbildningsnivå i våra stadsdelar.

Nytt Boinflytandeavtal

Nytt avtal avseende boinflytande har tecknats mellan Vätterhem och Hyresgästföreningen under 2024. Avtalet innebär fortsatt samarbete mellan parterna för att ge hyresgäster inflytande i boendefrågor.

Om Trygga grannar

Inom ramen för Vätterhems målsättning att skapa trygghet i stadsdelarna har Vätterhem under 2024 deltagit i projektet Trygga grannar, en satsning som syftade till att skapa en kunskapshöjning om våld i nära relationer. Vätterhems anställda deltog i en skräddarsydd utbildning om våld i nära relationer som gavs av polis, socialtjänst, kvinnojour och projektgruppen för Trygga Grannar. Utbildningen var obligatorisk för all personal inom förvaltningen men erbjöds också till anställda på huvudkontoret. Utbildningen genomfördes utifrån ett identifierat behov av ökade kunskaper om hur personal bör agera vid missförhållanden bland hyresgäster. Parallellt genomförde Vätterhem och Hyresgästföreningen i samverkan en informationsinsats för hyresgäster med fokus på tryggheten i hemmet och ökad kunskap bland hyresgästerna om problematiken kring våld i nära relationer. Insatsen avslutades med en kunskapshöjande föreläsning på Spira som var öppen och kostnadsfri för alla Vätterhems hyresgäster. Busstransporter till Spira och barnpassning på plats anordnades av projektet och eventet besöktes av över 200 hyresgäster.



Socialt ansvar

		Enhet	2024	2023	2022	2021
Ansvartagande för den lokala bostadsförsörjningen och anpassningar i boendemiljön						
Förändringar i fastighetsbeståndet		%	1,5	0,6	1,5	0
Nyproduktion av hyresrätter		Antal	164	0	39	99
Fastighetsförvärv		Antal	0	2	2	0
Avyttringar (antal lägenheter)		Antal	0	0	0	92
Socialt ansvar som fastighetsägare avseende boendes behov och förväntningar						
Hyresnivå		kr/m2	1175	1090	1043	1 016
Hyresutveckling		kr/m2	54,6	65	40,8	19,4
		%	4,7	6,0	3,9	1,9
Driftkostnad		kr/m2	622	585	556	533
Driftkostnadsutveckling		kr/m2	37	29	23	22
Omflyttning i fastighetsbeståndet (exkl studenter)	Extern	%	7,2	7	7	7
	Intern	%	1,8	2	2	2,2
Avhysningar på grund av ekonomiska skäl eller störningar	Ekonomiska skäl	Antal	7	10	3	4
Socialt ansvarstagande för integration och stadsdelsutveckling						
Andel boende som upplever att de är trygga i sin boendemiljö	Trygghetsindex	%	86,7	not 2	86,5	not 1
Nedlagda kostnader och investerade medel i stadsutvecklingsprojekt avseende fastigheter byggda på sent 60- tidigt 70-tal	Mkr		26	29	34	29
Social upphandling	Beskrivning	ja/nej	ja	ja	ja	ja
Projektkostnader för att engagera unga under 25 (sponsring, driver projekt/aktiviteter)	Tkr		3 256	2739	1792	3 497
Kostnader för antisocialt beteende (skadegörelse och säkerhet)	Tkr		3 354	3183	2960	2 775
Arbetsvillkor						
Uppförandekod för entreprenörer		ja/nej	ja	ja	ja	ja
Revision/utvärdering av entreprenörer, definierar lagkrav eller avtal med facket		ja/nej	ja	ja	ja	ja
Köper vi rättvisemärkta produkter?		ja/nej	nej	nej	nej	nej

Miljö



Vätterhem jobbar kontinuerligt med förankring av Hållbarhetsplanen och dess mål. Frågorna har lyfts på bolagsnivå och fått en större tyngd. Inledande möten har hållits med fastighetsutvecklingsavdelningen för att sätta gränsvärden vid nybyggnation. Vätterhem har deltagit i ett projekt inom Sveriges allmännyttas syfte att utvärdera ett klimatberäkningsverktyg för renovering, KROT.

Arbetet med att förbereda Vätterhem för den utvidgade hållbarhetsrapporteringen och CSRD fortsätter. Det är tydligt att hållbarhet fortfarande är ett hett ämne i branschen och det finns ett stort engagemang, både inom företaget och hos andra aktörer vi kommer i kontakt med. Ett tydligt budskap från aktörer som på ett bra sätt har lyckats arbeta in hållbarhet i hela organisationen, är att det viktigaste är att våga börja.



Återbruk viktigt för att hålla utsläppen nere

Med målet att gå ifrån en linjär till en mer cirkulär ekonomi där resurser nyttjas under längre tid, deltar Vätterhem i en förstudie som utreder hur en gemensam återbrukscentral för byggmateriel inom kommunkoncernen skulle kunna utformas. Återbruksinventeringar av befintligt bestånd genomförs också, med målet att återanvända så mycket material som möjligt.

Fortsatta utmaningar med avfallshanteringen

Arbetet med att skapa så välordnade fraktioner som möjligt fortsätter och i dagsläget plockar miljöhusvärdar fysiskt bort

felsorterat matavfall. Ett internt avfallsråd arbetar med att testa nya lösningar som ska mynna ut i beteendeförändringar hos hyresgästerna.

Översyn av kemiska produkter

Som en del i arbetet att hålla kretsloppet rent, strävar företaget efter att fasa ut alla produkter som kan vara skadliga för miljön och/eller hälsan. I detta syfte genomförs kontinuerliga inventeringar och riskbedömningar av Vätterhems kemiska produkter. Ett kemikalieråd har sedan tidigare tillsatts, och gruppen strävar efter att öka medvetenheten i organisationen, samt att skapa samsyn kring beslut.





Klimatförändringarnas effekter kräver åtgärder inom vårt fastighetsbestånd

Under året har Vätterhems arbete med klimatanpassning tagit kliv framåt och risk- och sårbarhetsanalyser över samtliga fyra områden är på god väg att färdigställas. Det teoretiska verktyg som tagits fram i samarbete med IVL Svenska Miljöinstitutet och Sveriges allmännyttas, ökar markant möjligheterna att de fastigheter som är i störst behov av åtgärder kan identifieras, prioriteras och åtgärdas inför att stå redo för klimatförändringarnas effekter. Sommarens skyfall blev dessutom ett facit över vilka fastigheter och områden som är i störst behov av att åtgärdas. Vätterhems digitala trädinventering genomförs årligen och ger en god överblick över företagets områden. Samtidigt har träden även ingått i en analys där områdenas totala krontäckningsgrad kvantifierats kopplat till ekologiska, ekonomiska och sociala fördelar.



Forskarögon på hållbart resande

För att utveckla ett hållbart resande, deltar Öxnehaga i ett forskningsprojekt tillsammans med IVL. Inom ramen för projektet har flera representanter med olika befattningar och erfarenheter diskuterat hur framtidens hållbara resor och städer skulle kunna se ut.



Fortsatt fokus på energiarbetet

Energieffektiviseringsarbetet sker löpande och är en naturlig del av Vätterhems utvecklingsarbete. Det praktiseras genom både modernisering och optimering av befintlig utrustning, samt genom installation av nya och mer effektiva komponenter. Under

året har flera nya styrtekniker samt belysningsystem installerats i beståndet. Värmesystem har även byggts om med ny, smart styrning. Vi fortsätter dessutom att utöka vårt solcellsbestånd i samband med takprojekt på Råslätt och ombyggnationer i Öxnehaga. Produktionen ökade med 4,4 % sedan föregående år och står nu för 18 % av använd fastighetsel.

Tillsammans med flera andra aktörer, ingår Vätterhem i Jönköping Energis framtidsdialog, där det diskuteras hur vi kan samarbeta för att bli en klimatneutral stad.



Beräkning av Vätterhems växthusgasutsläpp

Klimatpåverkan uppstår både när vi bygger och förvaltar våra fastigheter, men även genom indirekta aktiviteter som inköp och våra hyresgästers beteende som exempelvis omfattning av bilkörning. Ett sätt att få en överblick över företagets hela klimatpåverkan är att använda den globala standarden Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet). Utsläppen kopplas till olika skeden i värdekedjan och fördelas i tre olika områden som kallas för scope 1, 2 och 3.

Vätterhem har deltagit i ett arbete tillsammans med Sveriges allmännyttas och IVL för att ta fram reviderade, vetenskapliga klimatmål för bostadssektorn. Ett intensivt arbete pågår för att utöka med fler klimatposter i hållbarhetsrapporteringen nästa år. I tabellen på s.45 har specifika data använts så långt det är möjligt, annars schabloner och referensvärden för branschen.

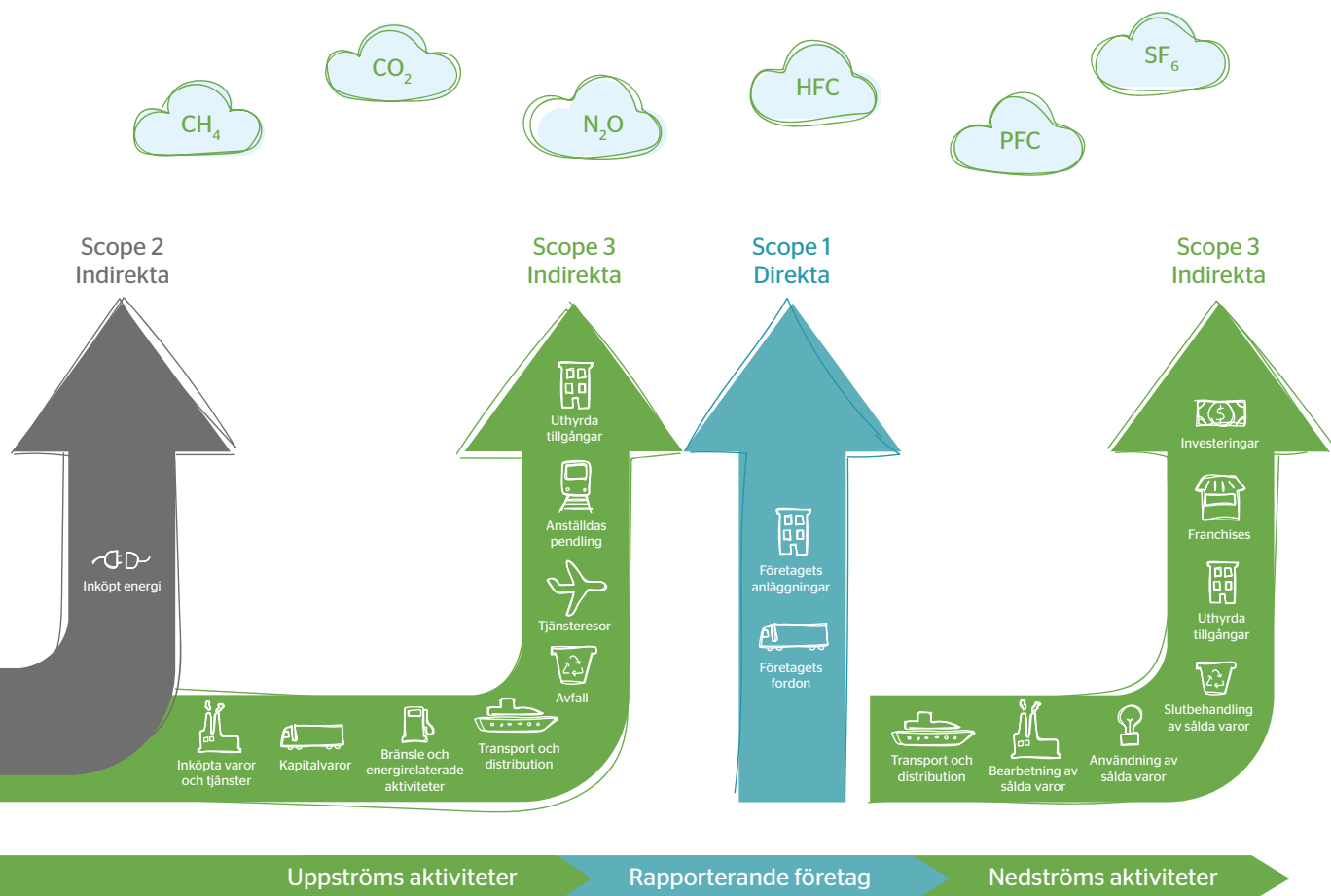


Illustration över scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol.



Scope 1, 2, 3

	Enhet	2024	2023	2022	2021
Scope 1 - direkta utsläpp					
Egna och leasade fordon	ton CO ₂ -ekv	43	47	50	51
Läckage av köldmedia	ton CO ₂ -ekv	43	15	10	10
	Summa	86	62	60	61
Scope 2 - indirekta utsläpp från el och värme					
El - Market based ¹	ton CO ₂ -ekv	5 037	5 999	0	0
El - Location based ²	ton CO ₂ -ekv	869	5 999	4 936	5 177
Värme ³	ton CO ₂ -ekv	4 279	4 409	4 257	4 574
	Summa Market based	9 316	10 408	4 257	4 574
	Summa Location based	5 148	10 408	9 193	9 751
Scope 3 - övriga indirekta utsläpp					
3.2 Kapitalvaror - Nybyggnation (klimatdeklaration) ⁴	ton CO ₂ -ekv	5 855	0	6 724	2 001
3.2 Kapitalvaror - Nybyggnation (utöver klimatdeklaration) ⁵	ton CO ₂ -ekv	1 559	0	732	152
Tjänsteresor (bil, flyg, tåg)	ton CO ₂ -ekv	6	9	8	7
Hyresgästers bilkörning	ton CO ₂ -ekv	8 925	8 782	9 007	8 929
	Summa	16 345	8 791	16 471	11 089

1) Market based avser inköpt el med ursprungsgarantier där utsläppsfaktorn är 0 g CO₂ekv/kWh. Från år 2023 avslutade Vätterhem tidigare köp av ursprungsmärkt el från Torsviks biobränslepanna och residualmix har tillämpats som utsläppsfaktor. Källa: Energimarknadsinspektionen, 2024, 524,1 CO₂ekv/kWh. Från 2024 baserades beräkning på köpt el (använd el minus egenproducerad och egenanvänd el).

2) Location based är en alternativ redovisning som avser elens klimatpåverkan i det geografiska området där elförbrukningen sker. Utsläppsfaktorn för s.k. nordisk elmix tillämpas för köpt el (Använd el minus egenproducerad och egenanvänd el) fr o m 2024 90,4 g CO₂ekv/kWh (dessförinnan residualmix). Källa: SMED rapport nr 4 2021.

3) Uppmätt och fakturerad mängd, inkl kulvertförluster, värme och varmvatten (ej korrigerade värden). Utsläppsfaktor för lokal fjärrvärme, market based, finns här: Fjärrvärme och miljö | Effektiv energilösning med låg klimatpåverkan | Jönköping Energi

4) 2023 års redovisade uppgifter har delats upp i ytterligare en rad, för utsläpp utöver krav på vad som ska redovisas i klimatdeklarationen. 2020 har schablonberäkning använts där byggdel 7-8 ingår för Operetten, Fagerslätt och Vingpennan (klimatförbättrad trähus), 2021 Ängshuset. 2022 beräkning enligt klimatdeklaration för Vätterhöjden (behövde ej redovisats till Boverket). Under året 2023 färdigställdes inga nybyggnationer. 2024 Kvarter F enligt klimatdeklaration.

5) 2020-2021 kompletterar schabloner för markarbeten. 2022 samt 2024 inkl även byggdel 7-8.

Ekonomisk hållbarhet



Hållbarhet är ett begrepp som genomsyrar både fastighetsförvaltning, nyproduktion och företaget Vätterhem som helhet. En stabil ekonomisk utveckling ligger till grund för, och möjliggör, en fastighetsförvaltning i framkant samt nyproduktion av attraktiva och hållbara bostäder och boendemiljöer – allt ur ett långsiktigt hållbart perspektiv.

Fastighetsförvaltning i framkant

Vätterhem strävar efter att upprätthålla en hög underhållsstatus på sitt fastighetsbestånd. Detta för att bibehålla fastigheternas status och marknadsvärde, men än viktigare är dess påverkan på hyresgästernas trivsel och boendemiljö. Långsiktighet präglar valen vid såväl underhåll som investeringar, och ambitionen är alltid att välja material, komponenter och lösningar som genererar låga driftkostnader på lång sikt – även om det är dyrare vid investeringstillfället.

Underhållskostnaderna för 2024 är i paritet med föregående år och uppgår till 125 mkr (130 mkr 2023), vilket innebär en kostnad på 185 kr/kvm (197 kr/kvm 2023). Vår underhållsambition är fortsatt hög, och vi kan med tillfredsställelse konstatera att vi lyckats upprätthålla hög underhållstakt under de senaste åren. Dessa år har som bekant präglas av pandemi, markant försämrade omvärldsfaktorer med till exempel hög inflation och kraftigt ökade räntor.

Projektverksamhet

Vätterhems projektverksamhet är stor. Förutom nybyggnation läggs stora pengar på om- och tillbyggnation samt kompo-

nentbyten. Installationen av solceller på taken på Öxnehaga blir Vätterhems hittills största solcellsanläggning när den är klar. På Råslätt har vi påbörjat ett större projekt där husen får en annan arkitektonisk framtoning, samt i övrigt förbättrad prestanda. Generellt i beståndet lägger vi stora resurser på traditionella komponentbyten som fönster, fasader, tak och stammar.

Alla projekten ovan resulterar, på ett eller annat sätt, i en bättre boendemiljö för hyresgästerna, en lägre energiförbrukning som bidrar till minskad miljöpåverkan ur ett hållbarhetsperspektiv.

Ägardirektiv

Under verksamhetsåret har företaget fått nytt ägardirektiv. Enligt detta direktiv ska Vätterhem bidra med nyproduktion av bostäder inom ramen för en ansvarsfull ekonomi och utifrån marknadens förutsättningar. Med utgångspunkt från bostadsförsörjningsprogrammet ska minst 500 bostäder påbörjas under perioden 2024-2027. Under 2024 har Vätterhem inte startat någon nyproduktion då marknadsmässiga förutsättningar inte har funnits på plats. Däremot har vi två stora byggnationer där det ena blivit klart under året och det andra befinner sig i slutfasen av uppförandeskedet. På Strandängen färdigställdes Vätterhems enskilt största projekt i modern tid, Strandängstorget. Projektet innehåller drygt 160 lägenheter och därtill diverse lokaler för att skapa centrumkänsla på området. Byggnationen startade 2021 och stod klart för etappvis inflyttning under 2024. Därtill har vi under 2022 startat produktion av 108 lägenheter på Kv. Slättertiden på Öxnehaga. Detta projekt ska vara färdigt för inflyttning under 2025. De årliga investeringarna i nyproduktion uppgår till 313 mkr (367 mkr 2023).



Nyproduktion

Vätterhem har fortsatt hög efterfrågan på lägenheter och för 2024 låg uthyrningsgraden på över 99%. Eftersom nyproduktion är kostnadsdrivande har Vätterhem stort fokus på att hitta nya lösningar för en fortsatt ekonomisk försvarbar nyproduktion som ger förutsättningar för en hållbar förvaltning. Vätterhem har beviljats investerings- och energibidrag för flertalet nybyggnadsprojekt som slutförts under senaste åren, en viktig pusselbit för att fortsätta arbetet med att kunna erbjuda lägre hyror samtidigt som husen blir extra energieffektiva.

En trygg affärspartner

Företagets resultat är fortsatt stabilt, dock med en viss försämring senaste åren beroende på besvärliga omvärldsfaktorer. Vinsterna återinvesteras i verksamheten, vilket möjliggör en hög underhålls- och investeringsnivå även kommande år. Under 2024 har Vätterhem behållit den trippel A-rating, d.v.s. den högsta kreditvärdigheten i Bisnodes kreditvärderingssystem, som uppnåddes under 2018, vilket ytterligare understryker hur stabil och trygg Vätterhem är som affärspartner. Soliditeten har med anledning av stora investeringar i nyproduktion minskat med två procentenheter till 24%, och denna siffra är inom ramen för ägardirektivet som anger att soliditeten minst ska vara 20% under en omfattande investeringsperiod.

Ekonomisk hållbarhet

		Enhet	2024	2023	2022	2021
Ekonomiskt ansvar och förbättring av fastighetsbeståndet						
Årliga investeringar		Mkr	507	586	423	293
Årliga underhållskostnader	Befintligt bestånd	Mkr	125	130	125	123
Årliga underhållskostnader per kvm	Befintligt bestånd	Kr/kvm	185	197	190	189
Företagets investeringar i nyproduktion	Nyproduktion	Mkr	313	367	199	185
Företagets ek. uthyrningsgrad bostäder		%	99,1	99,1	99	99,3
Företaget följer upprättad inköbspolicy innehållande hållbarhetskriterier		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Bidrag till ansvarsfull och hållbar ekonomisk utveckling						
Utgifternas fördelning per typ av intressent	Medarbetare	Tkr	159 535	151 508	140 721	131 513
	Leverantörer	Tkr	365 743	347 160	334 515	323 815
	Myndigheter (skatt)	Tkr	49 678	47 586	43 272	42 211
	Bank (räntekostnader)	Tkr	81 827	51 224	16 370	14 702
	Aktieägare	Tkr	198	219	155	29 713

Intressenter



Vätterhem som allmännyttigt bolag ska vara nyttiga för ägaren, kunderna och samhället. I samförstånd med våra intressenter utvecklar vi verksamheten på ett ansvarsfullt och affärs-mässigt sätt.

Under år 2023 påbörjades resan mot de nya direktiven i CSRD. En del av denna är att kartlägga bolagets intressenter genom en så kallad dubbel väsentlighetsanalys, vilket är en process för att säkerställa de hållbarhetsområden som är mest väsentliga för Vätterhem. Dubbelheten ligger i att analysen tar hänsyn både till Vätterhems påverkan på samhället och miljön och vår utsatthet för dessa faktorer. Utöver det görs också en bedömning hur faktorerna påverkas finansiellt. År 2024 fortlöpte den dubbla väsentlighetsanalysen genom Rådhus AB. Detta betyder att vi från och med nästa redovisning kommer att aggregera upp våra väsentliga delar att bli en del av Rådhus AB:s inklusive intressenterna. Detta betyder att Vätterhems intressentmodell och metodik för närvarande är under översyn men ska ses som gällande (*se illustration till höger*):

Medarbetare

Vårt mål är att öka medarbetarengagemanget. Engagerade medarbetare trivs och presterar bra på sin arbetsplats vilket även påverkar sjuktalen. Nöjda medarbetare ger nöjda hyresgäster. Inom Vätterhem har alla medarbetare möjlighet att vara delaktiga genom exempelvis referensgrupper. Alla beslut som fattas genomsyras av transparens vilket betyder att dokument och mötesprotokoll finns tillgängliga för alla. För mer information se kap. *God arbetsmiljö*.

Vätterhems intressentmodell



Hyresgäster

Vårt mål är att öka hyresgästernas trivsel, utvecklings- och rekreationsmöjligheter och möjliggöra goda möten mellan människor. Vätterhem har fortsatt nöjda hyresgäster och serviceindex för 2024 blev 87,3% vilket är en ökning med 0,4%.

Ägare och styrelse

Vätterhems styrelse nomineras av Jönköping kommunfullmäktige och speglar den partipolitiska sammansättningen. Arbetet i styrelsen utvärderas årligen, bl.a. undersöks frågor om prioriteringar, engagemang, kompetens och arbetsklimat. Under år 2024 adresserade ägare och styrelsen hållbarhetsfrågorna i större utsträckning, inte minst mot bakgrunden att Rådhus AB bjöd in samtliga bolagsstyrelser och ledningsgrupper till information och utbildning inom CSRD.



Kommunala förvaltningar och bolag

Samverkan med Jönköpings kommun och myndigheter.

Samverkan och samarbete är en självklar del i vår verksamhet och här följer några konkreta exempel över vad vi upplever som framgångsrikt samarbete inom kommunkoncernen:

► Samverkan med Socialförvaltningen, Fritidsförvaltningen, Utbildningsförvaltningen och Polisen -

Det kanske mest talande exemplet på samverkan under året har varit Sommarvagnen, det arbete som gjorts tillsammans med förvaltningarna ovan, polisen, kyrkorna och föreningarna för att återta Puls Arena på Öxnehaga från de kriminella gängerna som rekryterade ungdomar där vid inledningen på sommarlovet. Ett arbete som möjliggjordes genom de goda relationerna som byggts upp under både SUP (Sammanhållen Utveckling i Prioriterade områden) och EST (Effektiv samverkan för Trygghet).

► **Samverkan inom SUP** - Sammanhållen Utveckling i Prioriterade områden är kanske det tydligaste framgångsexemplet på en bred och framtidsorienterad samverkan. Tillsammans med Socialförvaltningen, Utbildningsförvaltningen, Tekniska förvaltningen och Kultur & Fritidsförvaltningen har Vätterhem under året såväl utvecklat samarbetet vidare på ett strategiskt plan men också rent konkret genomfört ett stort antal lovaktiviteter i trygghetsskapande och framtidsfrämjande syfte.

► **Samverkan via Räddningstjänsten** - Här har Vätterhem deltagit vid ett flertal tillfällen i SSG arbetet. Men det samarbete som särskilt bör uppmärksammas avser den gemensamma mobiliseringen av samtliga i SSG ingående parter i samband med dödsskjutningen på Öxnehaga. Ett väl sammanhållet lag tog hand om oroliga hyresgäster i kyrkans stora sal, mycket tack vare SUP-arbetet där även krissituationer faller naturligt.

► **Samverkan genom EST** - Effektiv samverkan för Trygghet har fortsatt genom Räddningstjänstens ledning och fokus för året har varit att etablera de goda strukturerna från Råslätt till de övriga prioriterade områdena samt implementera det nya verktyget för digital inrapportering för att frigöra tid för analys.

► Kontinuitetsplanering med Räddningstjänsten -

Under våren har Vätterhems ledningsgrupp genomfört en kontinuitetsworkshop under räddningstjänstens ledning. Ett stort stöd i detta arbete är alla de konkreta exempel på insatser och aktiviteter som redan genomförts i andra delar av kommunkoncernen.





► **Samverkan med Stadsbyggnadsnämnden** -

Tillsammans med Stadsbyggnadsnämnden har Vätterhem under året arbetat vidare med detaljplanerna för kvarteret Övermannen på Råslätt och för gamla Stadshuset i Huskvarna. Vi har ett fortsatt tätt samarbete kring utvecklingen av vår nya stadsdel Strandängen och särskilt fokus under året har varit att skapa förutsättningar för uppstarten av byggnationen av en livsmedelsbutik.

► **Samverkan med Kultur och Fritidsförvaltningen** -

Vätterhem har ett mycket nära samarbete och samverkan både kring trygghetsinsatser i samband med skollov, sommaraktiviteter för ungdomarna och det långsiktiga arbetet med att främja och stötta föreningslivet i våra stadsdelar. Exempel på detta är bland annat den gemensamma planen för utvecklingen av Österängens konsthalls lokaler och inte minst frågan om trygghet i Öxnehaga centrum.

► **Samverkan Junehem, Socialförvaltningen och Tekniska förvaltningen** - Tilldelning av bostäder för kommunala ändamål. Arbetet sker numera i huvudsak på operativ nivå i respektive verksamhet.

► **Samverkan Tekniska förvaltningen och Socialförvaltningen** - Avseende bostäder för flyktingar från Ukraina, ett samarbete som inneburit att flyktingar har flyttat in i delar av tidigare studentboendet på Råslätt.

► **Samverkan med Junehem** - Samarbetet har omfattat såväl frågan om de årliga hyresförhandlingarna som det gemensamma ägardirektivet avseende systematisk hyressättning och bruksvärdering.

► **Samverkan med Jönköping Energi** - Bolaget har ett brett och mångårigt samarbete avseende fjärrvärme, elhandel även om störst fokus under året varit på överföringen av TV och bredband till Telia.

► **Samverkan med SMUAB** - Under året har Vätterhem fört en dialog avseende förutsättningar för etablering genom nyproduktion i Södra Munksjön.

► **Samverkan med AMA** - Fortsatt gott samarbete kring besättningen av Vätterhems sommarjobb.

► **Samverkan med Rådhus AB** - Den kommande CSRD-redovisningen har varit föremål för ett tätt samarbete under Rådhus ABs ledning för att hitta fram till de olika parametrarna i den koncernövergripande väsentlighetsanalysen.

Nätverk och erfarenhetsutbyte

Som en del av kommunkoncernen har Vätterhem möjlighet att delta i olika nätverk för erfarenhetsutbyte. Det finns exempelvis nätverk för vd, inköpsfunktion, kommunikation och marknad. Ett av nätverken är specifikt inriktat mot hållbarhet och består av deltagare inom kommunens bolag. Nätverket sammankallas av kommunens hållbarhetavdelning och i många fall diskuteras hur bolagen förväntas angripa hållbarhetsfrågor. Fler frågor kommuniceras även på remiss.

Leverantörer, entreprenörer, konsulter och revisorer

Vätterhem har, via olika funktioner inom bolaget en löpande dialog med såväl leverantörer, entreprenörer, konsulter och revisorer. Denna dialog ger i många fall underlag för bolagets vidareutveckling.

Övriga organisationer och andra fastighetsägare

Vätterhem har via sina samarbetsavtal en kontinuerlig dialog med föreningslivet i Jönköping. Via Allmännyttan har vi tillgång till ett stort nätverk inom Sveriges kommunala bostadsbolag och i många fall leder det till samarbeten där vi konkret utvecklar och utvärderar varandras insatser.

Samhälle och massmedia

Eftersom vi är Jönköpings största bostadsbolag, finns vi alltid nära våra hyresgäster och samhället i stort. År 2024 har inneburit ett flertal reportage och mediala kontakter. Vätterhem har genom åren haft en god kommunikation med media. För oss är det dock viktigt att alltid värna våra stadsdelar och dela den vardag som ibland inte framhålls medialt.

Verksamhetsstyrning och samspel med intressenter

		Enhet	2024	2023	2022	2021
Ansvarsfullt beslutsfattande och fungerande ledningssystem						
Extern certifiering av ledningssystem	Beskrivning	Ja/Nej	Nej	Nej	Nej	Ja
Företaget utvärderas av extern revisor		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Andel kvinnor i ledande positioner	Styrelse	%	36	36	27	27
	Ledningsgrupp	%	31	38	38	42
Företaget har en fungerande arbetsmetod för att kontinuerligt utvärdera företagets styrelse och ledning		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget har långsiktiga mål att navigera efter upprättad affärsplan		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Relationer till intressenter och hänsyn till deras intressen						
Andel av företagets hyresgäster som är nöjd med sitt boende	Serviceindex	%	87,3	86,9 ¹	86,9	not 2
Företaget arbetar aktivt med åtgärdsplaner för att öka de boendes nöjdhet		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget arbetar efter en dokumenterad etisk kod		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Företagets CSR-arbete utvärderas av extern part		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget arbetar med boinflytande		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget följer upprättad inköpspolicy innehållande hållbarhetskriterier		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Korruption och mutor						
Företaget har en policy för att förhindra korruption och mutor		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget har en whistleblowerfunktion		Ja/Nej	Ja ³	Ja ³	Ja ³	Ja ³
Riskhantering						
Företaget har ett riskhanteringssystem som inkluderar hållbarhet (riskanalyser och åtgärder)		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Mänskliga rättigheter						
Företaget har en transparent hyrespolicy		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget har transparenta rekryteringsprocesser		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja	Ja

1) Hyresgästundersökning genomförs vart annat år, där av 2022-års siffra. Nästa undersökning görs år 2024.

2) Undersökning ej genomförd 2021, genomförs våren 2022.

3) Jönköpings kommun har en whistleblower-funktion.

Risker

Hösten 2021 identifierade Vätterhems styrelse och ledningsgrupp 43 risker inom åtta övergripande områden. Riskerna bearbetades sedan av Vätterhems ledningsgrupp där 33 kvarstod inom ramen för risker att arbeta vidare med.

Riskerna sågs över under hösten 2022 och presenterades för Vätterhems styrelse under december 2022. Det fanns vid det tillfället möjlighet till eventuella justeringar. Riskanalysen är numera inkluderad i bolagets årshjul och uppdateras där av med löpande intervall. Under 2023 har riskanalysen reviderats två gånger. Ett av tillfällena var vid Vätterhems styrelse- och ledningsdagar i juni och den andra gjordes i slutet av 2023 av ledningsgruppen. Under 2024 identifierades ytterligare risker genom den risk och väsentlighetsanalys som beställts av Rådhus AB. En uttalad risk som framkom i analysen är implementeringen av EU:s nya regelverk CSRD. Vätterhems styrelse och ledningsgrupp var per november inbjuden till en utbildning inom CSRD varför bolaget under 2024 beslöt att uppdatera och förnya nuvarande riskanalys februari 2025. Av den anledningen är riskanalysen nedan oförändrad för år 2024⁷.

Nuvarande riskanalys är inspirerad av omvärldsfaktorer utifrån den så kallade PETSEL-analysen⁸. Vätterhems så kallade betydande risker är klassade utefter en modell som bygger på sannolikhet och konsekvens. Sett till sannolikhetsgraden återfinns fyra risknivåer;

- 1. > var 10 år
- 2. Inträffar under en 10 års period
- 3. Inträffar årligen
- 4. Inträffar månatligen

Beroende på typ av risk har konsekvenserna identifierats utefter; 1) Ekonomisk påverkan, 2) Verksamhet/varumärke, 3) Liv & Hälsa och 4) Miljö.

Till höger följer en sammanställning och sammanfattning⁹ över Vätterhems betydande identifierade potentiella risker per december 2024:

Riskområden, potentiella risker¹⁰

Hyresgästaktiviteter	
1	Brottslighet i stadsdelarna
2	Fler utsatta områden
3	Segregerade stadsdelar
4	Uthyrningsregelverk som bidrar till segregation
5	Social housing
6	Låg förvävsfrekvens
7	Höga ohälsotal
8	Ensamma i brottsförebyggande arbete
9	Verksamheter i stadsdelarna försvinner
Fastigheter	
10	Kraftigt ökade kostnader ger mindre underhåll per spenderad 100-lapp
11	Ökad skadegörelse
12	Storbrand
Nyproduktion	
13	Vakanser i nyproduktion
14	Ökade byggkostnader
15	Ändrad lagstiftning som påverkar nyproduktion
Finansiella	
16	Räntekostnadsökningar
17	Energikris med bestående kraftiga priser
18	Fastighetskris med fallande fastighetspriser
Digitalisering	
19	Intrång (hackning) av våra system
20	Bristande underhåll av vitala system
21	GDPR
Miljö & Klimat	
22	Extremväder
23	Vattenbrist i stadsdelarna
Omvärd	
24	Krig
25	Långsiktighet som kan påverkas av förändrade ägardirektiv
Medarbetare	
26	Hot & våld mot Vätterhems personal

7) Ny riskanalys beslutas i styrelsen 5 mars 2025.

8) Pestel-analys är en akronym som står för politisk, ekonomisk, sociologisk, teknologisk, miljömässig och juridisk. Akronymen bygger på de engelska orden: political, economical, sociological, technological, environmental och legal.

9) Observera att redovisad tabell är en sammanfattning och förenkling utifrån ursprungsdokumentet.

10) Med potentiell risk menas att risken är identifierad som en möjlig risk. Till samtliga risker finns en bedömning hur de hanteras idag samt ytterligare åtgärder att ta vidare.



God arbetsmiljö

Medarbetarna är Vätterhems allra viktigaste resurs. Därför har vi också som mål att alla medarbetare ska erbjudas en sund, attraktiv, inspirerande och utvecklande arbetsplats – en miljö som ger arbetsglädje, gemenskap, främjar god hälsa och förebygger ohälsa och olyckor.

Under 2023 togs beslut om att starta ett ledarskaps- och medarbetarskapsprogram. Syftet var att skapa en gemensam ledarskapsidé, dvs. ett gemensamt sätt för våra chefer att förhålla sig till ledarskap. Våra chefer ska ta sin ledarroll på ett tryggt och självklart sätt. Genom ett aktivt och tydligt ledarskap styr vi mot uppsatta mål och känner att vi har en tillräcklig kompetensnivå inom ledarskap för att göra det på ett tryggt sätt. Varje chef ska ha identifierat sina specifika utvecklingsområden för sitt personliga ledarskap och skapat en handlingsplan.

Samma år togs även beslut om ett medarbetarskapsprogram, "Medarbetarskapsåret", med målen att skapa en gemensam medarbetarskapsidé som syftar till att förklara och förtydliga

vad det innebär att vara medarbetare på Vätterhem. Det sker genom att aktivera Vätterhems kultur och värderingar och skapa ett förstärkt "vi" inom Vätterhem. Ett utrustat medarbetarskap är till stora delar självledande och feedback ska hända naturligt i vardagen på ett uppmuntrande och konstruktivt sätt. Under projektets gång ska vi få positiv energi och många aha-upplevelser.

Ett sätt att mäta att vi är på rätt väg är genom vår medarbetarenkät, Great Place to Work. Från 2023 till 2024 ökade det totala värdet från 66 till 74.

Ett gott ledar- och medarbetarskap bör också leda till att Vätterhem även i framtiden sörjer för hög kundnöjdhet och positiva finansiella resultat.

Krishantering

För att säkerställa en effektiv krishantering har Vätterhem en krisledningsgrupp som leds av Säkerhetschefen och övriga medlemmar är Vice VD, HR-chef samt Enhetschef kommunikation. Gruppen kan med kort varsel träffas digitalt eller fysiskt för att hantera och leda eventuella krissituationer inom organisationen eller på våra bostadsområden. Som exempel kan nämnas krisledning under Covid-19, men även särskilda händelser på våra förvaltningsområden. Krisledningen har vid behov haft informationsträffar till samtliga medarbetare på bolaget och publicerat information på vårt intranät LUTAN. För att nå ut med information till våra hyresgäster har vi löpande haft information på vår hemsida samt i utskick i hyresgästbrev på ett flertal språk.

År	2024			
Kön	Kvinna	Man	Annat	Totalt
Antal svarande	75	89	6	180
Trovärdighet	74%	70%	41%	68%
Respekt	79%	78%	56%	76%
Rättvisa	76%	74%	49%	72%
Stoltthet	82%	80%	50%	78%
Kamratskap	86%	82%	57%	81%
Allt sammantaget är det här en mycket bra arbetsplats	91%	86%	50%	85%
Total Trust Index®	79%	76 %	50%	74%

Tabellen till vänster visar resultatet av den senaste medarbetarundersökningen genomförd 2024, där det lägsta möjliga värdet är 0% och det högsta är 100%.



God arbetsmiljö

		Enhet	2024	2023	2022	2021
Anställningsform:						
Heltid		%	92	90,6	93	94
Deltid		%	8	9,4	7	6
Tillsvidare		%	93	88,3	87	94
Visstid		%	7	11,7	13	6
Ålder						
Kvinnor	-29	År	7	6	6	6
	30-44	År	33	32	28	26
	45-54	År	14	16	22	22
	55-64	År	31	29	23	21
	65-	År	2	4	0	0
	Totalt antal kvinnor		87	87	79	75
Män	-29	År	14	13	15	11
	30-44	År	29	28	25	28
	45-54	År	27	37	37	37
	55-64	År	43	35	34	37
	65-	År	9	7	4	4
	Totalt antal män		122	120	115	117
Tillfällig anställning, med ersättning						
Praktik och säsongsjobb		Antal	122	139	113	125
Fördelning av snittlön mellan kategori kön och anställda (exkl vd-lön):						
Tjänstemän: män	Heltidslön	kr/månad	56 954	52 686	52 023	51 854
Tjänstemän: kvinnor	Heltidslön	kr/månad	46 139	44 690	43 912	42 275
Kollektiv-anställda: män	Heltidslön	kr/månad	34 750	33 906	32 609	31 926
Kollektiv-anställda: kvinnor	Heltidslön	kr/månad	33 563	33 035	31 728	31 089
Utbildningsinsatser för personalen - kursavgiften ¹	Utfall	kr/anställd	15 870 ²	1233	8 704	
Frånvaro						
Andel av frånvaron som beror på	Total frånvaro	%	6,3	7,4	8,1	7
	Olycksfall i arbetet	%	13 ³	2,7	2,6	1,2
Andel medarbetare som är nöjda med sitt arbete - trivselindex		%	74	66	80	80
Finns det en arbetsmiljö- och/eller hälsofrämjande policy?		Ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja

1) Kursavgifter, exkl resor, hotell & kost om det inte ingick i kursavgiften. Exkl. arbetstid.

2) Stora kostnader på grund av medarbetar-, ledarskap-, arbetsmiljöutbildningar m.m.

3) Ny definition av arbetsskada/olycksfall under 2024 (inkluderar arbetsrelaterad sjukfrånvaro), därav ej jämförbara siffror med tidigare år.