

# Ansvar tillsammans

Att tänka långsiktigt och ta gemensamt ansvar för att förbättra tillvaron är en del av den kooperativa idén. Som ett led i detta har SKB under 2015 tagit fram en ny hållbarhetsplan för hela verksamheten. Där definieras hur föreningen arbetar inom ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande.

För SKB handlar hållbarhet om att ta ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvar utöver vad lagen kräver. SKB har tidigare främst profilerat sig inom miljö- och energiområdet och har under många år arbetat utifrån en miljöplan. Under 2015 tog SKB nästa viktiga steg inom detta område, en hållbarhetsplan för hela verksamheten. Detta för att ta ett helhetsgrepp om frågorna, och på ett tydligare sätt kommunicera föreningens ansvarstagande.

Hållbarhetsplanen har integrerats med SKBs långsiktiga mål och strategier, för att hållbarhetsarbetet steg för steg ska bli en naturlig del inom hela verksamheten.

Föreningen är samtidigt ödmjuk inför att frågorna är omfattande, och att det är ett ansvarsfullt uppdrag att ta sig an dessa. Därför ser SKB hållbarhetsarbetet som en ständigt pågående process där arbete, mål och strategier regelbundet följs upp, utvärderas och förbättras.

SKBs hållbarhetsplan definierar tre områden där föreningen vill och ska ta ansvar: ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande.

## EKONOMISKT ANSVARSTAGANDE

Denna form av ansvarstagande har varit SKBs ryggrad sedan föreningen startades 1916. I dag innebär det att se till att finansiella nyckeltal, såsom soliditet, avkastning på kapital, räntetäckningsgrad samt vakansgrader på lokaler och lägenheter hålls på en accepterad nivå. SKB ska vara ekonomiskt stabilt för att kunna fortsätta nyproducera och underhålla fastigheterna, samt ha en effektiv verksamhet för att kunna hålla relevanta hyror. Det överskott som genereras återinvesteras i verksamheten.

Under 2015 tilldelades SKB det långsiktiga kreditbetyget AA- med stabil utsikt av kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's. Det kortsiktiga kreditbetyget är satt till A-1+. Standard & Poor's positiva bedömning av SKBs kreditvärdighet visar på företagets starka kapacitet att möta sina finansiella

förpliktelser, såväl på lång som på kort sikt. SKBs arbete med detta område redovisas i kapitel 1 samt i förvaltningsberättelsen.

## MILJÖMÄSSIGT ANSVARSTAGANDE

Föreningens miljömässiga ansvarstagande kan sammanfattas med att SKB bygger och förvaltar så att både medlemmar och miljö är nöjda. SKB bedriver sin verksamhet med stort fokus på miljö- och klimatfrågor. Dels för att hyresmedlemmarna ska trivas, samt uppleva boendet som tryggt, miljövänligt och med hög servicenivå, dels för att ta ett samhällsligt ansvar inom miljö och klimat.

I SKBs miljöarbete är dessa områden prioriterade:

- Hållbar energianvändning och hållbar användning av vatten.
- Sund inomhusmiljö.
- Miljöeffektiv avfallshantering.
- Kemikalier i förvaltning och byggande.
- Miljöeffektiva transporter.

SKB har under 2015 haft definierade mål inom miljöområdet och arbetat strukturerat med dessa. I tabellen på nästa sida beskrivs såväl målnivåer som utfall för 2015.

## Minskad energianvändning

Att minska energianvändningen är ett prioriterat område för SKB. Dels leder det till en hållbar utveckling, dels sparar både hyresmedlemmar och föreningen pengar på lång sikt. För att minska energianvändningen för uppvärmning har SKB under 2015 bland annat bytt ut ventilationsaggregat, termostatventiler, värmepumpar och undercentraler. Detta har resulterat i att målet om högst 142 kWh/kvm BOA har uppnåtts. Tvätt- och torkmaskiner har bytts ut till energisnåla modeller, belysningsarmaturer har bytts och närvarostyrd belysning i källargångar och garage har installerats i ett antal fastigheter. Dessa åtgärder har lett till minskad energianvändning för el inom SKBs bestånd.

För att klara målet med högst 55 A-temp i nyproducerade bostäder har SKB tagit fram styrdokument för energieffektiv projektering och implementerat ett nytt arbetssätt.

SKB har satt upp ett mål om 100 procent miljömärkt fjärrvärme. Under 2015 gjordes en utredning där det visade sig att miljömärkt fjärrvärme inte finns att tillgå i Stockholm. Endast klimatkompenserad fjärrvärme går att erhållas mot en högre kostnad. SKB har ännu inte tagit beslut om detta alternativ. Föreningen har också sedan flertalet år ett mål att all el som föreningen använder ska vara producerad av vatten-, vind-, sol- eller vågkraft, vilket är uppfyllt sedan årsskiftet 2013/2014.

När det gäller CO<sub>2</sub>-utsläpp från SKBs egna bilar, så har en mätning gjorts under 2015 samt ett mål satts upp för 2019. Målet innebär att CO<sub>2</sub>-utsläppen då ska ha minskat med 25 procent jämfört med 2015 års nivå.

### Skåneinitiativet

Som ett annat led i arbetet med att minska energianvändningen anslöt sig SKB år 2011 till projektet Skåneinitiativet, startat av Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO). Detta initiativ innebär att de företag som ansluter sig ska minska sin energianvändning med 20 procent från 2007 till 2016. I dagsläget är 107 bostadsföretag med i projektet. Efter den senaste mätningen meddelade SABO att SKBs energianvändning har minskat kraftigt och att om effektiviseringstakten håller i sig kommer SKB klara målsättningen att sänka energiförbrukningen med 20 procent. Bland annat har

husen i de nya kvarteren Tåtläget, Tant Gredelin och Tant Brun projekterats för en förbrukning om maximalt 55 kWh/kvm, vilket har varit SKBs mål för energiproduktion sedan det första lågenergiprojektet genomfördes i kvarteret Muraren i Täby år 2011.

### Miljöcertifiering av byggnader

Att ta stor miljöhänsyn när SKB bygger nytt är ett annat prioriterat område. Under 2015 tog SKB beslut om att använda sig av Miljöbyggnad för att miljöklassa nybyggnationer och har därmed tagit ytterligare ett steg mot miljömessigt hållbara bostäder. Miljöbyggnad är ett system för klassning och certifiering av byggnader som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Fokus är energihushållning, hälsosam inomhusmiljö och sunda materialval. I Miljöbyggnad kan en byggnad uppnå betyget Brons, Silver eller Guld.

I augusti blev kvarteret Tåtläget i Fruängen SKBs första kvarter att certifieras enligt Miljöbyggnad. Kvarteret Tåtläget har uppnått betyget Brons. För att få detta ska byggnaden minst uppfylla grundkrav enligt aktuella bestämmelser eller dagens praxis, samt andra miljökriterier. En byggnad med Brons har överlag god prestanda. Även SKBs nya fastigheter i Annedalskvarteren Tant Gredelin och Tant Brun har miljöcertifierats och även de fick betyget Brons.

SKB har också valt att miljöklassa befintliga fastigheter. Dessa klassificeras enligt en egen standard som baseras på Miljöbyggnad men som är enklare och billigare att genomföra. Målet är att 25 procent av SKBs lägenheter ska vara miljöklassade senast år 2019.

## MILJÖMÅL OCH UTFALL 2015

| Miljö, byggnad och förvaltning   | Mål 2015-2019                     | Mål 2015  | Resultat 2015                                    |
|--|-----------------------------------|---|--|
| Energianvändning för uppvärmning i hela SKBs bestånd                                 | Högst 135 kWh/kvm BOA             | Högst 142 kWh/kvm BOA   | 142 kWh/kvm BOA                                  |
| Energianvändning för el i hela SKBs bestånd  | Högst 22 kWh/kvm                  | Högst 23 kWh/kvm  | 21 kWh/kvm                                       |
| Total energianvändning i nyproducerade bostäder                                      | Högst 55 A-temp                   | Högst 55 A-temp   | Högst 55 A-temp                                  |
| Producera passivhus  | Klart att producera ett passivhus | Påbörja analys  | Analys gjord                                     |
| Miljöhänsyn fjärrvärme   | 100 % miljömärkt fjärrvärme       | Utreda möjligheten att köpa miljömärkt fjärrvärme                   | Utredning klar. Finns ej att tillgå i Stockholm. |
| Börja mäta CO <sub>2</sub> -utsläpp från SKBs bilar                                  |                                   | Påbörjas  | Genomfört  |
| <b>Förnyelse och utveckling</b>  |                                   |   |  |
| Färdigställda, driftsatta och utvärderade utvecklingsprojekt                         | 10, varav 2 miljöprojekt          | 3 varav 1 miljöprojekt  | Kvarteret Muddus                                 |
| SKB använder ett kvalitetsledningssystem för styrning och uppföljning i verksamheten | JA                                | Klart med alla processbeskrivningar                                 | Slutförs under våren 2016                        |
| SKBs lägenheter är miljöklassade enligt vald modell                                  | 25 %                              | Beslut om miljöklassningsmodell, samt tre fastigheter miljöklassade | Beslut fattat, tre fastigheter miljöklassade.    |



Tältlägret i Fruängen samt Tant Brun och Tant Gredelin i Annedal har under 2015 blivit certifierade enligt Miljöbyggnad.



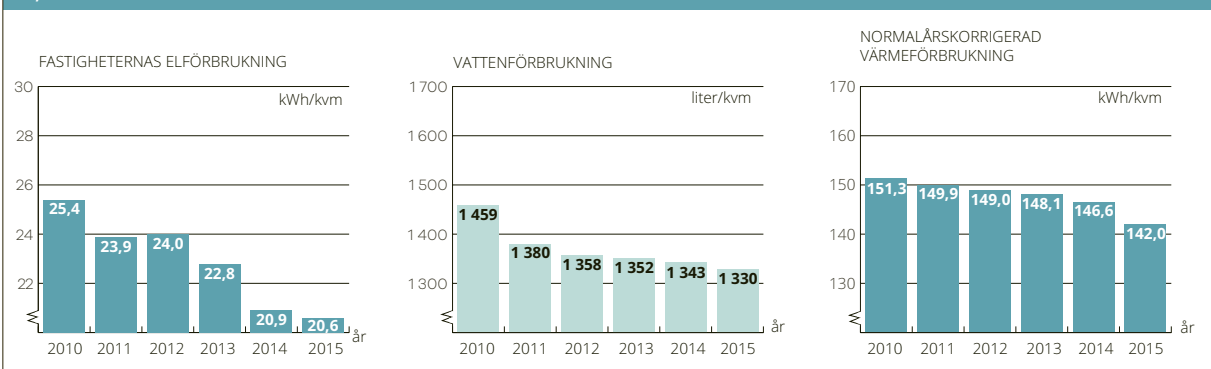
## KVARTERET MUDDUS I NORRA DJURGÅRDSSTADEN

Miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden sträcker sig från Husarviken i norr, över hamnområdet, till Loudden i söder. Här, i ett av Stockholms bästa lägen, planeras för 12 000 nya bostäder och 35 000 nya arbetsplatser. Målet är en klimatanpassad och fossilbränslefri stadsdel år 2030.

Under 2015 färdigställde SKB den första huskroppen av föreningens bostadsfastighet i kvarteret Muddus, som totalt omfattar 100 lägenheter med hög miljöprofil. Solceller för elproduktion, värmeåtervinning av avloppsvatten, omhändertagande av dagvatten på ett miljövänligt sätt, tak med lågväxande perenner som ska fånga upp och filtrera regnvatten och avfallskvarnar är några exempel. Miljökraven har varit frivilliga, men för SKB har det varit självklart att gå på miljölinjen. Ibland har SKB till och med gått lite längre än kraven, och till exempel satsat på lägre energiförbrukning per kvm än standard samt värmeåtervinning som både minskar risken för kalldrag och samtidigt ger en mer energismart uppvärmning av husen.

SKB har minskat sin vatten- och värmeförbrukning under sex år i rad. Elförbrukningen har under samma period sjunkit väsentligt, framför allt de senaste två åren.

### EL, VATTEN OCH VÄRME



## SOCIALT ANSVARSTAGANDE

SKBs sociala ansvarstagande kan sammanfattas med att SKB bryr sig om medlemmarna, medarbetarna och samhället där föreningen verkar. Föreningen driver verksamheten på ett sätt som bidrar till en hållbar samhällsutveckling. SKB har tre fokusområden för sitt sociala ansvarstagande: medarbetare, medlemmar samt leverantörer.

## FOKUSOMRÅDE MEDARBETARE

Verksamheten behöver engagerade och kompetenta medarbetare. Medarbetarna ska trivas med sitt arbete, sina arbetskamrater och chefer samt vara serviceinriktade. SKB ska uppfattas som en attraktiv arbetsgivare. För att nå denna målsättning arbetar SKB aktivt med frågor som rör jämställdhet och mångfald samt arbetsmiljö och hälsa. SKB arbetar också målmedvetet för ständig förbättring av kompetens och arbetsförhållanden, genom att varje avdelning har en utbildningsansvarig som ser till att medarbetarna har den kompetens som arbetet kräver.

Resultatet för SKBs medarbetarundersökning kom i början av december. Nöjd medarbetarindex (NMI) har ökat från 70 (2013) till 74. Målet för 2015 har därmed uppnåtts. Betygen har höjts i åtta av tio områden. En analys av resultatet och eventuella insatser som behövs för att medarbetarna ska bli än mer nöjda kommer att göras under våren 2016, dels för SKB som helhet, dels på respektive avdelning. En redovisning kommer också att tas fram för hur SKB ska fortsätta vara en attraktiv arbetsgivare.

## NMI

|                            | Mål<br>2015-2019 | Mål<br>2015 | Resultat<br>2015 |
|----------------------------|------------------|-------------|------------------|
| Nöjd medarbetarindex (NMI) | 75               | 73          | 74               |

## Jämställdhet och mångfald

Grunden för SKBs arbete med jämställdhet och mångfald är alla människors lika värde. SKB strävar efter att betraktas som en jämställd arbetsplats av föreningens medlemmar och medarbetare. Utgångspunkten i arbetet är synen att jämställdhet och mångfald leder till bättre nyttjande av medarbetarnas resurser och ger bättre arbetsresultat. SKB arbetar utifrån en treårig jämställdhetsplan som tas fram tillsammans med fackliga representanter.

SKB känner också ett ansvar att ge ungdomar möjlighet till en första kontakt med arbetslivet. Därför erbjuder SKB årligen ett stort antal ungdomar från 16 år och uppåt sommarjobb inom framför allt fastighetsskötsel, samt praktikplatser för studerande inom bygg- och fastighetsutbildningar. Under 2015 sommarjobbade ett drygt 60-tal ungdomar på SKB.

## Arbetsmiljö och hälsa

SKB strävar efter en arbetsmiljö där ingen medarbetare ska komma till skada fysiskt, psykiskt eller socialt och där arbetet är stimulerande. Strävan är också att alla medarbetare ska trivas och fungera väl i sitt arbete. SKB följer gällande lagstiftning och myndigheternas krav samt därutöver fastställda policies, handlingsplaner och riktlinjer.

SKB bedriver ett systematiskt arbetsmiljöarbete och arbetar utefter en arbetsmiljöplan som stäms av i sin helhet två gånger per år. Målsättningen är att varje medarbetare ska ta ett personligt ansvar för hälsa och arbetsmiljö i det dagliga arbetet. Detta betyder att varje medarbetare ska engageras i arbetsmiljöarbete, inte bara vad gäller att följa instruktioner och rutiner, utan också vara uppmärksam på och genast rapportera eventuella risker och hot mot en god arbetsmiljö.

Under 2015 har samtliga medarbetare på huvudkontoret, inklusive verkstaden, utbildats i brandskydd och en utrymnings- och släckningsövning har genomförts i samarbete med ett konsultföretag.

## FOKUSOMRÅDE MEDLEMMAR

Att vilja ta ansvar för en bättre boendesituation i Sveriges huvudstad har varit en självklarhet sedan SKB bildades 1916. SKBs hyresmedlemmar ska trivas och uppleva boendet som tryggt, miljövänligt och med hög servicenivå.

Demokrati och medlemsinflytande är viktiga principer inom SKB. Den kooperativa hyresrätten ger stora möjligheter att skapa delaktighet och att få insyn i medlemmarnas behov och önskemål vad gäller både deras boende och SKBs verksamhet i stort. Medlemmarna deltar i verksamheten på möten i kvartersråd med mera. Av medlemmarna utsedda fullmäktigeledamöter deltar också på föreningsstämman med mera. SKB arbetar kontinuerligt med att utveckla medlemsdemokratin.

En annan viktig princip är likabehandling av medlemmar. Inom SKB ska alla medlemmar (boende eller köande) behandlas lika oavsett ålder, kön, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsettning, sexuell läggning, könsöverskridande identitet eller uttryck.

Förutom att bygga och förvalta bostäder, som är SKBs huvudansvar, så stödjer SKB bland annat Stockholms Stadsmission, för att människor som saknar boende ska få en möjlighet till tak över huvudet, även om det är för en kortare period.

## Huskurage

Huskurage är ett initiativ som syftar till att förhindra våld i nära relationer genom att ge grannar verktyg att agera. Verktöget i form av en policy anger vad boende kan göra om de misstänker att en granne blir utsatt för våld hemma. Initiativtagarna till Huskurage, Nina Rung och Peter Svensson, medverkade på en informationsträff för kvartersråden i början av 2015. Intresset



var stort för initiativet och alla deltagare från både norra och södra distriktet var överens om att Huskuregelpolicyn bör införlivas i SKBs fastigheter. SKB antog policyn som ett sätt för föreningen att ta ett kollektivt civilkurageansvar.

Under hösten informerade SKB medlemmarna om policyn genom en artikel i tidningen Vi i SKB och i början av 2016 kommer ett brev att delas ut till hushållen, samt anslag sätts upp i trapphusen. Initiativtagarna har även föreläst om policyn för fastighetsskötarna och övrig SKB-personal.

#### **FOKUSOMRÅDE LEVERANTÖRER**

SKBs leverantörer ska bedriva sin verksamhet på ett

professionellt sätt som uppfyller alla krav som ställs av tillämplig lagstiftning, gällande branschbestämmelser och avtal samt som håller hög miljöstandard. SKBs underleverantörer ska även agera enligt SKBs inköspolicy och de krav som ställs däri.

För SKB är det en självklarhet att inte använda produkter som tillverkats av barnarbetare. SKB anser vidare att de som arbetar hos de olika leverantörerna ska ha rimliga avtal och villkor. SKB ställer därför krav vid till exempel anbudsförfarande inför nyproduktion och ombyggnadsprojekt på att anbudsgivarna har tecknat kollektivavtal som säkerställer avtalsmässig lön och ett aktivt arbetsmiljöarbete. Detta regleras också i SKBs entreprenadavtal.