

Olofströmshus AB Hållbarhetsrapport för år 2023



Områdesfest i Jämshög september 2023

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	Sidan 2
VD Lisa Palmkvist har ordet	Sidan 3
Olofströmshus i korthet	Sidan 4
FN:s hållbara mål och Agenda 2030	Sidan 5-7
Väsentliga frågor	Sidan 8
Olofströmshus hållbarhetsarbete	Sidan 9
Olofströmshus Hållbarhetspolicy	Sidan 10-11
Ekologisk hållbarhet	Sidan 12-13
Social Hållbarhet	Sidan 14-15
Ekonomisk hållbarhet	Sidan 16-17
Olofströmshus intressenter	Sidan 18-19
Styrning och ansvar	Sidan 20
Ekonomiskt ansvar	Sidan 21
Affärsetiskt ansvar	Sidan 22
Attraktiv arbetsgivare	Sidan 23
Renovering och byggnation för framtiden	Sidan 24
Utmaningar klimat och miljö	Sidan 25
Till nytta för allmänheten	Sidan 26
Trygghet	Sidan 27
Barnens rättigheter	Sidan 28
Digitalisering	Sidan 29
Förvaltningsberättelse i korthet	Sidan 30
Fördelning bostäder/områden	Sidan 31

Vd Lisa Palmkvist har ordet

Som ett led av händelserna i vår omvärld har det fortsatt under 2023 varit högt fokus på säkerhet och trygghet, både sett till vår verksamhet internt och som fastighetsägare.

Det innebär bland annat att säkerställa att våra skyddsrum och dess inventarier finns på plats, en besiktning av detta är inplanerad. Det innefattar även att se till att våra rutiner för särskilda händelser är uppdaterade och fungerande. I samarbete med kommunen har vi även utbildat personal för vår hantering av nödvatten vid en särskild händelse där vi mister tillgången till rent vatten i samhället.

Vi gick in i året med förhoppning om ett utfall i ärendet gällande eventuell sanktionsavgift för Klinten, det fallet är ännu inte avgjort och vi väntar ännu på besked om ett föreläggande. Det har varit i ett gott samarbete med representanter från

Socialförvaltningen som vi färdigställt ombyggnaden av Klinten. Även planeringen inför ombyggnaden av Jemsegården har påbörjats.

Arbetet med verksamhetsutveckling i bolaget har fortsatt under året och vi har tillsammans haft två givande dagar med fokus på kommunikation och hur viktiga vi är för varandras arbetsmiljö. Att alla anställda trivs på arbetet och har en god arbetsmiljö är en förutsättning för att vi ska kunna leverera en god och bra service till våra kunder.

Under året påbörjades arbetet med att certifiera oss som en cykelvänlig arbetsplats, något vi klarade med bravur. Vi insåg snabbt att vi redan gjorde mycket bra i frågan och med små medel men med stort engagemang, vann vi pris som årets nykomling vilket vi är både stolta och glada över.

Gula Villan på Östra Storgatan gick ut till försäljning under året, dock utan framgång. Problematiken med vakanta lokaler har fortsatt under året. Vi ser en ökad försiktighet för nya näringsidkare vilket även speglar samhället i stort.

Miljögruppen bytte namn till Hållbarhetsgruppen under året för att följa med i den utveckling som sker när miljöarbetet breddat sig till att innebära både social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet.

Vi har under året inlett och slutfört det första planerade stamreoveringen på väldigt lång tid. Ett projekt som fungerat väldigt bra och med ett fint resultat tillsammans med entreprenörer och hyresgäster.



Olofströmshus i korthet 2023

Ägare:
Olofströms
kommun

Omsättning:

151

miljoner
kronor

Antal
anställda:

46

Vision:
Easy Living –
möjligheternas
boende på ett
enkelt sätt.

Antal
lägenheter:

1618

Lokaler,
kvadratmeter:

44000

Investerings-
projekt:

59

miljoner
kronor

Affärsidé:
Bra bostäder
Rimliga priser
Hög bostads-
service

Registrerade
aktiva:

6074

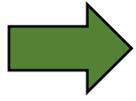
FN:s globala mål och Agenda 2030

2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030 och de 17 globala mål som syftar till en hållbar utveckling för hela världen. Med en hållbar utveckling menas arbete där de tre delarna social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet ingår. De 17 globala målen har 169 delmål och olika indikatorer för hur de ska genomföras och följas upp.

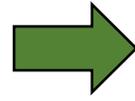
Olofströmshus ledning och styrelse tog 2019 beslut om att utifrån ägardirektiv, väsentlighetsanalys och betydande miljöaspekter framför allt arbeta med sex av de 17 globala målen. De är dessa mål som vi som bostadsbolag ser som extra viktiga för våra ägare, kunder och anställda och där vår möjlighet att påverka är störst.

2019 beslutades också vilka delmål inom respektive mål som vi skulle arbeta med. Arbetet med dem involverar hela verksamheten, från styrelse och ledningsgrupp till enskilda medarbetare. På följande sidor tas några av de åtgärder som vi har gjort under 2023 upp.



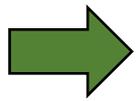


5.5 Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande.

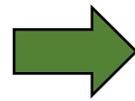


Internt arbetade Olofströmshus med:

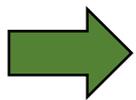
- Anonymiserade ansökningar till lediga tjänster så namn och ålder inte framgår.



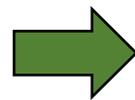
7.1 Tillgång till modern energi för alla.
7.2 Öka andelen förnybar energi i världen.



- Byte fläktaggregat och styr/regler IT Living och kommunhuset.
- Ny fjärrvärmväxlare Ådalsvägen 1 och Ekerydsplan 16-20.
- Planering för laddplatser vid Holjebäck, via extern entreprenör.

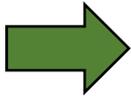


10.1 Minska inkomstklyftorna.
10.2 Främja social, ekonomisk och politisk inkludering.
10.3 Säkerställ lika rättigheter för alla och utrota diskriminering.



Internt arbetade Olofströmshus med:

- Två verksamhetsdagar kring kommunikation under året.
- Medarbetarenkät.
- Frukostmöten med hela personalstyrkan.
- Deltagande i kommunens Make Equal-föreläsning.



11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad.

11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering.

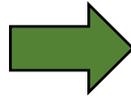
11.7 Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla.

11.B Implementera strategier för inkludering, resurseffektivitet och katastrofriskreducering.

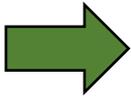
11.2 Tillgängliggör hållbara transportsystem för alla.

11.6 Minska städernas miljöpåverkan.

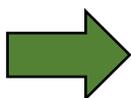
11.A Främja nationell och regional utvecklingsplanering.



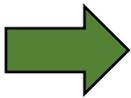
- Takbyte på Äppel/Hallonvägen, Innovation Park samt Smålandsgatan.
- Byte belysning i trapphus och källare på Smålandsgatan och Ekeryd till sensorstyrd.
- Renovering av före detta demensboendet Klinten till Hemtjänstens nya lokaler.
- Fasadarbeten på Ekdungen och Medborgarhuset i Jämshög.
- Nytt brandlarm på Innovation Park och gruppboende Frödingvägen.
- Ombyggnation Socialkontorets lokaler.
- Låsbart cykelhus utomhus på Holjebäck.
- Fortsatt utveckling på elva olika stadsodlingar och två hönskollektiv.
- Flytt av ett par hundra perenner och små och stora buskar till andra adresser inom bostadsbeståndet.
- Deltog i Cykelfrämjandets Cykelvänlig arbetsplats och tog hem utmärkelsen Årets Nykomling.
- Har sju aktivitetsgrupper igång samt arrangerade tio bomöten och en områdesfest.
- Gav 40 högstadieungdomar arbetsuppgifter i utemiljön genom Aktiv Sommar.
- Besiktning av skyddsrum.



13.3 Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar.

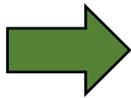


- Inom ramen för Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ hade Olofströmshus 2023 minskat uppvärmningen med XX % sedan basår och vattenanvändningen med XX% sedan basår.
- Internt uppmärksammade vi Naturskyddsföreningens Miljövänliga veckan som hade Ekofrukost som tema.
- Vi uppmärksammade European Mobility Week och personalens pendlare i sociala medier.
- Vi deltog i kommunens Klimatsamtal med föreläsaren Heidi 'Armstark' Andersson.
- Vi påbörjade arbetet med att fasa ut motordrivna arbetsredskap till fossilfria.



15.5 Skydda den biologiska mångfalden och naturliga livsmiljöer.

15.8 Förhindra invasiva främmande arter i land- och vattensystem.



- Vi lämnade högstubbar och död ved kvar i faunadepå när träd togs ner.
- Bekämpning av parkslide på en uteplats i Vilboken med hjälp av hetvatten. På andra ställen undviker vi att störa den invasiva arten.
- Information till årskurs 5 på Jämshögs skola kring biologisk mångfald och pollinatörer som en del av vårt årliga samarbete kring etiketter till honungsburkar. Bikuporna finns placerade på Ekeryds stadsodling.

Väsentliga frågor för Olofströmshus

Som allmännyttigt bostadsbolag har Olofströmshus en viktig roll att fylla i kommunen. Sedan starten för vårt strukturerade miljöarbete 2011 har vi framför allt arbetat med att minska användningen av energi, uppvärmning och vatten, valt miljövänliga kemikalier och ökat de hållbara transporterna internt.

Arbetet med väsentliga frågor utgår från vår inverkan på miljön, lokalsamhället och de som bor där. Att integrera hållbarhet och olika miljöaspekter i alla beslut är vårt sätt att driva på för en positiv samhällsutveckling.

Vi inom Olofströmshus tror på framtiden för hyresrätten, eftersom den ger flexibilitet, valmöjlighet och frihet till en rimlig kostnad.

Olofströmshus ska ta bostadssocialt ansvar, erbjuda bostäder för alla stadier i livet och bygga och förvalta hållbara bostäder. Vi ska också hjälpa kunden att leva hållbart och miljösmart.

Vi ska utveckla våra kundsamarbeten och de sociala aspekterna av boendet och verka för en inkluderande bostadsmiljö, såväl inomhus som utomhus.

Vi har valt att hålla mycket av servicen till kund i egen regi, med egna hantverkare, fastighetsskötare och jour.

Som arbetsgivare ska Olofströmshus verka för en attraktiv och inkluderande arbetsplats. Anställda ska kunna kompetensutvecklas på företaget och vidareutvecklas inom sina respektive tjänster.

Som kommunalt bolag ska vi ha ansvarsfulla affärer, en långsiktigt hållbar ekonomi och aktivt arbeta för hållbarhetsaspekter inom leverantörskedjan.



Olofströmshus hållbarhetsarbete

Olofströmshus hållbarhetsarbete tog fart 2011 när bolaget för första gången blev miljödiplomerat enligt Svensk Miljödatabas standard. För varje år som har gått har arbetet med miljöfrågorna, och så småningom även hållbarhetsfrågorna, ökat. Miljö kan vara så vitt skilda delar som energibesparingar, anställdas arbetsmiljö och kundernas boendemiljö.

2018 samlades Olofströmshus ledningsgrupp och miljögrupp för en workshop kring FN:s globala mål. Gemensamt beslutades att vi framför allt ska arbeta med sex stycken av de 17 målen: Mål 5 Jämställdhet, Mål 7 Hållbar energi för alla, Mål 10 Minskad ojämlikhet, Mål 11 Hållbara städer och samhällen, Mål 13 Bekämpa klimatförändringarna samt Mål 15 Ekosystem och biologisk mångfald.

2019 gick Olofströmshus över till att redovisa sitt miljö- och hållbarhetsarbete i en Hållbarhetsbok, i stället för som tidigare en Miljöbok. Diplomeringsen fortsatte som tidigare att vara inriktad på miljö, då en hållbarhetsdiplomerings ännu saknas.

2023 jobbade miljögruppen med att ta fram en hållbarhetspolicy (bilden) som skulle ersätta miljöpolicyen från 2013. I samband med att styrelsen antog den nya policyen valde vi också att byta namn på miljögruppen till hållbarhetsgruppen.

Hållbarhetsgruppens arbete leds av miljösamordnaren. I gruppen finns alla delar inom företaget representerat genom HR- och miljöchef, förvaltare, kommunikatör, servicepersonal och fastighetsskötare.



Hållbarhetspolicy

Olofströmshus AB:s hållbarhetspolicy ska vägleda styrelse, ledning och anställda i det dagliga arbetet. Hållbarhetsarbetet ska vara ständigt närvarande i de beslut vi fattar och utgå från ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet.



Ekologisk hållbarhet handlar om att skapa ett samhälle där vi hushåller med jordens resurser, stöttar ekosystemtjänster och begränsar klimatpåverkan.

Miljöhänsyn ska alltid finnas med och prioriteras i de beslut som Olofströmshus tar i sin verksamhet. Genom en långsiktigt hållbar förvaltning och nybyggnation, satsning på förnybar energi och energieffektivisering, användning av hållbara och giffria material, satsning på fossilfria transporter och minskad vattenanvändning bidrar Olofströmshus till att uppfylla både nationella och globala miljömål. Tillsammans med våra kunder arbetar vi också för att begränsa klimatpåverkan genom ett ökat miljövänligt beteende.



Ekonomisk hållbarhet handlar om att på både kort och lång sikt hushålla med mänskliga och materiella resurser.

Olofströmshus ska driva en verksamhet med god ekonomisk stabilitet. På så sätt skapas förutsättningar för bolagets utveckling och arbete med ekologisk och social hållbarhet. Vi agerar affärsmässigt genom att genomföra långsiktigt hållbara investeringar, arbetar resurseffektivt och tänker cirkulärt då alla delar inom företaget och samhället påverkar varandra.

Social hållbarhet handlar om att se individen och dess behov med både möjligheter, rättigheter och skyldigheter. För oss är alla människor lika mycket värda och ska behandlas lika utifrån det.

Externt: Olofströmshus ska arbeta för att lyfta den fysiska, psykiska och sociala hälsan hos de personer som är våra kunder. Deras hem, bostadsgård och närmiljö ska uppfattas som trygg och inkluderande. Vårt utbud av bostäder och andra lokaler ska ha olika prisnivåer och standard. Vi ska aktivt arbeta med olika föreningar och samarbetspartners för att öka den sociala hållbarheten. Genom att ställa krav på våra entreprenörer och leverantörer arbetar vi för att de agerar på ett socialt hållbart sätt.

Internt: Som arbetsgivare ska Olofströmshus erbjuda varje medarbetare ett arbete som är både ansvarsfullt och utvecklande. Det ska ta tillvara på individens unika egenskaper och leda till personlig utveckling. Våra ledord för alla medarbetare är mod, delaktighet, engagemang och kvalitet. Som arbetsgivare ska Olofströmshus agera hållbart och lyfta anställdas rättigheter, levnadsvillkor och levnadsvanor. Vi ska också bidra till att fler får arbetslivserfarenhet genom anställning eller praktik.

”Det är ont om jordklot”

Harry Martinson

Som kommunalt bostadsbolag har Olofströmshus ett ansvar för utvecklingen av ett hållbart samhälle och ska göra sitt bästa för att vara ett föredöme i kommunen. I en årlig hållbarhetsrapport berättar vi om föregående års arbete. Med långsiktighet, lyhördhet och nytänkande arbetar vi för Olofströms utveckling.

Hållbarhetspolicyn revideras av företagets ledningsgrupp en gång per år och av bolagets styrelse en gång i mitten av varje mandatperiod.

Ekologisk hållbarhet

Ekologisk hållbarhet handlar om att skapa ett samhälle där vi hushåller med jordens resurser, stöttar ekosystemtjänster och begränsar klimatpåverkan.

Under året har vi arbetat med detta genom energieffektiviseringar vid renovering av kommunhuset och socialförvaltningens lokaler, utbyte av ventilation på Forsvägen, Östra Storgatan 35 och IT Living samt nya undercentraler på Ekerydsplan 1-3 och 16-20, Ådalsvägen 1 och Bygatan 9.

I Olofströmshus fordonsflotta finns elbilar, biogasbilar och dieslbilar. De fyra nya fordon som togs i bruk under året tankas med fossilfri HVO-diesel.

Vi arbetar för att minska bolagets, våra kunders och våra samarbetspartners klimat- och miljöpåverkan i alla led och väljer hållbara material och lösningar.

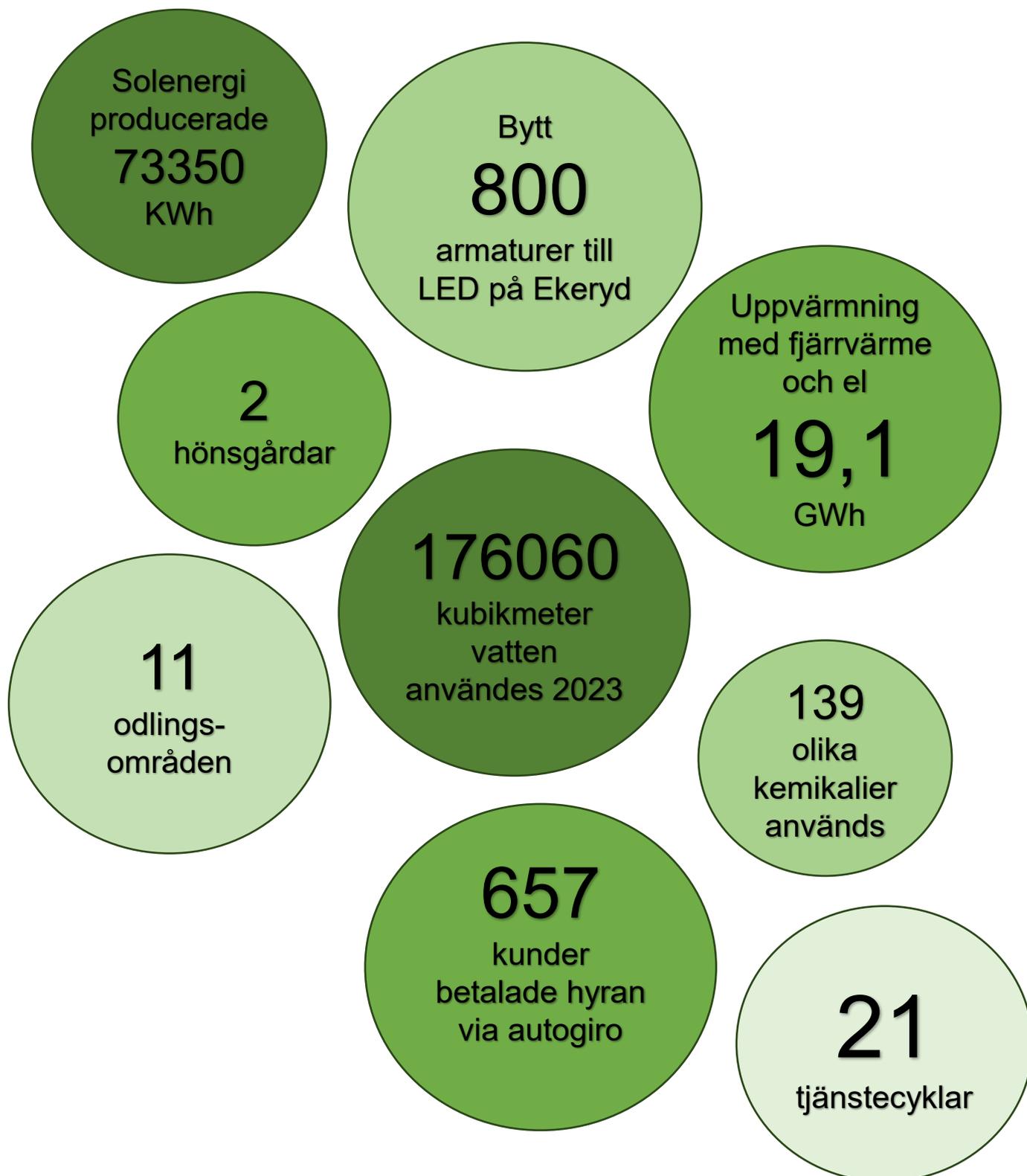
Under året arbetade vi också med att bli ännu bättre på att använda de tjänstecyklar som finns samt underlätta för personalens cykelpendling. Det är åtgärder som minskar lokala transporter och utsläpp. Medverkan i Cykelfrämjandets satsning Cykelvänlig arbetsplats resulterade i utmärkelsen Årets Nykomling!



Grattis
Olofströmshus AB
Årets Nykomling 2023!



Ekologisk hållbarhet i korthet



Social hållbarhet

Social hållbarhet handlar om att se individen och dess behov med både möjligheter, rättigheter och skyldigheter.

Vi arbetar aktivt för ökad delaktighet, trygghet och mångfald. Olika former av dialog med våra kunder är en viktig del av det arbetet.

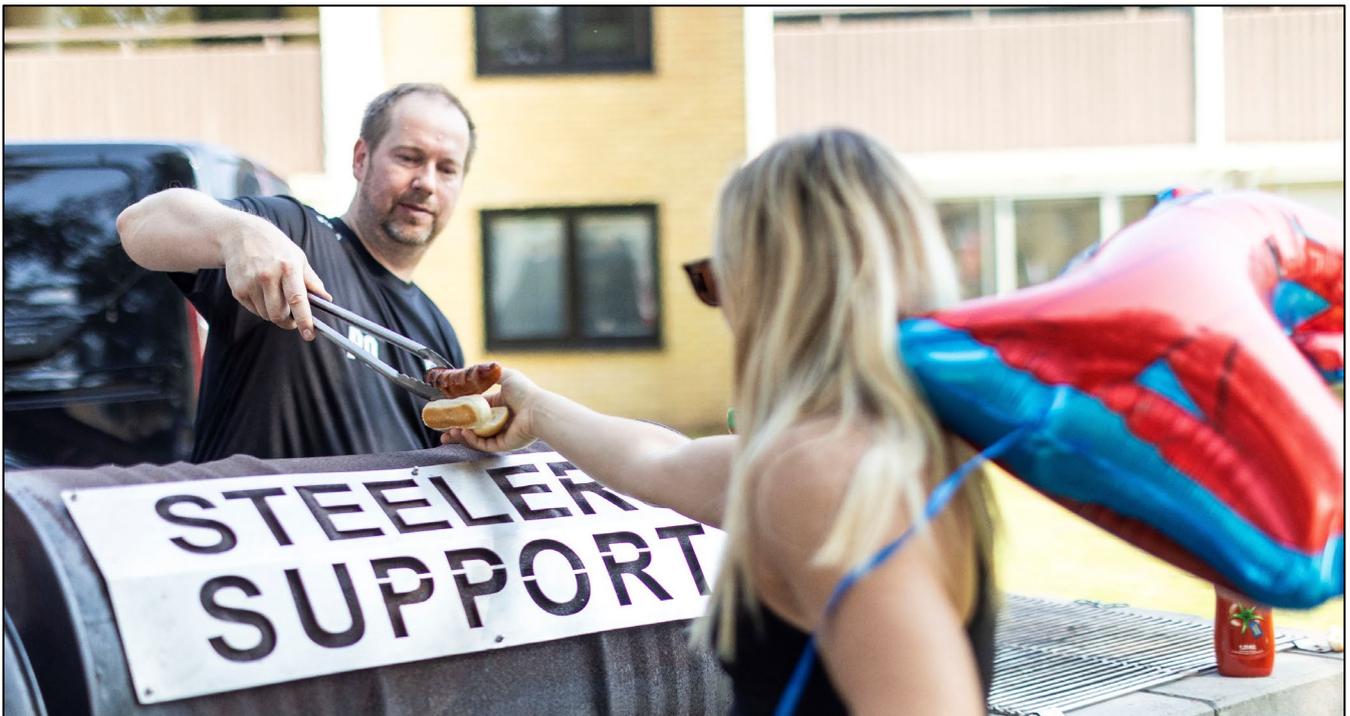
Under året har vi arbetat med detta bland annat genom sju aktivitetsgrupper på de olika bostadsområdena. Kunder har kunnat träffas för olika aktiviteter och på så sätt stärka granngemenskapen.

Vi har också hållit tio bomöten på de olika områdena. Där har kunder både kunnat träffa sina grannar och framföra olika önskemål till Olofströmshus samt fått information från oss om vad som är på gång inom företaget och bostadsområdena.

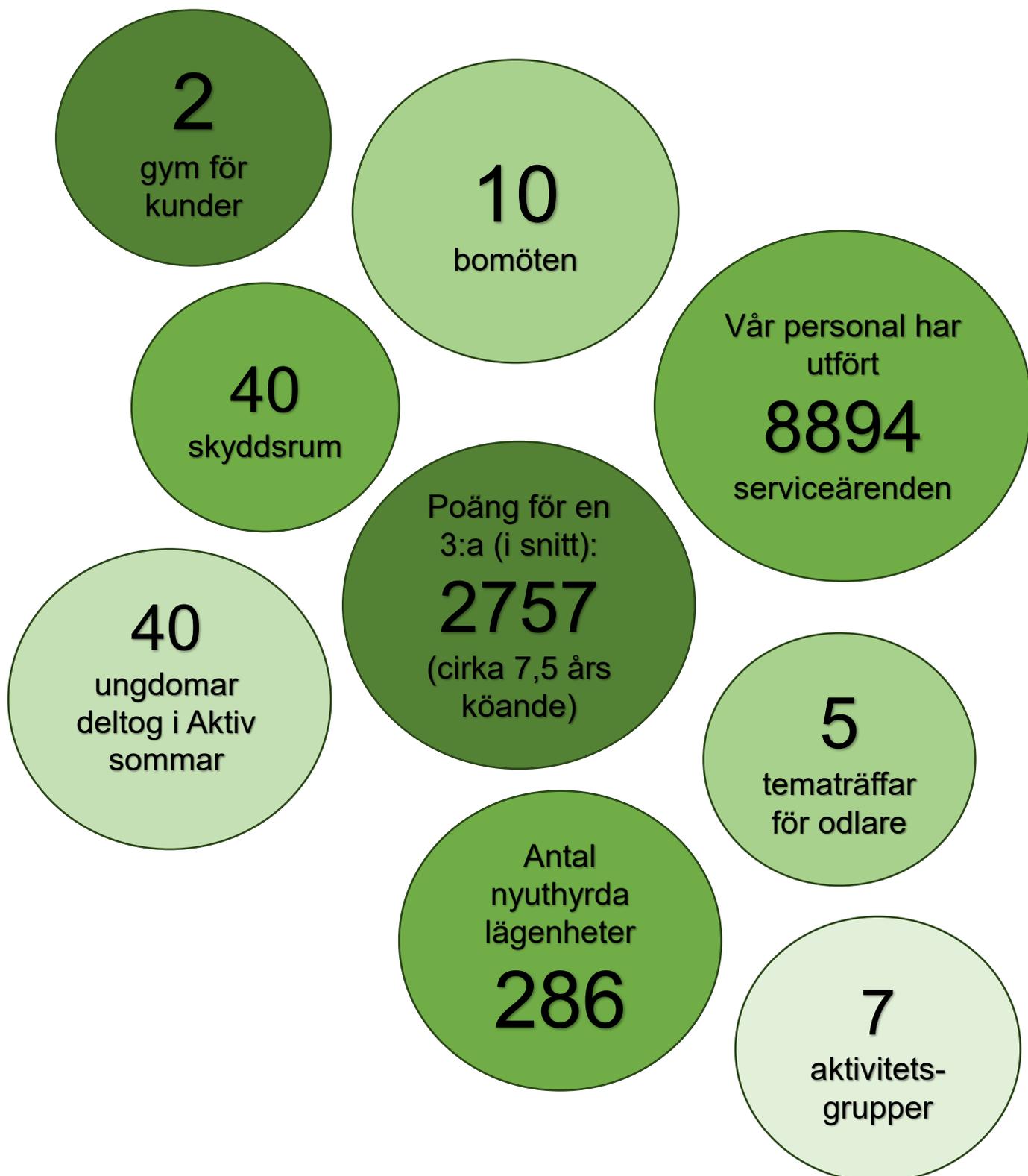
De 34 stadsodlarna har under året varit inbjudna till ett gemensamt odlarmöte samt fem olika tematräffar för att öka gemenskapen och ge odlingsinspiration.

Elever i årskurs 5 på Jämshögs skola har fått info om biologisk mångfald, bin och pollineringsvänliga växter. De har sedan ritat etiketter till årets honungsburkar från kuporna på Ekeryd.

Vi har genom sponsring stöttat ungdomsaktiviteter i 16 föreningar. Föreningarna har sedan bland annat medverkat med aktiviteter vid vår årliga områdesfest som 2023 hölls i Jämshög.



Social hållbarhet i korthet



Ekonomisk hållbarhet

Ekonomisk hållbarhet handlar om att på både kort och lång sikt hushålla med mänskliga och materiella resurser.

Olofströmshus har som mål att driva en verksamhet med god ekonomisk stabilitet. Enligt ägardirektiven ska soliditeten ligga på minst 15 procent och 2023 låg Olofströmshus på 15,9 procent. Hyresintäkterna står för 99 procent av intäkterna och uppgick 2023 till 150 miljoner kronor. Uthyrningsgraden låg under året på 98,3 procent.

Vi ska genomföra långsiktigt hållbara investeringar och arbeta resurseffektivt och cirkulärt. Under året satsades 59 miljoner kronor i olika investeringsprojekt. Bland annat gjordes ombyggnation av Klinten, kommunhuset och socialförvaltningens lokaler. Ett större takbyte på Äppel- och Hallonvägen genomfördes också.

Vi följer Lagen om Offentlig Upphandling, LOU, och fakturor sakgranskas i flera led för att undvika mutor och korruption.

I de senaste fordonsbytena har vi leasat fordon i stället för att äga dem för att minska kostnaden för underhåll och reparationer.

Som ett led i vårt cirkulära arbete för utemiljöer flyttades under hösten flera hundra perenner och små och stora buskar. Dessa växter stod på svårskötta ställen och kom i stället till nytta på bostadsgårdar i behov av uppfräschning. Arbetet sparade pengar då inga inköp av nya växter behövde göras och de flyttade växterna etablerar sig snabbare än små krukodlade.



Äppelvägen före och efter omgörning.

Ekonomisk hållbarhet i korthet

150

miljoner i
hyresintäkter

152,8

miljoner
kronor i
omsättning
2023

1,1

miljoner
kronor i
ungdoms- och
studentrabatter

202 000

kronor till
boinflytande

130 000

kronor i
sponsring till
16 olika
föreningar

59

miljoner
kronor till
investeringar

15,9 %
soliditet

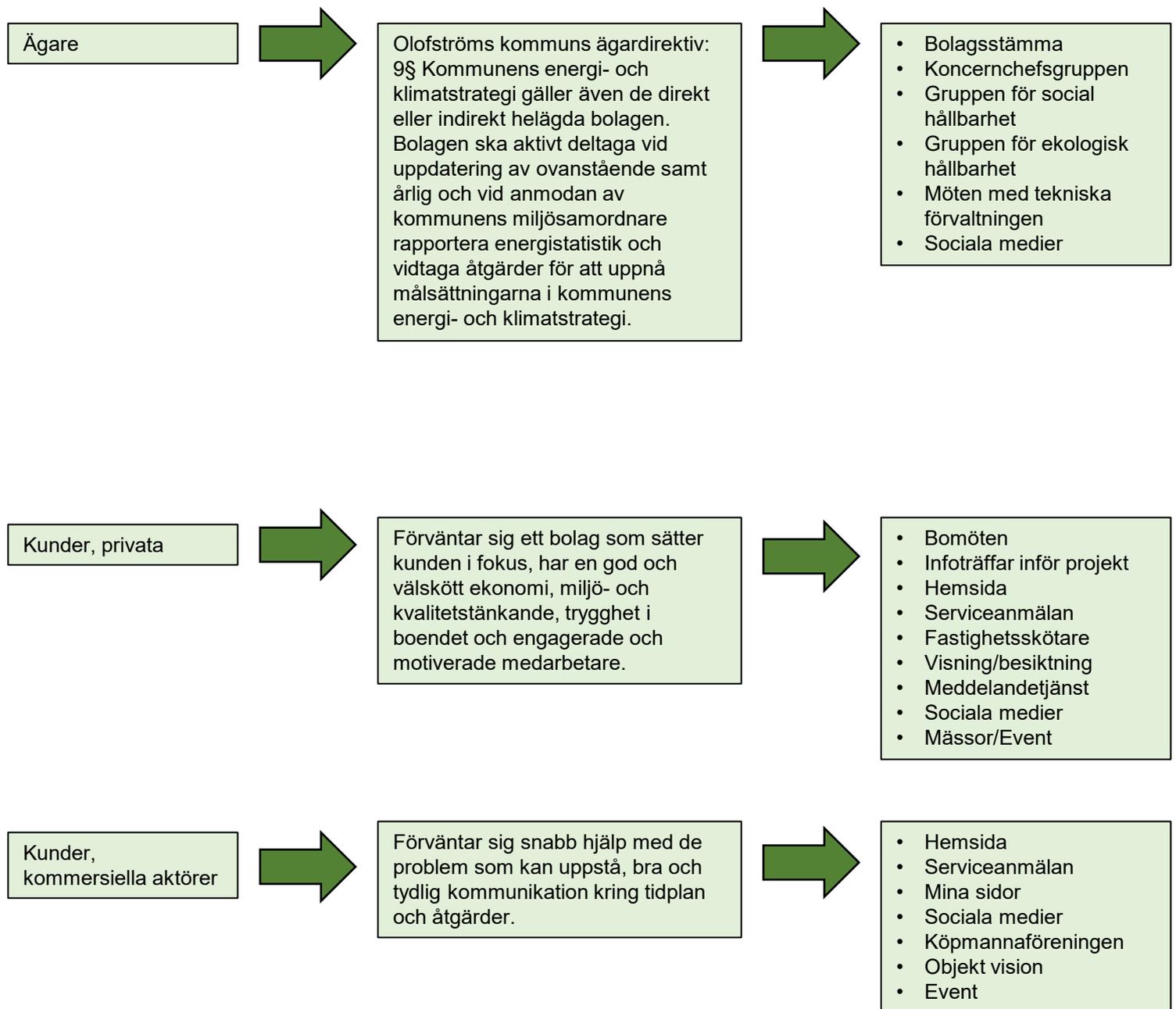
34

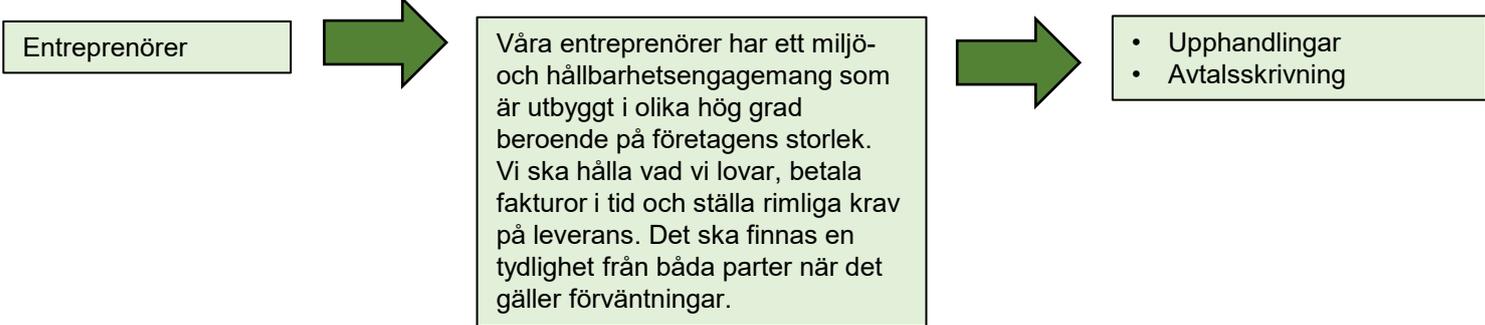
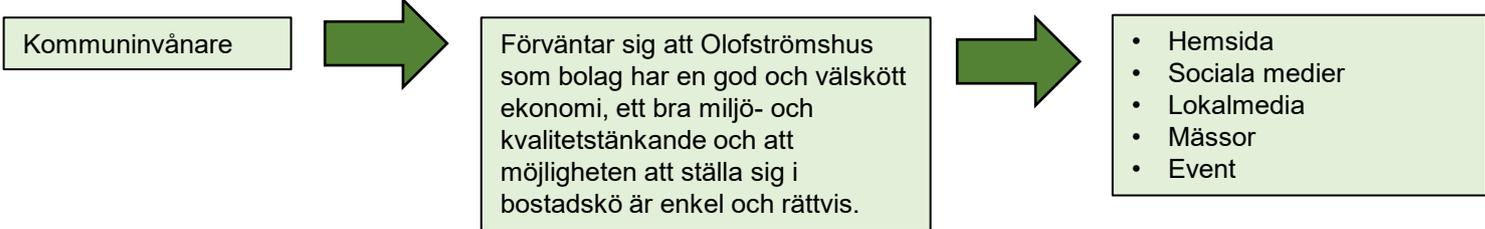
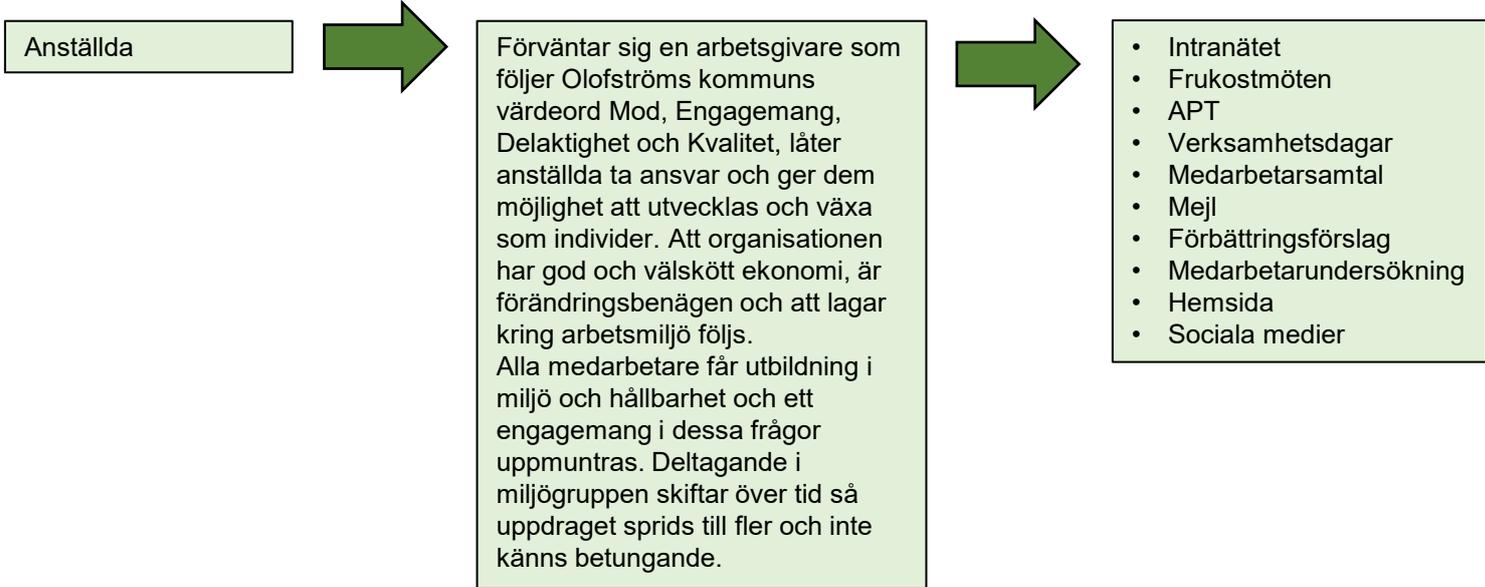
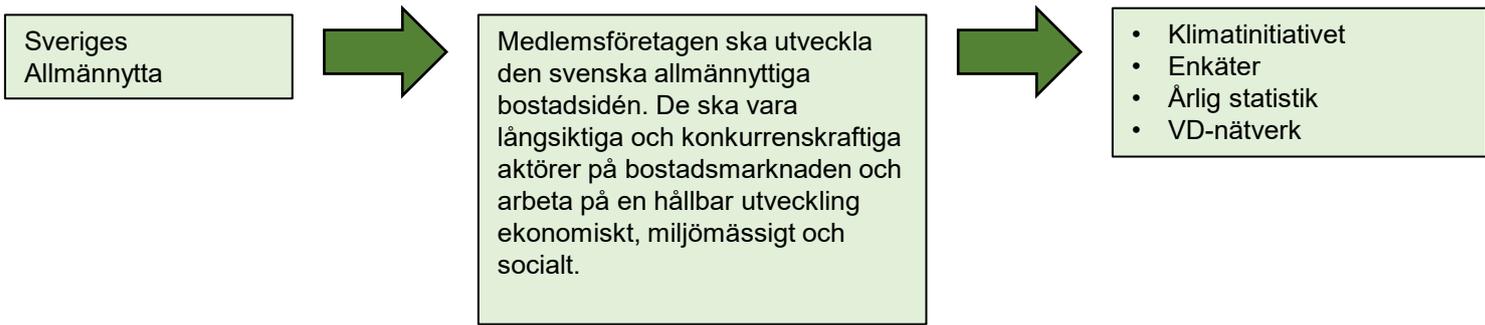
miljoner i
personalkostnad
(inkl soc. kostnader o avg.)

1,89 %
låneränta
(genomsnitt)

Olofströmshus intressenter

Olofströmshus intressenter är bland annat nedanstående. Så här har vi under 2023 kommunicerat med dem i viktiga frågor.





Styrning och ansvar

Olofströmshus styrs genom ägardirektiv från kommunen. Olofströmshus styrelse består av politiker tillsatta utifrån mandatfördelningen i senaste valet till kommunfullmäktige. Vd ansvarar för att verkställa styrelsens beslut. Till sin hjälp har vd en ledningsgrupp som på Olofströmshus består av ekonomichef, marknadschef, fastighetschef samt HR- och miljöchef.

Olofströmshus verksamhet utgår från företagets affärsplan, verksamhetsmål och handlingsplaner för de olika avdelningarna. Mycket av det dagliga arbete i verksamheten styrs av interna processer, lagar, riktlinjer, policys och olika regelverk. För att säkerställa att verksamheten följer dessa görs olika former av uppföljning och kontroller. Några av dessa är till exempel tillsyn av Miljöförbundet Blekinge Väst kring avfall, revisorernas årliga kontroll av ekonomin och intern miljörevision av kemikalieförvaring.

Medarbetare har också individuella mål för olika arbetsuppgifter som ingår i Olofströmshus verksamhet, till exempel odlingar, trivselaktiviteter och utemiljö.

Uthyrningsgrad och marknad påverkar i sin tur beslut om hur Olofströmshus ska satsa framåt. Kommunfullmäktige beslutar varje år om det finansiella utrymmet, borgensramen, utifrån vad styrelsen har äskat om. Olofströmshus ledning rapporterar sedan till styrelsen utifrån den budget för året som lagts.

Olofströmshus styrelse har det yttersta ansvaret för att alla regler och den interna kontrollen följs.

Ekonomiskt ansvar

Olofströmshus ekonomi styrs av ägardirektivet från kommunen.

Faktorer som påverkar är bland annat hyresnivå, räntor, outhyrda lägenheter, driftskostnader, underhåll, investeringar och taxor för vatten, VA och avfall.

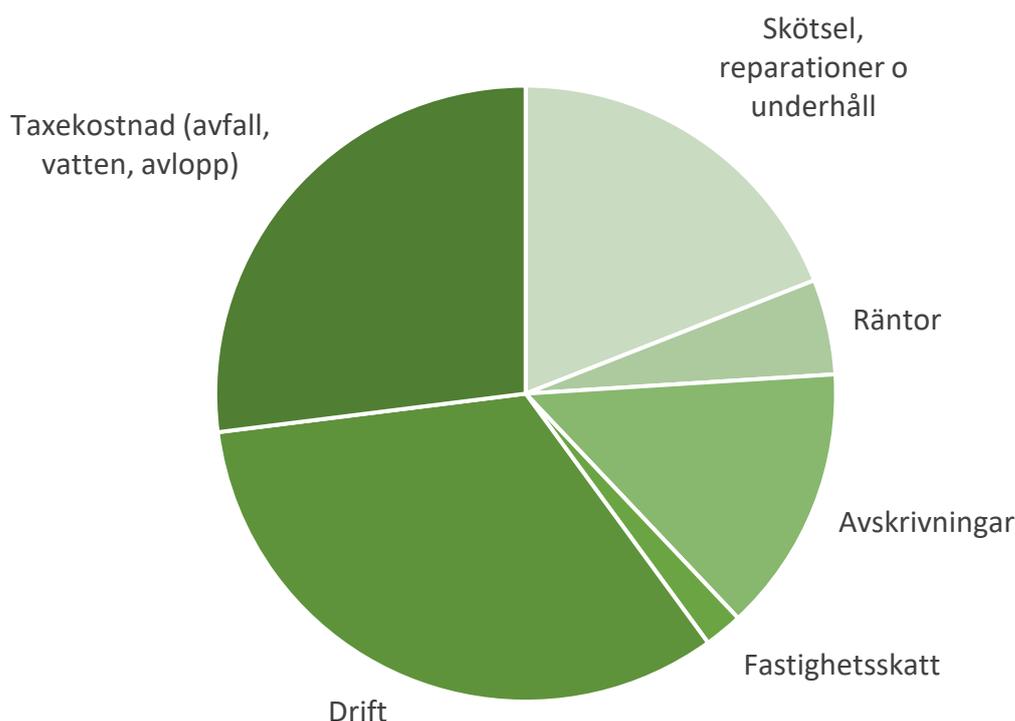
I Olofströmshus ägardirektiv framgår att bolaget ska drivas på affärsmässiga principer. Bostadshyrorna bestäms genom förhandlingar med Hyresgästföreningen, för lokaler genom indexuppdatering.

Hyresintäkterna står för 99 procent av Olofströmshus intäkter. Löner till Olofströmshus anställda står för 22 procent av den totala omsättningen.

Olofströmshus ska se både till det egna bolagets ekonomi och samhällsnyttan. Affärer ska vara bra både för bolaget, ägarna, kunder och samhället.

I bland ändrar sig livet och det kan uppstå ett behov av att hyra ut sin lägenhet i andra hand. Giltiga skäl kan till exempel vara tillfälliga studier eller arbete på annan ort, sjukhusvistelse eller provboende med en partner. Alla ansökningar om andrahandsuthyrning sker skriftligt och prövas av Olofströmshus.

Vad hyresintäkterna går till



Affärsetiskt ansvar

Olofströmshus har som allmännyttigt bostadsbolag ett stort ansvar för samhället. Vi ska genom en god affärsetik uppnå trovärdighet i samhället, mot såväl ägare som kunder och kommuninvånare.

Vi följer Lagen om upphandling, LOU, och olika policydokument kring inköp, gåvor, representation med mera för att minska risken för mutor och korruption.

Vi anlitar årligen över 500 leverantörer inom en rad olika områden. De följer i sin tur olika krav som vi ställer på dem inom så vitt skilda områden som byggavfall och kollektivavtal.

Alla upphandlingar sker digitalt. Utöver några få direktupphandlingar och huvuddelen av inköpen sker via olika ramavtal. I projekt kring nyproduktion, ombyggnad och underhåll görs upphandlingar för respektive projekt. Flera personer godkänner de inköp och avtal som ingår där.

Det finns inköpsansvarig för olika kategorier varor och tjänster och fakturor över 100 000 kronor granskas inte bara av närmaste chef, utan även av vd.

Vi följer den uthyrningspolicy som är antagen för rättvis fördelning av lediga bostäder till de som står i vår bostadskö. Alla ska ha samma möjlighet att söka bostad utifrån det antal köpoäng som personen har samlat på sig under sin tid i kön.

E-UPPHANDLINGSPROCESSEN

FÖRBEREDELSE

UPPHANDLINGS-
DOKUMENT

ANNONSERING

ANBUDSTID

UTVÄRDERING

AVTAL

Attraktiv arbetsgivare

Som arbetsgivare ska Olofströmshus erbjuda varje medarbetare ett arbete som är både ansvarsfullt och utvecklande. Det ska ta tillvara på individens unika egenskaper och leda till personlig utveckling.

Våra ledord för alla medarbetare är mod, delaktighet, engagemang och kvalitet. När medarbetare trivs och utvecklas på jobbet ger det också nöjda kunder och ett starkt företag.

Olofströmshus ska agera hållbart och lyfta anställdas rättigheter, levnadsvillkor och levnadsvanor. Vi ska också bidra till kommunens vision om Jobb till 1000 genom att fler får arbetslivserfarenhet genom anställning eller praktik.

Årligen genomförs medarbetarsamtal, må bra-samtal och lönesamtal för den som önskar. Vi arbetar med förebyggande åtgärder för arbetsmiljön och ett salutogent ledarskap. Varje medarbetares unika kompetens ska tas tillvara på ett bra sätt.

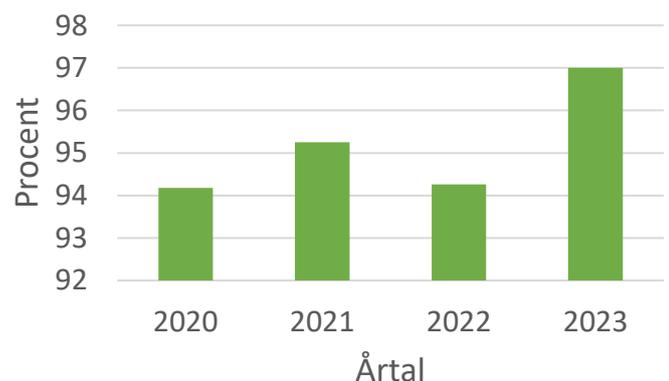
Vi arbetar aktivt med ökad jämlikhet och jämställdhet och anonymiserar bland annat ansökningar till utannonserade tjänster.

Som arbetsgivare uppmuntrar Olofströmshus de anställdas eget ansvar för sin hälsa genom bland annat friskvårdsbidrag och medverkan i Cykelvänlig arbetsplats för de anställda som pendlar med cykel till och från arbetet.

Fördelning män/kvinnor bland anställda



Frisknärvaro



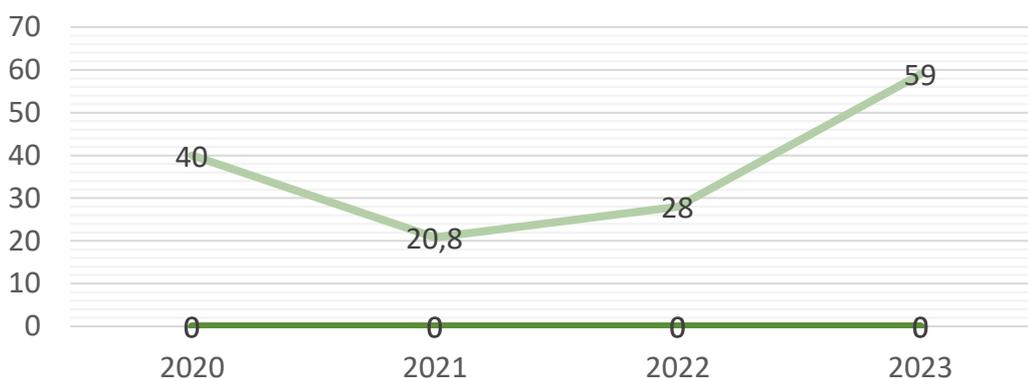
Renovering och nybyggnation för framtiden

Olofströmshus planerar de kommande åren stora renoveringar av det befintliga fastighetsbeståndet. Vid renoveringarna behålls olika standard för att även framöver ha bostäder med olika månadshyror i samma område.

Vid renoveringar utgår Olofströmshus från Manualen för hållbar byggnation i Blekinge. Där ges stöd för hur såväl nybyggnation som renovering ska göras för att minska klimat- och miljöpåverkan, hitta kostnadseffektiva lösningar för materialval och metoder och få till en bra inomhusmiljö.



Investeringskostnader,
i miljoner kronor



Utmaningar klimat och miljö

Olofströmshus har arbetet med energibesparingar i fastighetsbeståndet under många år och på senare år även börjat arbeta med vattenbesparingar.

Tillsammans med över 180 andra allmännyttiga bostadsbolag runt om i landet ingår Olofströmshus i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ. Alla som är med ska göra sitt bästa för att till 2030 minska energianvändningen med 30 procent (jämfört med 2007). I Klimatinitiativet ingår också att bli fossilfria och Olofströmshus har också lagt till ett eget mål kring att minska vattenanvändningen med 15 procent (jämfört med 2014 års siffror).

Hittills har arbetet med Klimatinitiativet resulterat i att vi har minskat vår elanvändning med 25 procent, vår fjärrvärme med 2 procent och vattenanvändningen med 22 procent, utifrån basår. Vi arbetar för att bli fossilfria när det gäller uppvärmning, transporter och arbetsredskap.



Till nytta för allmänheten

Olofströmshus är ett allmännyttigt bostadsbolag och är medlem i Sveriges Allmännytta. Vår viktigaste uppgift är att kunna erbjuda bostäder för alla, i olika prisklasser och standard. Olofströmshus kunder ska känna sig delaktiga i sitt bostadsområde och uppleva både trivsel och trygghet. Vi kallar det Easy Living – möjligheternas boende på ett enkelt sätt.

I de olika bostadsområdena finns bland annat trivselgrupper och självförvaltning där grannar kan lära känna varandra under trevliga former. Olofströmshus anordnar också bomöten och områdesfest för att öka delaktighet, trygghet och möjlighet att påverka hur området utvecklas.

I de flesta bostadsområden finns någon form av aktivitetslokal och det finns också padelbana, gym och vedbastu att boka. Olofströmshus kan också via sponsring till lokala föreningar ibland lotta ut biljetter till matcher och liknande arrangemang.

I elva olika områden finns stadsodlingar där kunder kan vara med och odla både blommor och ätbart. På två områden finns även hönskollektiv där kunder kan vara med och sköta om höns i utbyte mot nyvärdpta ägg. Satsningen Eco Living bjuder på både grannkontakt och vardagsintegration när kunder med olika bakgrund träffas i vardagen.

Olofströmshus har också under många år sponsrat konceptet Aktiv Sommar för att ge sommarlovslediga ungdomar ett meningsfullt lov med uppgifter, lön och fritidsaktiviteter.

Allt sammantaget är också en del i kommunens vision Nära till allt – hållbar livsmiljö. Invånarna ska vara i centrum och ha möjlighet att påverka genom delaktighet. Olofström ska vara en trygg plats att bo på.



Trygghet

Alla Olofströmshus hyresgäster ska känna sig trygga där de bor, både i bostaden och i området. Vi har under många år arbetat med olika trygghetsskapande åtgärder för att säkerställa detta. I de olika bostadsområdena finns hjärtstartare och i varje trappuppgång finns brandsläckare och brandfilt. Samtliga lägenheter har brandvarnare.

Flertalet fastigheter har i dag skalskydd med porttelefon och taggavläsning för att förhindra att obehöriga tar sig in i fastigheten. En del fastigheter är öppna dagtid, men ytterdörrar låses på natten. Vid behov görs trygghetsvandringar efter mörkrets inbrott i bostadsområden tillsammans med de som bor i området för att identifiera otrygga platser.

Vid behov sätts väktare in i ett område om det har varit oroligt. Efter kontorstid finns också möjlighet för kunder att ringa störningsjouren om så behövs. Alla störningsanmälningar följs upp och vid behov kallas kunden som orsakat störningen till samtal. I förlängningen kan upprepade störningar leda till uppsägning av lägenhetskontraktet.

Olofströmshus samarbetar med olika instanser inom kommunen för att säkerställa kommuninvånarnas trygghet. Bland annat stöttar Olofströmshus konceptet Aktiv Sommar för högstadieungdomar varje år och vi tar också emot feriearbetare.

I några områden finns självförvaltning där boende i området tillsammans ordnar saker i fastigheterna och utemiljön för ökad trivsel och trygghet för alla i området. Det finns också trivselgrupper i flera bostadsområden som anordnar olika aktiviteter och utflykter.

All Olofströmshus personal har arbetskläder med logga när de besöker kunder. De bär också ID-kort med foto. Entreprenörer som arbetar inne i fastigheterna bär väst med Olofströmshus logga på. Allt arbete i bostaden eller fastigheten kommuniceras till kund innan. Vid akut arbete efter kontorstid finns ett journalnummer att ringa och det är Olofströmshus anställda som utför arbetet.



Barnens rättigheter

Ett av Olofströms kommuns inriktningar är "Barnen i centrum". Olofströmshus arbetar efter barnrättsperspektivet i alla beslut som rör barn, oavsett om det rör störningar eller att utforma en ny lekplats. Vi arbetar vräkningsförebyggande för att säkerställa barns rättighet till en trygg bostad.

Sedan över tio år samarbetar flera verksamheter inom kommunen för att stärka ungdomars rätt till en meningsfull fritid. Varje sommar deltar ett 40-tal högstadieelever i konceptet Aktiv Sommar. På förmiddagen fixar ungdomarna tillsammans med sina ledare städning och rensning i utemiljön på Olofströmshus bostadsgårdar, på eftermiddagen deltar ungdomarna i olika aktiviteter som bangolf, paddling, bad och HLR. Olofströmshus sponsrar Aktiv Sommar med lunchpengar för de fyra veckor verksamheten pågår.

Vi anser också att ungdomar har rätt till att lära sig hur det fungerar på ett jobb. Därför anställs varje år ett antal feriearbetare i gymnasieålder för att hjälpa till med enklare skötsel och underhåll utomhus. Vi tar också emot flera praktikanter varje år, främst från gymnasienivå och olika yrkesutbildningar men i vissa fall även från högstadiet.

Ett återkommande samarbete med kommunens olika årskurs 5-klasser resulterar varje år i fina teckningar som används till burkarna med honung från Olofströmshus bikupor. Vid besöket i klassen får barnen veta mer om biologisk mångfald och pollinering och kan sedan teckna kring det temat.



Digitalisering

De senaste åren har digitaliseringen i samhället gått snabbt. Olofströmshus följer med, men bevarar också det personliga mötet för de kunder som föredrar det. De kunder som vill kan signera kontrakt digitalt och skriva en serviceanmälan dygnet runt när det passar dem. För den som inte vill håller kundtjänst öppet några timmar om dagen och det går bra att boka in ett personligt möte.

För Olofströmshus är digitalisering också en del av utvecklingsarbetet för bolaget. I dag sker exempelvis mycket av fastighetsstyrningen med värme och ventilation digitalt. Tekniker kan övervaka flödet och göra inställningar vid en dator i stället för att åka ut på plats. Många fastigheter har också RCO-system där en tagg används i stället för en nyckel. Det gör fastighetens skalskydd säkrare då en tagg kan spärras om den tappas bort.

Digitala verktyg ska underlätta för såväl kunder som medarbetare. Numera kan fastighetsskötare och servicepersonal enkelt se sina serviceordrar i mobilen och kontakta kunder utan att behöva återgå till kontoret mellan uppdrag.

Många av Olofströmshus kunder väljer också att få sin hyresavi digitalt i stället för på papper vilket är bra för miljön. Även om en del information lämnas på papper används också epost och sms för att nå kunder med information.

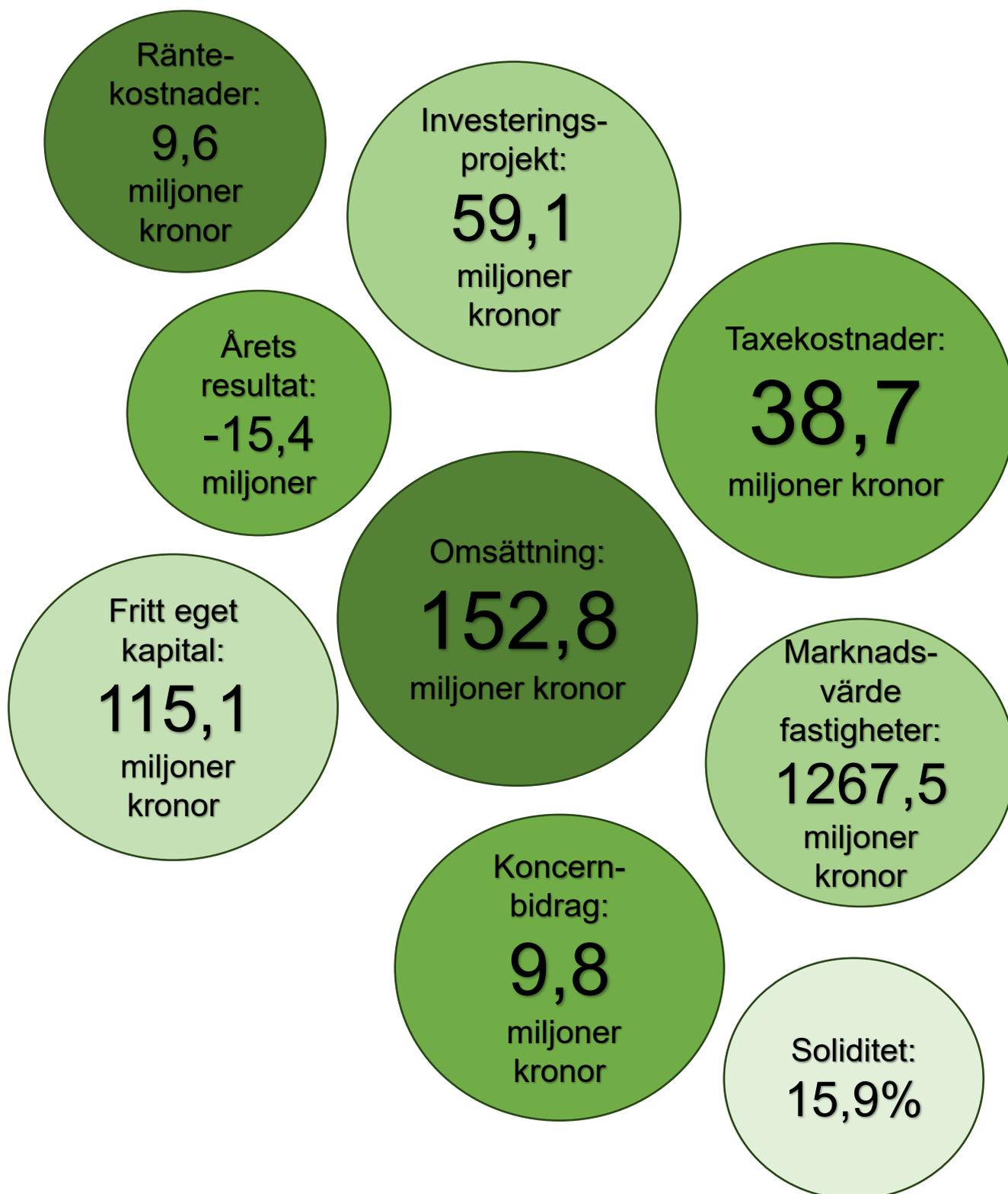
Datasäkerheten för företaget utvecklas och system säkras mot intrång. All personal har de senaste åren kontinuerligt utbildats i olika aspekter av datasäkerhet.

Olofströmshus har också sedan ett par år tillbaka en digital visselblåsartjänst för den som önskar anmäla missförhållanden anonymt.

Via Olofströmshus intranät kan anställda smidigt få både nyheter från andra avdelningar och hitta dokument som rör deras tjänst.



Förvaltningsberättelse i korthet



Fördelning bostäder på olika områden

	1:or	2:or	3:or	4:or	5:or
Ekeryd	72	217	135	18	7
Södra Ekeryd	36	118	26	0	0
Holjebäck/ S. Kyrkhultsvägen	12	47	30	0	0
Centrum	13	45	30	0	0
Smålandsgatan	25	61	74	3	0
Bredgatan/Sjöbergs	2	52	38	9	2
Vilboken/Skogsbacka/Bommareviken	190	100	37	6	1
Jämshög	65	136	57	2	2
Kyrkhult	67	47	12	0	1



Hållbarhetsrapportens text, fakta och tabeller är framtagna av miljösamordnare Kristina Olsson i samarbete med fastighetschef Alija Balta, marknadschef Helen Gunnarsson, ekonomichef Emma Börjesson och HR- & miljöchef Linda Eriksson.

Bilder tagna av Kristina Olsson förutom omslagsbild och sida 14 (Emma Börjesson) och sidan 8 (Kristian Rönne).

Hållbarhetsrapporten är godkänd av ledningsgruppen 5 mars 2024 och ingår i Olofströmshus ordinarie hållbarhetsarbete till miljödiplomering enligt Svensk Miljöbas.

För kontakt:

www.olofstromshus.se

Mejl: info@olofstromshus.se

Telefon: 0454-204400 växel

