

Olofströmshus AB

Hållbarhetsrapport

för år 2025



Vd Lisa har ordet

Under 2025 har fortsatt fokus varit på att stärka Olofströmshus hållbarhetsarbete. Trots en historiskt hög hyreshöjning på 5,9 % ligger våra hyror fortfarande under genomsnittet för jämförbara allmännyttiga bostäder sett till hyra per kvadratmeter. Vi balanserar underhållsbehov med att samtidigt arbeta för ett tillgängligt boendebud i Olofström och säkerställa en hållbar utveckling.

Under 2025 har vi fortsatt haft en utmaning kring ökade vakanskostnaderna för både lokaler och vissa typer av bostäder.

Vi anpassar därför vårt bestånd för att möta den förändrade efterfrågan som råder, projektet Boklunden på Nedre Brogatan är exempel på det, där en lokal omvandlas till fem nya marklägenheter i linje med den efterfrågan vi ser på marknaden. Projektet kommer att pågå under större delen av 2026.

Energibesparingsprojekt har varit, och är framåt, ett viktigt inslag i vårt hållbarhetsarbete. För att minska både klimatpåverkan och driftskostnader har vi fortsatt prioritera projekt som ger långsiktiga energieffekter. Arbetet omfattar bland annat fönster- och takbytesprojektet på Västra Storgatan 13, där även ventilationen uppdateras för att förbättra inomhusklimatet.

Under 2025 har vi också förstärkt arbetet med social hållbarhet och boinflytande. Satsningar för att nå fler barn och unga har utökats, och vårt andra Bomötesmingel genomfördes med mycket god respons. I år deltog även VMAB, SBVT och OKAB – ett samarbete vi gärna fortsätter utveckla kommande år.

Under året har ett omfattande strategiskt arbete påbörjats, där en ny vision för Olofströmshus fastställts och implementerats. Arbetet med att ta fram bolagsgemensamma mål har också inletts. Vår vision är tydlig och visar vår riktning framåt i det fortsatta arbetet:

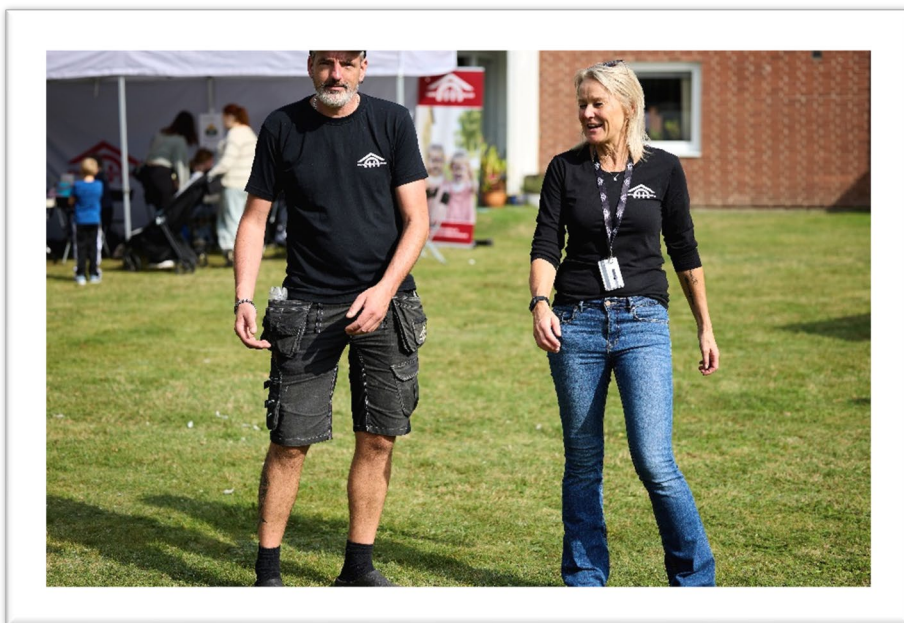
Vi gör skillnad – genom hållbara hem och mänsklig omtanke.



//Lisa

Väsentliga frågor för Olofströmshus

- Som ett allmännyttigt bostadsbolag spelar Olofströmshus en central roll i kommunen. Sedan vi påbörjade vårt strukturerade miljöarbete år 2018 har vi fokuserat på att minska energi- och vattenförbrukningen samt behovet av uppvärmning, välja miljövänliga kemikalier och öka användningen av hållbara transporter inom verksamheten.
- Vårt arbete med viktiga frågor baseras på den påverkan vi har på miljön, lokalsamhället och våra hyresgäster. Genom att integrera hållbarhet och miljöaspekter i varje beslut bidrar vi till en positiv samhällsutveckling.
- Vi på Olofströmshus tror starkt på hyresrättens framtid eftersom den erbjuder flexibilitet, valfrihet och frihet till en överkomlig kostnad. Vi strävar efter att ta bostadssocialt ansvar genom att erbjuda bostäder för alla livets skeden, bygga och förvalta hållbara hem och stödja våra hyresgäster i att leva miljösmart och hållbart.
- För att främja trivsel och gemenskap satsar vi på att utveckla kundsamarbeten och de sociala aspekterna av boendet, både inomhus och utomhus. Vi har valt att sköta en stor del av vår kundservice i egen regi, med egna hantverkare, fastighetsskötare och jourpersonal.
- Som arbetsgivare strävar vi efter att skapa en attraktiv och inkluderande arbetsplats där medarbetare kan utveckla sin kompetens och växa i sina roller.
- Som ett kommunalt bolag åtar vi oss att bedriva ansvarsfulla affärer, upprätthålla en långsiktigt hållbar ekonomi och arbeta aktivt med hållbarhetsaspekter i hela vår leverantörskedja



Olofströmshus 2025

Ägare:
Olofströms kommun

Vision:
**Vi gör skillnad –
Genom hållbara hem
och mänsklig
omtanke!**

Antal lägenheter:
1620

Soliditet:
20,6

Omsättning:
166 448

Utökning av vårt
bosociala arbete

44 000 kvm
lokaler

Satsning på
energieffektiviseringar

Antal anställda:
41

Ekologisk hållbarhet

170 330

Kubik vatten
användes

Fönster- och
takbytesprojekt

Minskad
vattenförbrukning
med

10,9%

2021-2025

Sensorstyrd
belysning i
allmänna
utrymmen
minskade
energiåtgången
med 50%

Nya
ventilationsaggregat
på Innovation Park

5 ton

mindre
restavfall

Minskad
fjärrvärmeanvändning

2023-2025

2,4%

Utemiljöprojekt
Ekeryd, plantering
och grillplats.

109 burkar
egenproducerad
honung

Fettavskiljare
utdelad till
samtliga
nya kunder

Minskad
Elförbrukning
2023-2025

5,2%

Information om
avfallshantering
till kunder

Byte av styr- och
värmeväxlare för
minskad förbrukning

140 olika
kemikalier

Ekologiskt ansvar

Ekologisk hållbarhet innebär att bygga ett samhälle där vi använder jordens resurser ansvarsfullt, främjar ekosystemtjänster och begränsar klimatpåverkan.

Vi strävar efter att minska klimat- och miljöpåverkan i hela verksamheten – från våra egna aktiviteter till våra kunders och samarbetspartners. Detta gör vi genom att välja hållbara material och lösningar i allt vi gör.

FN:s globala mål och agenda 2030

År 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030 tillsammans med de 17 globala målen för att främja en hållbar utveckling i världen. Hållbar utveckling omfattar tre huvudsakliga aspekter: social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet.

De globala målen består av totalt 169 delmål och flera indikatorer som beskriver hur målen ska uppnås och följas upp. År 2019 beslutade ledningen och styrelsen för Olofströmshus att, baserat på ägardirektiv, en väsentlighetsanalys och betydande miljöaspekter, fokusera särskilt på sex av de 17 globala målen. Dessa mål är de som vi som bostadsbolag anser vara särskilt viktiga för våra ägare, kunder och medarbetare samt där vi har störst möjlighet att göra skillnad.



Socialt ansvar

Social hållbarhet handlar om att sätta individen i fokus och tillgodose behov, möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Vi arbetar aktivt för att främja delaktighet, trygghet och mångfald i våra bostadsområden. En central del av detta arbete är dialogen med våra intressenter, där vi skapar forum för samtal och gemenskap.

Social hållbarhet

Glöggmingel
i våra områden

Aktiviteter

på skollov för
områdets barn och
unga.

1

Bomötesmingel

1

områdesfest

Berättargrupp i
samarbete med
Vuxenskolan

160 000 tkr

till sponsring

Hälsoveckor

för både kunder och
anställda

**Sensorstyrd
belysning i**
allmänna
utrymmen

Jämlikhetsvecka
med tema:

Jämlig fritid

Delaktighet i
Äventyr Halen,
Skördedagen
och Julmys.

Yttre belysning
utbytt till
starkare LED

13

självförvaltare

Ekonomisk hållbarhet

14 645 mkr
Till underhåll

2,73 %
i snittränta

27 mkr
till investeringar

Total omsättning:
166 448 mkr

20,6%
soliditet

165 107 mkr
I hyresintäkter

165 419 mkr
Eget kapital

300 tkr
till
boinflytande

800 tkr
Mindre i
kostnad för
sophantering

Ekonomiskt ansvar

Olofströmshus ekonomi påverkas av flera faktorer, såsom hyresnivåer, räntor, outhyrda lägenheter, driftskostnader, underhåll, investeringar samt taxor för vatten, VA och avfall. I ägardirektiven anges mål för bolagets avkastning till ägaren och utveckling av fastigheternas marknadsvärde. Bostadshyrorna förhandlas fram i samarbete med Hyresgästföreningen, medan hyrorna för lokaler justeras baserat på index.

Olofströmshus strävar efter att balansera god ekonomisk stabilitet med samhällsnytta. Våra affärer ska gynna både bolaget, ägarna, kunderna och det lokala samhället. Det händer ibland att kunder behöver hyra ut sin bostad i andra hand, till exempel vid tillfälliga studier, arbete på annan ort, sjukhusvistelse eller provboende med en partner. Alla ansökningar om andrahandsuthyrning ska göras skriftligt och prövas individuellt av Olofströmshus för att säkerställa att de uppfyller våra regler och riktlinjer.

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 den koncerngemensamma inköspolicyn för att minska risken för mutor och korruption.

Därtill även koncerngemensamma regler gällande gåvor, uppvaktning och representation. Alla upphandlingar över direktupphandlingsgränsen annonseras digitalt via Visma Tendsign, huvuddelen av inköpen sker via olika ramavtal. Inom verksamheten görs inköp av ett antal leverantörer och entreprenörer årligen. Dessa följer i sin tur de kravställningar som upprättas inför varje enskild upphandling så som av oss godkänd kvalitets- och miljöledningssystem, att entreprenören uppfyller arbetsrättsliga villkor och att ersättningen för uppdraget är rimlig.

Policyn för attest- och utanordningsplan är godkänd av styrelsen och syftet är att säkerställa en tydlighet kring ansvar och befogenhet. För att säkerställa en rättvis och korrekt fördelning av lediga bostäder följer vi vår uthyrningspolicy vilken är beslutad av vår styrelse. En rättvis och saklig bedömning är viktig och alla ska ha samma möjlighet att söka bostad utifrån det antal köpoäng som personen har samlat på sig under sin tid i kön.

Förvaltningsberättelse

210

Nya kunder

86,4%

Serviceindex i
kundenkät

Utökad synlighet
genom nya
kampanjer och
annonseringar

Utbildning för
samtliga
anställda inom
IT-säkerhet

Ungdomar kan teckna
egna avtal med endast
borgensman

Vakansgrad

2,3%

1620

lägenheter

Anställda:

38% kvinnor

41

medarbetare

316

blocklägenheter

Sjukfrånvaro

3,35%

Ny

företagshälsovård

Styrning och ansvar

Olofströmshus är ett allmännyttigt bostadsbolag med kommunen som enda aktieägare. Olofströmshus styrs av ägardirektiv och bolagsordning vilka är beslutade av Kommunfullmäktige. Företaget följer de koncernövergripande värdeorden och har utifrån dessa väl inarbetade värdegrunder som genomsyrar det dagliga arbetet.



Verksamheten arbetar med gemensamma verksamhetsmål och därtill avdelningsspecifika handlingsplaner.

Det dagliga arbetet styrs av interna processer, riktlinjer, policys och regelverk. För att säkerställa att verksamheten följer dessa genomförs regelbundna uppföljningar och kontroller, såsom internkontroller, tillsyn från myndigheter, årliga revisioner av ekonomin, och interna miljörevisioner av kemikalieförvaring.

Medarbetarna har individuella mål kopplade till olika projekt inom verksamheten, exempelvis odlingar, trivselaktiviteter och utveckling av utemiljöer.

Verkställande direktören (vd) ansvarar för att genomföra styrelsens beslut och får stöd av en ledningsgrupp som består av ekonomichef, marknadschef, fastighetschef samt HR- och miljöchef.

Ledningen rapporterar löpande till styrelsen och utgår från beslutade åtgärder och investeringar.

Styrelsen bär det yttersta ansvaret för att säkerställa att alla regler följs och att den interna kontrollen upprätthålls.

Fördelning bostäder på olika områden

Antal ROK År 2025	1 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	5 & 6 ROK	Totalt
Ekeryd	71	208	135	18	7	439
Södra Ekeryd	36	118	26	0	0	180
Holjebäck & Södra Kyrkhultsvägen	4	45	35	0	0	84
Centrum - Östra Storgatan & Nedre Brogatan	5	55	37	4	0	101
Centrum - Ådalsvägen	8	24	4	1	0	37
Smålandsgatan	19	56	73	3	0	151
Bredgatan & Sjöbergs tomt	2	52	38	9	2	103
Vilboken	65	76	18	3	1	163
Sanders väg & Skogsbacka	12	14	17	3	0	46
Jämshög	37	132	57	2	2	230
Kyrkhult	27	46	12	1	0	86
Totalt	286	826	452	44	12	1620



Till nytta för allmänheten

Olofströmshus är ett allmännyttigt bostadsbolag och medlem i Sveriges Allmännytta. Vårt främsta mål är att kunna erbjuda bostäder för alla, oavsett prisklass och standard. Vi vill att våra kunder ska känna sig delaktiga i sina bostadsområden och uppleva både trivsel och trygghet. Det vi kallar Easy Living– ett boende med många möjligheter på ett enkelt sätt.

I våra bostadsområden finns exempelvis trivselgrupper och självförvaltning, där grannar kan träffas och lära känna varandra i trevliga former. Olofströmshus arrangerar också bomötesmingel och områdesfester för att främja delaktighet, trygghet och ge möjligheter för våra kunder att påverka utvecklingen av sitt område.

I många av våra bostadsområden finns aktivitetslokaler, gym och vedbastu som går att boka. Genom sponsring till lokala föreningar lottar vi även ibland ut biljetter till matcher och andra evenemang. I elva av våra områden finns stadsodlingar där kunder kan odla både blommor och ätbara växter. Satsningen Eco Living erbjuder en chans till grannkontakt och integration när kunder med olika bakgrund möts i vardagen.

Olofströmshus har också länge stöttat konceptet Aktiv Sommar för att ge sommarlovslediga ungdomar ett meningsfullt lov med arbetsuppgifter, lön och fritidsaktiviteter. Sammanlagt är detta en del av kommunens vision Nära till allt – hållbar livsmiljö, där invånarna står i centrum och har möjlighet att påverka sin omgivning. Olofström ska vara en trygg plats att bo på.

Trygghet

Alla hyresgäster hos Olofströmshus ska känna sig trygga både i sina bostäder och i sina områden. Vi har under många år arbetat med trygghetsskapande åtgärder för att säkerställa detta. All Olofströmshus personal bär arbetskläder med logga när de besöker kunder, och ID-kort med foto. Entreprenörer som arbetar inne i fastigheterna bär väst med Olofströmshus logga på. Alla arbeten som utförs i bostaden eller fastigheten kommuniceras alltid till kunden i förväg. Vid akuta händelser utanför kontorstid finns ett journummer att ringa, och arbetet utförs av Olofströmshus anställda.

Flertalet fastigheter har idag skalskydd med porttelefon och taggavläsning för att förhindra obehörig åtkomst till fastigheten. En del fastigheter är öppna under dagtid, men ytterdörrarna låses på natten. Vid behov kan väktare sättas in i ett område om det har varit oroligt. Efter kontorstid finns även möjlighet för kunder att ringa störningsjouren vid behov. Vi har regelbunden kontakt och samarbete med kommunens olika instanser för trygghet, ex socialförvaltningen och brottsförebyggande rådet. I vissa områden finns självförvaltning där boende tillsammans ordnar saker i fastigheterna och utemiljön för ökad trivsel och trygghet för alla.