

A young girl with curly hair is peeling a banana in a kitchen. She is wearing a pink long-sleeved shirt with a cat pattern. In the foreground, there is a brown paper shopping bag with a green recycling symbol. The background is slightly blurred, showing a kitchen counter and a potted plant.

**ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-
REDOVISNING**

2021

Arbete med ökad trygghet och trivsel gav nöjdare kunder

Så minskade energianvändningen med 2,6 procent

Fokus på hälsa och ledarskap ökar nöjdhet hos medarbetarna

 huge

Innehåll

- 4 Vd-ord
- 6 Året som gått
- 8 Strategisk inriktning
- 9 Huges affärsmodell
- 10 Hållbarhetsmål och utfall 2021
- 12 Intressentdialog och väsentlighetsanalys

EKONOMISK HÅLLBARHET

- 14 Lönsamhet - för livskraft i Huddinge
- 16 Hållbar fastighetsutveckling
- 18 Aktuella projekt under 2021-2025
- 21 Utveckling av Huges centrum
- 24 Huges centrum
- 26 Fokus på bostadshyresgästerna

SOCIAL HÅLLBARHET

- 30 Arbete mot korruption
- 32 Huges trygghetsarbete
- 35 Bostadsuthyrning i siffror
- 36 Samarbeten som skapar trygghet
- 38 Systematiskt arbete mot olovlig uthyrning

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

- 41 Kompetensförsörjning och arbetsmiljö
- 44 Medarbetarnas nöjdhet ökar
- 45 Huges medarbetare i siffror
- 46 Talanger utvecklas i en stark gemenskap
- 48 Energianvändning och utsläpp
- 52 Huges arbete med matavfall
- 54 Upphandlingskrav och rättvist byggande

- 56 Huges organisation
- 60 Så styrs hållbarhetsarbetet på Huge
- 62 Riskhantering
- 64 GRI-index

ÅRSREDOVISNING

- 67 Förvaltningsberättelse
- 70 Resultaträkning
- 70 Balansräkning
- 71 Kassaflödesanalys
- 72 Noter

FASTIGHETFÖRTECKNING

- 80 Fastigheter i centrala Huddinge
- 86 Fastigheter i Flemingsberg/Visättra
- 92 Fastigheter i Skogås/Trångsund
- 100 Fastigheter i Vårby

Den omtänksamma samhällsbyggaren

Huge Bostäder bygger, utvecklar och förvaltar bostäder och lokaler. Genom verksamheten, det dagliga arbetet och med en omtanke om framtiden vill Huge skapa ett samhälle att trivas och utvecklas i, genom livets alla skeden. När Huge lyckas - då skapas också livskraft i Huddinge.

ATT TA ANSVAR

Det är Huge som ser till att lekplatserna på gårdarna är säkra, att det finns blomstrande rabatter och att det ligger ett apotek i närheten så att oroliga pappor och mammor kan köpa medicin till sina barn. Det är Huge som satsar på att ge ungdomarna en meningsfull fritid och som stöttar lokala föreningar för att göra Huddinge ännu mer levande. Det är också Huge som tar ansvar för att utveckla nya och attraktiva miljöer där människor vill bo, mötas och umgås. Allt det här gör Huge Bostäder till mycket mer än ett fastighetsbolag - en viktig samhällsbyggare.

ETT LÅNGSIKTIGT HÅLLBART SAMHÄLLE

Som samhällsbyggare har Huge en stor och viktig uppgift inför framtiden. Det är inte bara ett samhälle som ska byggas, utan ett långsiktigt hållbart samhälle. Huge tror att lösningar som är bra för både människa och miljö är mer lönsamma än snabba kortsiktiga vinster. Det är därför det byggs klimatsmarta hus som gör av med mindre energi. Det är också därför Huge tar ett socialt ansvar i att skapa miljöer som bidrar till trygghet och mångfald. Strävan är att hela tiden hitta nya hållbara lösningar. Allt för att Huddinge ska bli en välmående och mer attraktiv plats för fler, i dag och i framtiden.

OMRÅDESKONTOR

Centrala Huddinge, Sjödalsstorget 7
Flemingsberg/Visättra, Regulatorvägen 21
Skogås/Trångsund, G.a Nynäsvägen 560
Vårby, Bäckgårdsvägen 34

BOSTÄDER

Huge har totalt 7 929 bostäder.

1 629 i centrala Huddinge
2 651 i Flemingsberg/Visättra
1 942 i Skogås/Trångsund
1 707 i Vårby

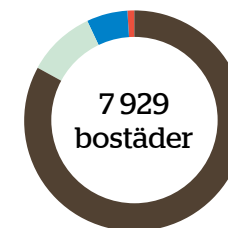
STADSDELSCENTRUM

Helägda

Huddinge centrum
Flemingsberg centrum
Visättra centrum
Skogås centrum

Delägda

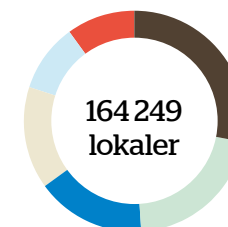
Trångsunds centrum
Stuvsta centrum



7 929 bostäder

varav

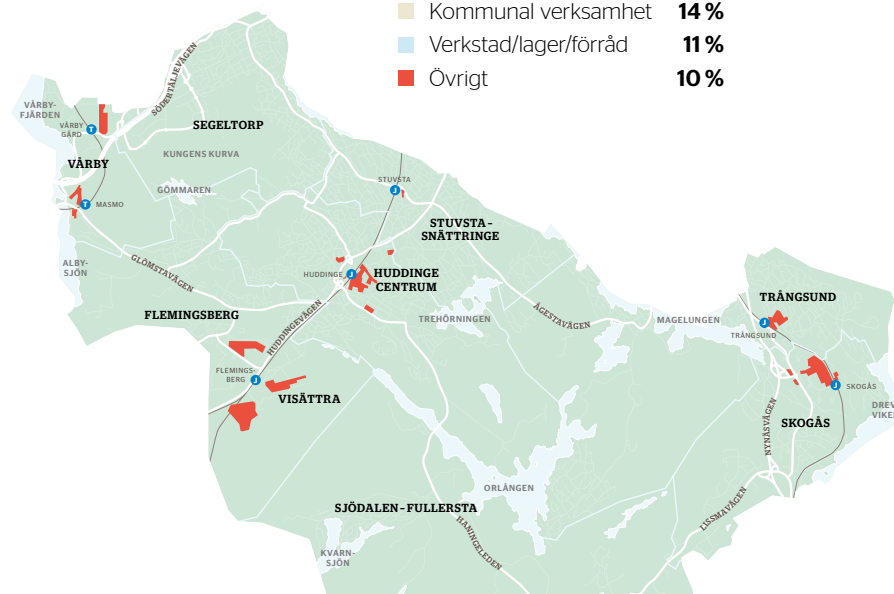
- Vanliga bostäder **83 %**
- Studentlägenheter **10 %**
- Seniorbostäder (Plus 65) **6 %**
- Övrigt **1 %**



164 249 lokaler

varav

- Butik/restaurang **28 %**
- Kontor **21 %**
- Vård/omsorg/motion **16 %**
- Kommunal verksamhet **14 %**
- Verkstad/lager/förråd **11 %**
- Övrigt **10 %**



Lyckosamt år trots utmaningar

2021 har varit ytterligare ett år som i flera avseenden präglats av coronapandemin. Men trots alla utmaningar – ett framgångsrikt år där vi i samverkan skapat livskraft för Huddinge.

Under hösten hann vi hälsa alla hyresgäster och medarbetare åter till en mer normal vardag för att i december åter igen rekommendera distansarbete – för alla som så kunde – och begränsa vår service till hyresgästerna. Mot bakgrund av det vill jag rikta ett stort tack till alla våra hyresgäster och till alla våra medarbetare.

Trots de särskilda utmaningarna har 2021 varit ett i många stycken framgångsrikt år för Huce. Jag gläder mig särskilt åt att såväl bostadshyresgäster som lokalhyresgäster blir allt mer nöjda med oss som hyresvärd. Vi kan notera märkbara höjningar av betygen med flera enheter, vilket sporrar oss inför kommande förbättringar i processer och förvaltningsuppdrag.

Pandemin har även satt en del spår i bolagets driftnetto för 2021. Vi har ambitiösa mål som vi inte riktigt når för året. Några tydliga orsaker är ökade rabatter till lokalhyresgäster och en del vakanser bland våra studentlägenheter när studenterna studerar på distans. Vi har även märkt av fler dyra reparationer, exempelvis för vattenskador. Det visar i sin tur på det långsiktiga behovet av underhåll och stambyten i våra fastigheter.

Bolagets justerade soliditet för 2021 är fortsatt stark med 59 procent – att jämföra med ägardirektivets 50 procent.

Under året utsågs vi till ett av Sveriges 100 karriärföretag. Det innebär att vi är särskilt duktiga på att attrahera talangfulla medarbetare – varav många yngre. Utmärkelsen är ett kvitto på att vi gjort och gör många bra saker i vårt arbete med kompetensförsörjning. Särskilt stolt är jag över att vi medvetet hittar talanger som vi sedan utvecklar inom bolaget via traineeplatser och juniora tjänster. Det betyder mycket i en bransch med stor konkurrens om exempelvis projektledare, fastighetsvärdar och ekonomer.

Bilden förstärks av vår veckovisa mätning av medarbetarindex – vilket visar att medarbetarna är mycket nöjda med Huce som arbetsgivare. Särskilt nöjda är de med ledarskapet och teamkänslan.

I tider av klimatutmaningar är det lite extra roligt att räkna hem en minskad energianvändning på 2,6 procent för 2021. Bakom den fina siffran döljer sig ett långsiktigt arbete med effektiva systemstöd, temperaturgivare i lägenheterna och professionellt arbete av våra driftstekniker och tekniska specialister.

Som många andra fastighetsbolag har vi tydliga utmaningar i att skapa trygga och trivsamma miljöer. Det som vi kallar livet mellan husen. Under året har tryggheten bland våra boende ökat något – men vi är inte nöjda. Över tid är målet att våra hyresgäster minst ska känna samma trygghet som hyresgäster hos andra jämförbara bostadsbolag. Huce har därför en ambitiös

” Huce går nu in i ett mycket prioriterat samarbete för att tillsammans kunna se och agera på våldsamma relationer.

trygghetsstrategi som vi sjösatte under året. Där ingår såväl hårda förbättringar i fastigheterna som mjuka satsningar på ungdomars fritid och sommararbete, fröidrottskola och en mycket uppskattad läxhjälp. Vi samverkar varje vecka med bland andra kommunen, polisen och andra fastighetsbolag för att snabbt kunna agera när något händer. Redan nu märker vi hur våra

samlade trygghetsåtaganden engagerar och uppskattas av våra hyresgäster. Jag är övertygad om att vårt fokus och vår uthållighet i trygghetsfrågorna kommer att göra långsiktig skillnad i människors vardag.

Helt nyligen gick jag mitt livs viktigaste utbildning. Den handlade om våld i nära relationer – och hur det kan upptäckas och hanteras, såväl på arbetet som bland våra hyresgäster. Vi på Huga går nu in i ett mycket prioriterat samarbete med kommunen och Kvinnojouren för att tillsammans kunna se och agera på våldsamma relationer. Nästan alltid är det kvinnorna och barnen som råkar illa ut. Så borde det inte få vara. Förhoppningsvis kan vårt arbete hjälpa fler kvinnor och barn att komma bort från destruktiva relationer.

Tyvärr har välfärds kriminalitet blivit ett begrepp att förhålla sig till. Kriminella nätverk använder välfärds-systemet för sina syften. Vi kanske inte har huvudrollen i det dramat – men stöter på problemet i osunda affärsrelationer och olaglig andrahandsuthyrning. Under 2021 har vi därför förstärkt vårt arbete med att upptäcka olagliga uthyrningar och säga upp förstahandskontrakten. Inom byggsidan har vi gått med som medlemmar i föreningen Rättvist byggande. Med det ansluter vi oss till ett väl beprövat sätt att komma åt byggfusk och osunda arbetsvillkor.

Under året slutförde vi stambyten i ett hundratal lägenheter. Den utvärderande kundenkäten ger oss höga betyg för vårt arbete. Det ser jag som en lovande början på vårt omfattande program där vi ska genomföra cirka 5 000 stambyten under de kommande tio åren. Under de närmaste åren ökar vi farten i våra upprustningar. Det är mycket viktigt för bolagets långsiktiga driftnetto.

Vi har tydliga ambitioner inom nyproduktion och räknar med att kunna bygga ett par tusen efterfrågade hyresrätter runt om i våra områden. Vi har alla förutsättningar att klara det viktiga uppdraget när hela



Huddinge växer. Under 2022 beräknar vi att byggstarta ett par hundra nya hyresrätter i Flemingsberg och Skogås.

Sammantaget – ett lyckosamt år med många utmaningar. Jag har en stark tro på att vi i Huga har kraften att vara den omtänksamma samhällsbyggaren med plats för dagens och morgondagens Huddingefamiljer.

I samverkan med andra goda krafter kommer vi att göra Huddinge till platsen där vi tillsammans skapar livskraft.

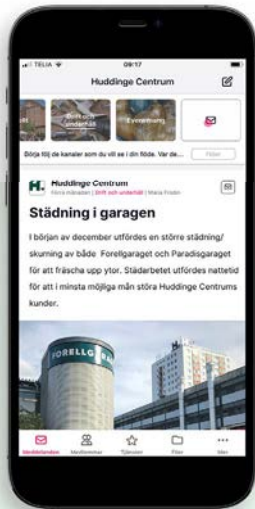
Slutligen vill jag återigen rikta ett uppriktigt tack till alla medarbetare och till vår styrelse. Ni har varit ett stöd under året och allt vi lyckats uppnå beror på ert gedigna arbete och engagemang.

Karin Strömberg Ekström

KARIN STRÖMBERG EKSTRÖM
VD HUGA BOSTÄDER

Året som gått

Fokus under 2021 har varit att fortsätta ställa om för att skapa bättre förutsättningar för Huges hyresgäster och medarbetare. Aktiviteterna har bland annat förbättrat informationsflödet och lett till viktiga steg i bolagets planer på att skapa ett ännu trevligare Huddinge.



Ny app för lokalhyresgäster

Med en helt ny app för information och kontakt kan nu Huges lokalhyresgäster på ett enkelt och smidigt sätt hålla sig uppdaterade om vad som händer i bolagets centrum. Lokalhyresgästerna får snabbt information om driftsstörningar som kan påverka verksamheten.



Städdag för extra fint på gårdarna

137 medarbetare deltog när Huge städade överallt i bolagets områden den 15 september. Att göra något tillsammans, att träffa kollegor och att få göra fint i alla områden uppskattades av både medarbetare och hyresgäster.

Boverket stödjer ny park i Vårby

Under 2021 tog Huge fram en plan för att modernisera utemiljön i Vårby Gård. Planen är att skapa en naturlig och inbjudande parkplats för möten och avkoppling samt en förnyad allé som ska upplevas som ljusare, trevligare och mera inbjudande. Förslaget har fått 2,4 miljoner kronor i stöd från Boverket inom ramen för Gröna och trygga samhällen.

Julgåvan till välgörenhet

Alla medarbetare på Huge fick vara med och välja vilka organisationer i Huddinge som skulle få Huges julklappspengar. I år blev det två organisationer som fick dela på summan 60 000 kronor - Ronald McDonald Hus och Kvinnojouren i Huddinge.

Huge på topplista för unga talanger

Huge har utsetts till en av 2022 års mest attraktiva arbetsgivare. Bolaget finns med på Karriärföretagens 100 i topp-lista över stora arbetsgivare som erbjuder unga talanger de främsta karriär- och utvecklingsmöjligheterna.



Fokus på olovlig andrahand

Som en del av Huges långsiktiga trygghetsarbete har två personer under hösten anställts för att arbeta heltid med att motverka olovlig andrahandsuthyrning av bolagets lägenheter.



Hög takt i upprustningarna

Drygt 100 lägenheter fick under året nytt badrum, nya avloppsstammar och nytt elsystem. Huge påbörjade även arbetet med upprustningar av drygt 950 lägenheter, varav flertalet ska byggstarta under 2022.

Hyresgästernas feedback ger snabbare förändring

Under året gick Huge över till ett nytt sätt att mäta, följa och arbeta med kundnöjdhet. Alla hyresgäster får nu möjligheten att ge sitt betyg på Huges arbete och komma med förslag till förbättringar. Resultatet samlas in i verktyget Livesteps, där Huge kan följa trendkurvor och kommentarer ner på fastighetsnivå.

Nygammal lekpark i Trångsund

Inför nyproduktionen av Bonden 7 i Trångsund har Huge renoverat en intilliggande lekplats på Trångsundsvägen. Lekplatsen har blivit större och förutom renovering av gammal lekutrustning har flera nya lekredskap tillkommit. Efter önskemål från en närliggande förskola är parken nu inhägnad för barnens trygghet. Ny belysning har gjort lekparken lekvänlig även under årets mörka timmar och bidrar till en tryggare miljö för alla som passerar.



Nya hyresgäster i Huges lokaler

Huge tar ett stort ansvar för livet mellan husen i Huddinge. Där ingår efterfrågad service för kommunens invånare. Tre av årets nyinflyttade aktörer är festbutiken Festerix i Huddinge centrum, nya gymmet Flex Fitness i Skogås centrum och ABF i Flemingsberg centrum.



Nyproduktionen fortsätter

Huge har arbetat med planeringen av drygt 330 nya lägenheter. I Flemingsberg ska bolaget bygga 209 bostäder, butikslokaler och en förskola för 160 barn i ett helt nytt bostadskvarter på Hälsövägen. I Trångsund ska markarbetet för 125 hyreslägenheter i kvarteret Bonden 7, nära Trångsunds pendeltågsstation, snart påbörjas.

Strategisk inriktning

Med grund i Huddinge kommuns ägardirektiv och med fokus på en hållbar utveckling har Huge definierat sina långsiktiga mål. Dessa har i sin tur brutits ner och konkretiserats i mätbara mål som den årliga affärsplanen ska uppfylla.

ÄGARNA VILL ATT HUGE

Ökar det ekonomiska resultatet | Underhåller och rustar upp husen | Bygger nya hus

VISION

Att skapa livskraft i Huddinge

LÅNGSIKTIGA MÅL

FN:S GLOBALA MÅL – AGENDA 2030



EKONOMISK HÅLLBARHET

Huge fattar affärsmässiga beslut som ger ett livskraftigt företag



SOCIAL HÅLLBARHET

Huge värnar om sina kunders och medarbetares välbefinnande och utveckling



MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

Huge verkar för minskad klimat- och miljöpåverkan



VÄRDEGRUND

Livskraft | Professionell | Omtanke

Den omtänksamma samhällsbyggaren



Affärsidé

Med människa och miljö i fokus äger, utvecklar och förvaltar Huge bostäder och lokaler som ökar livskraften i Huddinge.

UNDERHÅLLA, RUSTA UPP OCH BYGGA NYA HUS

- Hållbart underhåll
- Proaktiv förvaltning
- Effektiv energianvändning
- Miljöcertifierad nyproduktion
- Långsiktig, hållbar ekonomi

TRYGGA OCH TRIVSAMMA MILJÖER

- Levande och välkomnande stadsdelscentrum
- Kundnära lokaler med varierande mix
- Trygghetsåtgärder
- Boendeinflytande
- Välskötta utemiljöer

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

- Säker arbetsmiljö
- Motiverade medarbetare
- Flexibel arbetsplats

Huges hållbarhetsmål och utfall 2021

HÅLLBARHETSFRÅGA	INDIKATOR	UTFALL 2019	UTFALL 2020	UTFALL 2021	MÅL 2021	LÅNGSIKTIGT MÅL
Lönsamhet	Justerad soliditet	55 %	56 %	59 %	Minst 50 %	Justerad soliditet med minst 50 %
Underhåll	Antal stambytta lägenheter	-	-	101	195	4 900 lägenheter till 2032
	NKI, bostäder	-	64	66	NKI ska överstiga 66	NKI ska överstiga 70
Nöjda kunder	NKI, studentbostäder	72	69	65	NKI ska överstiga 72	NKI ska överstiga 75
	NKI, lokaler	-	57	58	NKI ska överstiga 58	NKI ska överstiga 65
Motverka korruption	Antal fall av korruption	1	0	0	Nollvision	
Trygga och trivsamma miljöer	Trygghetsindex	-	62	63	65	Trygghetsindex på 75
Medarbetarnas välmående	Temperaturindex	-	7,4	8	7,5	Temperaturindex på 8,5
Säker arbetsmiljö	Antal skador	12	11	12	Nollvision	
Klimatpåverkan	Minskad energianvändning	+0,7 %	+0,7	2,6 %	2 %	Energianvändningen ska minska med 30 % till 2030 (från 2010)
	Fossilfria (Scope 1-2)	99 %	98 %	99 %	99 %	100 % 2030
Avfallshantering	Andel källsorterat avfall	22 %	27 %	29 %	32 %	Andelen källsorterat avfall ska vara 60 %
	Andel hushåll som har möjlighet till matavfallsinsamling	36 %	36 %	48 %	50 %	Erbjuda matavfallsinsamling till 100 % av Huges bostadshyresevärdar 2023
Hållbar upphandling	Andel upphandlingar där miljömässiga krav är ställda (%)	-	100 %	100 %	100 %	
	Andel upphandlingar där uppföljning av miljömässiga krav är utförd (%)	-	75 %	75 %	100 %	Huge ska ställa och följa upp miljömässiga och sociala krav i upphandling.
	Andel upphandlingar där sociala krav är ställda (%)	-	0 %	100 %	100 %	
	Andel upphandlingar där uppföljning av sociala krav är utförd (%)	-	0 %	0 %	100 %	

ELLINOR DÄSSMAN, HÅLLBARHETSSTRATEG

I år minskar Huges energianvändning med 2,6 procent och därmed är trenden bruten efter flera år med mindre bra resultat. Minskningen kan härledas till det systematiska energieffektiviseringsarbetet i den dagliga driften ledd av Huges energispecialist samt att styrportalen är på plats, vilket är ett viktigt verktyg i energieffektiviseringsarbetet.

Nästan hälften av våra hyresgäster har efter 2021 möjlighet att sortera sitt matavfall. Många av våra hyresgäster sorterar sitt matavfall och tillsammans bidrar vi till en positiv klimatpåverkan.

Under 2021 har Huga fokuserat på att internt förankra trygghetsstrategin i verksamhetens alla delar. All personal har i workshoppar gått igenom strategin, och ambitionen är att varje medarbetare ska förstå hur strategin berör det dagliga arbetet och hur varje medarbetare bidrar till ökad trygghet.

Temperaturen som visar medarbetarnas välmående har under året ökat; teamkänsla och självledarskap är kategorier som fått bra betyg. Huga arbetar löpande med resultatet via temperaturmätningen genom att ta upp och diskutera det både individuellt och i grupp, och med en kontinuerlig dialog blir återkopplingen snabbare och resultatet effektivare.

Vi arbetar med att ta fram arbetssätt för att följa upp hållbarhetskrav ställda i våra upphandlingar, och att vi gått med i föreningen Rättvist byggande är en del av det arbetet. Tillsammans med andra fastighetsbolag ska vi arbeta mot fusk i byggbranschen och premiera seriösa aktörer.

Hållbarhetsarbete är ständigt i förändring och därför är den årliga översynen av väsentlighetsanalysen viktig. Under 2021 har hållbarhetsfrågan underhåll till-

kommit. Att vi tar hand om våra fastigheter är en viktig hållbarhetsfråga. Vi når inte hela vägen fram med 2021 års målsättning och det beror till stor del av pandemin.

En av Huges utmaningar med att rapportera hållbarhetsfrågor är att det kan svara svårt att mäta. Hur ser vi att åtgärder vi genomför får den effekt vi önskar? För flera av våra väsentliga hållbarhetsfrågor har vi bra uppföljningsverktyg på plats till exempel för att mäta energianvändningen och medarbetarnas välmående. Vi går in i 2022 med ett nytt verktyg för att mäta NKI och trygghet och det kommer underlätta utvärdering av åtgärder men också i rapporteringen av de hållbarhetsfrågorna. Ett område som behöver utvecklas är mätning av avfall, där vi endast har schabloner.

2021 rapporterar vi endast en del av våra klimatutsläpp, men vårt ansvar sträcker sig över hela vår värdekedja. Vår förhoppning är att vi till nästa rapport kan rapportera hela vårt utsläpp.



Intressenternas viktigaste frågor

Huge arbetar med hållbarhet utifrån vad intressentdialogen och väsentlighetsanalysen avser. Hållbarhetsfrågorna följs upp kontinuerligt och justeras vid behov.

INTRESSENDIALOG

2018 identifierade Huge bolagets viktigaste intressenter, vilka intressenter som Huge påverkar samt samverkar med eller blir påverkade av. Dessa grupper fick svara på en hållbarhetsenkät om Huges hållbarhetsfrågor. Samtidigt gjorde Huges hållbarhetsgrupp en omvärldsanalys där de tittade på globala trender, lagar och regler samt på vilka hållbarhetsfrågor andra fastighetsbolag arbetar med.

Efter det genomfördes en väsentlighetsanalys för att identifiera vilka hållbarhetsfrågor som är viktiga för Huge, samt en intressentdialog för att ta reda på vad bolagets intressenter tycker. Därefter prioriterade hållbarhetsgruppen frågorna efter hållbarhetspåverkan och betydelse för intressenterna samt satte upp hållbarhetsmål för de prioriterade frågorna.

En kontinuerlig dialog med Huges intressenter är väsentlig för bolagets utveckling och för att förstå vilka synpunkter, förväntningar och behov som finns. Det bidrar även till en tydligare prioritering i hållbarhetsarbetet.

HUGES INTRESSENTER, DERAS VIKTIGASTE FRÅGOR SAMT DIALOGFORM:

Intressent	Viktiga frågor	Kanaler för dialog
Intresseorganisationer	Hysesnivåer. Trygga och hälsosamma miljöer. Boendeinflytande. Energianvändning. Avfallshantering. Klimatpåverkan. Säker arbetsmiljö. Nöjda medarbetare.	Hysesförhandlingar. Samrådsmöten. Operativ samverkansgrupp. Avtalsmöten. Samverkan.
Ägare	Ägardirektiv. Lönsamhet och avkastning. Nöjda kunder. Trygga och hälsosamma miljöer (inomhus och utomhus).	Styrelsemöten. Löpande dialog med vd. Styrelseutbildning. Rapportering och prognoser. Års- och hållbarhetsredovisning.
Kunder	Trygghet. Rent och snyggt i allmänna utrymmen och utemiljö. Avfallshantering. Felanmälan och hantering av ärenden. Hälsosamma och funktionella inomhusmiljöer, klimatpåverkan, sänkt energianvändning.	Årlig kundundersökning. Boendedialoger. Samtal och möten med kundservice, kundvårdar, fastighetsvårdar och förvaltare. Mina sidor. Sociala kanaler (Facebook, Instagram, LinkedIn). Möten vid upprustningar. Trygghetsvandringar.
Leverantörer	Goda relationer. Relevanta krav. Professionell beställare.	Upphandlingar, avtalsmöten och avtalsuppföljning.
Medarbetare	Arbetsmiljö. Arbetsituation. Kompetens och utveckling. Likabehandling. Förmåga att rekrytera och behålla talanger.	Medarbetarundersökning. Plus-samtal. Lönemöten. APT-möten. Samverkan. Skyddskommitté.

VÄSENTLIGHETSANALYSEN

Intressentdialogen, tillsammans med omvärldsanalysen och diskussioner inom hållbarhetsgruppen, låg till grund för väsentlighetsanalysen som genomfördes 2019. Väsentlighetsanalysen visar vilka frågor som är mest betydelsefulla för Huges intressenter och för bolagets påverkan på en hållbar utveckling.

De frågor som har stor betydelse för Huges intressenter och som har mycket stor påverkan på hållbar utveckling placeras sig i rutan högst upp till höger, markerad med grönt. De frågorna är därför de frågor som följs upp i hållbarhetsredovisningen. Varje prioriterad hållbarhetsfråga, som har godkänts av ledningen, har ett hållbarhetsmål.

Varje år ses väsentlighetsanalysen över av hållbarhetsgruppen och beroende på omvärld, resultat från intressentdialog eller behov justeras väsentlighetsanalysen. Det resulterade i att Huge 2021 lyfte in underhåll som en väsentlig hållbarhetsfråga. Att Huge ska underhålla sina fastigheter är ett av bolagets uppdrag enligt ägardirektivet och är viktigt ur ett hållbarhetsperspektiv; Huge ska ta hand om sina byggnader. Ytterligare en justering som skett är att hållbarhetsfrågan Trygga och hälsosamma miljöer numera heter Trygghet och trivsamma miljöer och syftar till trygghet i Huges bostadsområden.

BETYDELSE FÖR INTRESSETER

BETYDELSE FÖR INTRESSETER	MYCKET VIKTIG	<ul style="list-style-type: none"> Förmåga att rekrytera och behålla talanger Mångfald och icke-diskriminering 	<ul style="list-style-type: none"> Nöjda kunder Motiverade medarbetare Säker arbetsmiljö Förebyggande arbete mot korruption och mutor Klimatpåverkan Underhåll Trygga och trivsamma miljöer Avfallshantering Lönsamhet Hållbar upphandling
	VIKTIG	<ul style="list-style-type: none"> Öka antalet lediga bostäder Förnybar energi (sol och vind) Gröna hyresavtal Lokala samhällsengagemang Boendeinflytande 	<ul style="list-style-type: none"> Biologisk mångfald Hållbar stadsutveckling Miljövänliga transporter av material och personal Miljöcertifierade byggnader Materialval
		HÖG	MYCKET HÖG

HUGES PÅVERKAN PÅ HÅLLBAR UTVECKLING

Lönsamhet – för livskraft i Huddinge

Långsiktig lönsamhet är en förutsättning för att Huge ska fortsätta att skapa livskraft i Huddinge. För att tydliggöra vägen framåt har årets fokus varit att effektivisera verksamheten och att skapa ännu bättre samverkan.

Huge har stora åtaganden i sina ambitiösa mål för upprustningar av cirka 5 000 lägenheter och nyproduktioner av ett par tusen lägenheter. För att klara målen och samtidigt leva upp till ägarens förväntningar behöver bolaget en långsiktig lönsamhet med branschmässigt driftnetto och en marknadsmässig avkastning. Bolagets justerade soliditet ska långsiktigt uppgå till minst 50 procent.

Det är bolagets distriktschefer och förvaltare som i huvudsak ansvarar för att bolagets driftnetto ligger i linje med jämförbara fastighetsbolag. Till sitt löpande stöd har chefer och förvaltare bland annat Huges medarbetare inom fastighetsutveckling och ekonomi.

Under de senaste åren har Huge steg för steg förstärkt verksamhetsstödet inom ekonomisk uppföljning och utveckling. I dag har distrikten och distriktscheferna ett nära och starkt stöd från bolagets controllers. I stödet ingår även ett proaktivt utbyte av effektiviseringsmöjligheter mellan distrikt och fastigheter. Exempelvis inom energianvändning, projektledning, organisation och processer.

FÖRSIKTIGT POSITIVA RESULTAT

Huges mål för justerad soliditet är minst 50 procent. 2021 års resultat visar 59 procent, vilket innebär att bolaget nådde målet med marginal. Däremot blev driftnettot marginellt lägre för 2021 jämfört med 2020. Det beror delvis på att coronapandemin påverkat intäkterna för kommersiella lokaler och studentbostäder.

Bolaget har även haft något ökade taxebundna kostnader och kostnader för drift och skötsel. I huvudsak beror det på vintereffekter som högre uppvärmningskostnader och mer arbete med snö och halka. På plussidan märks tydliga förbättringar i en lägre energianvändning.

Då fastigheternas marknadsvärde är fortsatt stabilt har Huge även i år kunnat reversera en tidigare nedskrivning på 64,2 miljoner kronor, vilket förbättrat årets resultat.

GODA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR UTVECKLING

De närmaste åren intensifierar Huge arbetet med nyproduktion och upprustningar. På årsbasis kommer mellan 500 och 600 lägenheter att rustas upp. Bolaget finansierar det med eget kapital och förmånliga lån hos Kommuninvest via Huddinge kommun.



Parallellt fortsätter arbetet med att effektivisera verksamheten. Exempelvis genom förbättrade processer, modernare stöd för IT och digitalisering, nya installationer för lägre energianvändning och en mycket aktiv förvaltning inom såväl bostäder som lokaler. Troligen kommer även de ekonomiska effekterna av coronapandemin att klinga av.

Huge har mycket goda förutsättningar att fortsätta vara en långsiktig och hållbar samhällsbyggare. Till glädje och nytta för alla som bor och verkar i Huddinge.

JUSTERAD SOLIDITET

59%

OMSÄTTNING

891

MNKR

RESULTAT
EFTER FINANSNETTO

189

MNKR

		2021	2020	2019
Omsättning	mnkr	891	863	838
Resultat efter finansiella poster	mnkr	189	175	125
Balansomslutning	mnkr	5 471	5 391	5 324
Fastighetslån	mnkr	3 300	3 400	3 500
Justerad soliditet	%	59	56	55
Avkastning på totalt kapital	%	4	4	3
Avkastning på eget kapital	%	11	11	9
Direktavkastning på fastigheter	%	8	8	8

HÅLLBARHETSFRÅGA UTFALL 2021 MÅL 2021

Justerad soliditet 59 % Minst 50 %



**JOHAN REIDEBY,
BUSINESS CONTROLLER**

Den pedagogiska rollen är nog den viktigaste delen i mitt jobb. Den handlar om att öka förståelsen hos alla medarbetare i projekten om hur saker hänger ihop rent ekonomiskt. Då kan vi påverka tillsammans.

Det säger Johan Reideby som är business controller och högst delaktig i tidig planering och löpande uppföljning av Huges projekt. Till vardags jobbar han nära projektägare, projektledare, ombyggnadskoordinatorer med flera, exempelvis i bolagets projekt för stambyten.

- Redan i tidigt skede har vi bra koll på normhyrorna efter ett stambyte. Utifrån det tittar vi tillsammans på hur rätt investeringar kan förbättra projektkalkylen samt öka driftnettot i fastigheten och bolaget.

I grunden är det ett långsiktigt arbete med att över lång tid optimera Huges resultat och marknadsvärden. Det håller också Johan Reideby ett extra öga på.

Hållbar fastighetsutveckling

Huges ambition är att erbjuda efterfrågade bostäder och lokaler. Behoven och möjligheterna skiljer sig mellan individer och grupper. Därför söker Huge alltid efter en balans mellan ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet i renoveringar och nyproduktion, med målet att över tid erbjuda en attraktiv mix av renoverat och nytt.

Bolagets befintliga fastighetsbestånd har ett stort behov av att rustas upp och förnyas. Det kräver ekonomisk uthållighet och nära relationer med dagens och morgondagens hyresgäster. Förnyelsen av fastighetsbeståndet ska också ske inom ramen för en ekonomisk utveckling som ger förutsättningar för finansiell stabilitet och värdeutveckling.

STRATEGI FÖR ETT KOMPLEXT UPPDRAG

Huge fortsätter att såväl bygga nya bostäder som att renovera bolagets fastighetsbestånd. Under en tioårsperiod planerar Huge för att renovera cirka 5 000 bostäder och bygga drygt 1 000 nya hyresrätter. Bolaget ska även utveckla nya byggrätter för bostadsrättslägenheter – med målet att skapa förutsättningar för blandade boendeformer.

För att klara det behöver Huge vara fortsatt uppfinningsrika i att förena en sund ekonomi i upprustningsprojekten med en miljömässig och social hållbarhet. De

kommande projekten stärker på sikt bolagets driftnetto, vilket är avgörande för kommande upprustningsprojekt.

PROAKTIV PLAN FÖR FÖRBÄTTRINGAR

Större investeringar, underhåll och försäljningar planeras och prioriteras i enlighet med Huges fastighetsutvecklingsplan, ett strategiskt styrdokument som sträcker sig till 2032. Planen grundar sig på bolagets ägardirektiv, och där finns Huges projektidéer, byggrätter och nyproduktion. Planen tar hänsyn till fastigheternas tekniska status och behov – samt bolagets ekonomiska möjligheter över tid. Genom överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyresnivåer kan Huge i ett tidigt läge informera våra hyresgäster om preliminära hyresnivåer och samtidigt ha kontroll över projektets ekonomi. Efter renoveringen har lägenheterna en hyresnivå som motsvarar bruksvärdet för standard, skick och läge, vilket innebär att bruksvärdet skiftar mellan olika fastigheter.

LÅNGSIKTIG ÖVERSIKT FÖR NYPRODUKTION

Huges nyproduktion samspejar även med kommunens planer för framtida byggande och tillväxt. De styrs av kommunens översiktsplan för 2050 och de så kallade Sverigeförhandlingarna samt översiktsplaner för respektive stadsdel. Däri ingår kommunens åtagande för bostadsbyggande kopplat till Spårväg syd. Den knyter samman Älvsjö med Flemingsberg via Kungens kurva och Vårby.

STARK OCH EFFEKTIV ORGANISATION

Med i genomsnitt 500 stambyten och renoveringar per år, plus nyproduktion, behövs en stark projektorganisation och tydliga processer. Under 2020 och 2021 har Huge förstärkt organisationen ytterligare samt gjort flera genomgripande uppdateringar i våra riktlinjer för effektiva projektprocesser.



STAMBYTE

Detta ingår normalt	<ul style="list-style-type: none"> • Nya stammar för vatten, avlopp och el. • Nytt badrum med kaklade väggar, klinker på golv, nytt badrumsporslin, nya armaturer samt nytt badrumsskåp. • Ny elcentral med jordfelsbrytare samt nya elledningar och uttag.
Tillval	Hyresgästen kan välja till nytt kök samt nya ytskikt på golv och väggar. Cirka 60 procent av hyresgästerna väljer nytt kök.
Hyran	Förhandlas med Hyresgästföreningen till en överenskommen bruksvärdesnivå för standard, skick och läge. Tillval kan ge en högre hyra.
Antal stambyten	Under 2021 genomfördes stambyten i 101 lägenheter. Målet för 2022 är 245 lägenheter.



BJÖRN KANNERBERG, PROJEKTLEDARE

Min största utmaning och styrka är samordning och kommunikation. Jag behöver kunna ge snabba och genomtänkta svar för att hålla bollen i rullning. Det är mitt ansvar att projektet fortlöper smidigt.

Det säger Björn Kannerberg, som är projektledare med ansvar för det omfattande stambytet i Ångsgården i Vårby, vilket kommer att pågå i flera år.

En annan utmaning har varit tillgängligheten under pandemin. Det har försvårat arbetet när fysiska möten ställts in eller skjutits upp. Att få träffa nya människor och fördjupa sina kunskaper är det Björn tycker mest om i sin roll.

- Det är utredningar och en del detektivarbete för att hitta de bästa lösningarna. Sådant tycker jag är väldigt utvecklande.

HÅLLBARHETSFRÅGA	UTFALL 2021	MÅL 2021
Antal stambytta lägenheter	101	195

Aktuella projekt under 2021-2025

Huge ska vara en samhällsbyggare att lita på både i och mellan husen. För att vara en del av morgondagens attraktiva Huddinge pågår flera projekt med att såväl bygga nytt som att renovera befintliga bostäder och lokaler.

CENTRALA HUDDINGE

PÅGÅENDE

1. Ålen 1 (hus 3) och Ålen 2 (hus 4)

Upprustning av 109 lägenheter och två lokaler.
Byggstart planerad 2022.

2. Forellen 11 i Huddinge centrum

Upprustning av 410 lägenheter och centrumlokaler.
Förstudie klar 2021.
Byggstart planerad 2023.

PLANERADE

3. Forellen 3, Mörten 1 och Siken 3

Upprustning av 159 lägenheter.
Preliminär byggstart 2023.

FLEMINGSBERG OCH VISÄTTRA

PÅGÅENDE

4. Vårdaren 2-4, Kirurgen 2-10 och Medicinaren 13

Byte av värmesystem i 1 200 lägenheter.
Beräknas stå klart 2025.

5. Grantorp

Värmestråk och undercentraler för 13 fastigheter.
Byggstart planerad 2022.

6. Medicinaren 12

Upprustning av 266 studentlägenheter.
Beräknas stå klart 2023.

7. Studenten 1

Nyproduktion av 128 hyresrätter, 81 studentbostäder, fem butikslokaler och en förskola. Certifieras enligt Miljöbyggnad. Planerad byggstart 2022.

PLANERADE

8. Medicinaren 21

Nyproduktion av 70 studentlägenheter.
Preliminär byggstart 2025.

9. Björnkulla

Planprogram - Huge driver tillsammans med Huddinge kommun ett planprogram för nya bostäder, förskolor och skola, park med mera.

10. Visättra

Huge arbetar med att utveckla och förtäta inom bostadsområdet Visättra vilket omfattar centrumbildning med bostäder, två förskolor och uppskattningsvis 500-700 bostäder.

VÅRBY

PÅGÅENDE

11. Ängsgården 1-4 och 6-8

Upprustning av 899 lägenheter och 45 lokaler.
Byggstart 2021.

12. Ormen länge 1, 2 och 3 samt Skeppet 1, 3 och 4.

Renovering av fasad, fönster och balkonger.
Byggstart 2023.

FÄRDIGSTÄLLDA

13. Bonden 1

Upprustning av 99 lägenheter och lokaler - samt två nya lägenheter i före detta lokaler.
Färdigställdes under 2021.

PÅGÅENDE

14. Taket 2

Upprustning av 25 lägenheter och lokaler.
Preliminär byggstart 2023-2024.

15. Taket 3

Upprustning av 53 lägenheter - samt två nya lägenheter i före detta lokaler.
Preliminär byggstart 2023-2024.

SKOGÅS OCH TRÅNGSUND

PLANERADE

16. Kammaren 2 och Köket 1 och 2

Upprustning av 213 lägenheter.
Preliminär byggstart 2022-2023.

17. Prinsessan 1 samt Prinsen 4 och 5

Upprustning av 150 lägenheter.
Preliminär byggstart 2022-2023.

18. Valvet 3

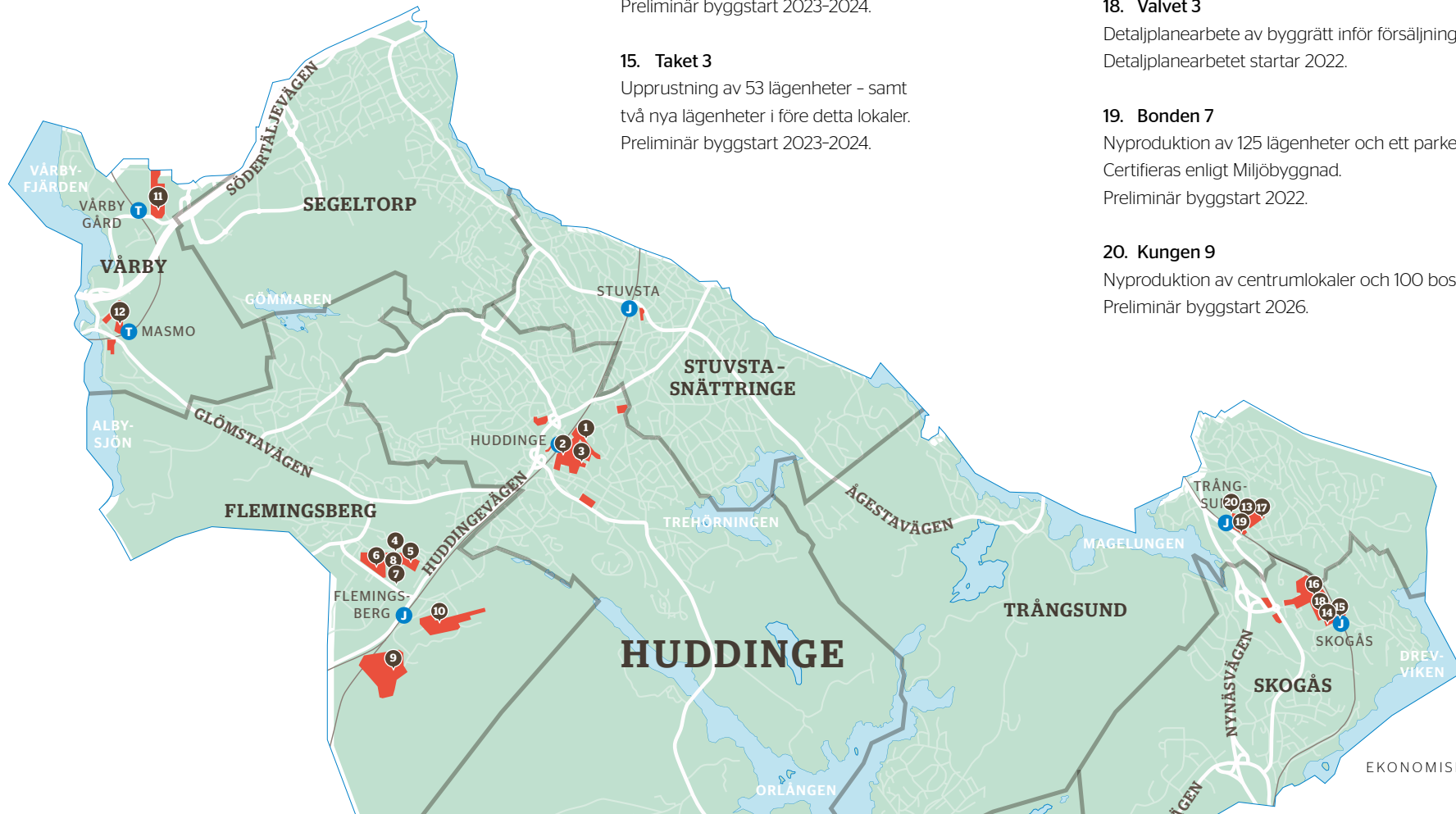
Detaljplanearbete av byggrätt inför försäljning.
Detaljplanearbetet startar 2022.

19. Bonden 7

Nyproduktion av 125 lägenheter och ett parkeringsdäck.
Certifieras enligt Miljöbyggnad.
Preliminär byggstart 2022.

20. Kungen 9

Nyproduktion av centrumlokaler och 100 bostäder.
Preliminär byggstart 2026.





Lokaler som attraherar livskraftiga verksamheter

Huge erbjuder långsiktiga lokallösningar för kommersiella och kommunala verksamheter. Att kunder trivs i sin lokal är en förutsättning för att de ska vilja utveckla sin verksamhet och göra den attraktiv för slutkunder och brukare.

I förlängningen bidrar det till att stärka hela Huddinge som en plats där människor vill bo och arbeta – och som man vill besöka.

Med utgångspunkten att kunden ska vilja utveckla sin verksamhet och göra den attraktiv för slutkunder, är det centralt för Huge att ge verksamheterna goda förutsättningar för att lyckas. Målet är att tillsammans bidra till ett starkare och tryggare liv mellan husen samt en hållbar utveckling i hela kommunen.

TRYGGA MÖTESPLATSER FÖR ALLAS BEHOV

Huge arbetar långsiktigt för att bolagets centrum-anläggningar ska upplevas som trivsamma, trygga och tillgängliga för alla besökare. Alla centrum bidrar starkt till att skapa attraktiva miljöer för arbete och boende. Centrumfastigheterna är därför strategiskt viktiga. De har även en central roll i att förstärka och utveckla Huges fastigheter i närområdet.

Huge har fyra helägda stadsdelscentrum: Huddinge centrum, Flemingsberg centrum, Visättra centrum och Skogås centrum. Bolaget har också två delägda stadsdelscentrum i Trångsund och Stuvsta. Alla centrum har ett mycket centralt läge vid eller nära pendeltåg och bussar.

För att möta dagens och framtidens behov profilerar Huge sina centrum utifrån konsumenternas önskemål och behov. Centrumen erbjuder i dag överlag en varierad och efterfrågad mix av butiker, service och verksamheter.

Huddinge centrum är i dag kommunens tydligaste nav med ett stort flöde av resande och besökande. Därför är Huddinge centrum Huges mest strategiska centrum. Det har en tydlig karaktär med stadskärna och torg som bidrar till affärsverksamhet, såväl inomhus som utomhus. Under de kommande åren börjar

kommunen bygget av ett nytt kommunhus i centrum med plats för ett tusental nya arbetsplatser.

FOKUS PÅ AKTIV FÖRVALTNING

Huddinges butiker och verksamheter påverkas starkt av den ökade digitaliseringen och andra ändrade konsumentmönster i samhället. För att tidigt fånga upp nya behov, utmaningar och önskemål arbetar Huges medarbetare mycket aktivt nära bolagets lokalkunder.

Då kan Huge proaktivt, tillsammans med kunden, planera för förändringar i lokalbehovet. Det kan vara en mindre eller större lokalyta, en förändring i nuvarande lokal eller ett nytt läge som bättre passar nya köpmönster. Ett förtroendefullt samarbete med lokalkunden kan också förebygga ekonomiska bekymmer och tvister. →

Huge ser också hur nya typer av verksamheter söker sig till bolagets butiksytor. Det kan vara verksamheter som på ett nytt sätt vill synas och verka i en mer kommersiell omgivning. Det kan också vara e-handlare som vill etablera fysiska mötesplatser för att förstärka kundmötet och varumärket. Det växer också fram nya behov av lokalytor med fysiska mötesplatser för e-sport och e-gaming.

” För att möta dagens och framtidens behov profilerar Huge sina centrum utifrån konsumenternas önskemål och behov.

Parallellt med detta sker en värderingsförskjutning där konsumtionsbantning, återbruk och cirkulär ekonomi växer. Vi ser hur detta öppnar för andra aktörer inom handeln och i Huges butikslokaler.

UTVECKLING UNDER NYA VILLKOR

Under 2021 har coronapandemin fortsatt att påverka lönsamheten hos många av Huges lokalkunder. Därför har Huge fokuserat mycket av förvaltningen på tidiga kontakter och proaktivt stöd till i första hand butiker. Glädjande nog verkar det som om arbetet haft stor effekt med fortsatt låga vakanser. Under pandemin 2021 har Huge haft klart lägre hyresrabatter än under 2020.

Vakanserna av lediga lokaler har nästan halverats under andra halvan av 2021, från ett 60-tal lediga

lokaler i mars 2021 till ett 30-tal lediga lokaler vid årets slut. Den ekonomiska vakansen följer samma utveckling. Jämfört med 2020 märks en halvering av hyresbortfallet för andra halvåret 2021.

Utvecklingen följer väl förbättringen i Huges sätt att arbeta. Under året har bolaget etablerat en ny organisation, med nya arbetssätt, för kommersiella lokaler. Där ingår flera nya medarbetare samt ett nytt sätt att aktivt ta hand om de befintliga kundrelationerna med strategier för att locka nya lokalkunder. Huge har även en löpande kontakt med ordningsvakter och polis kring trygghetsfrågorna.

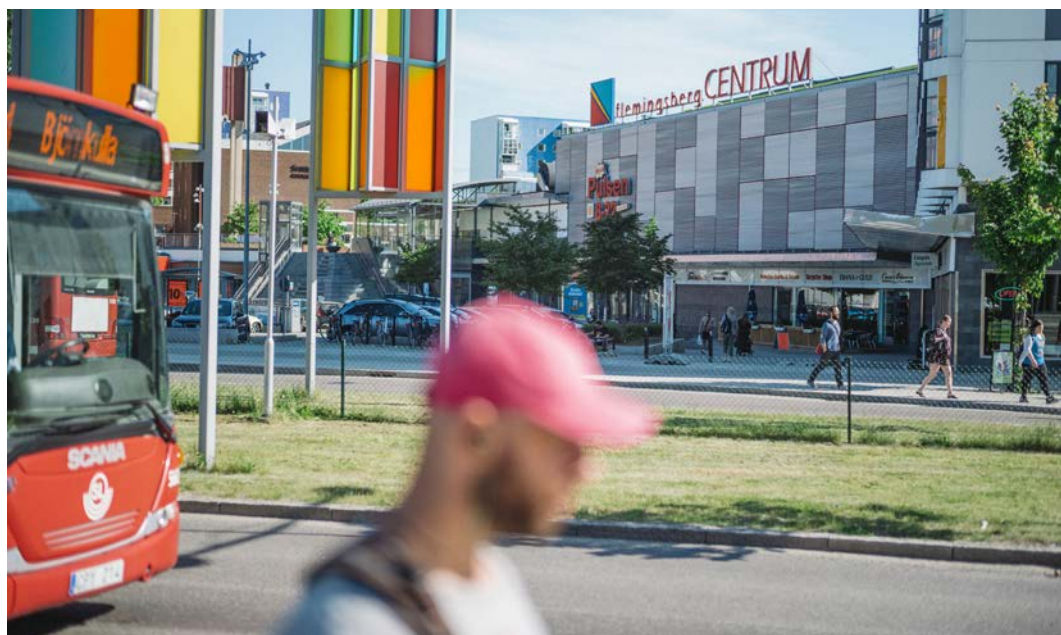
Bland viktiga uthyrningar under 2021 finns en ny gymaktör i Skogås centrum och flera nya butiker i Huddinge centrum. Däribland en hörselbutik, vilken speglar nya behov av bra service i centrala lägen.

Under året har Huge lanserat en app som ger bolagets lokalkunder en utökad service med bland annat aktuell information och kontaktuppgifter. Tillsammans med ett samlat informationsmaterial – Hyresgästpärmen – och digitala möten med lokalkunder är det en klar förbättring. Huge har även fortsatt arbetet med att förstärka skyltningar och ta hand om alla väggytor i centrumanläggningarna.

Huddinge kommun är en stor hyresgäst som under 2021 sett över sina lokalbehov. Man har valt att säga upp några kontrakt för äldreboenden och förskolor. Huge ser nu över alternativa användningsområden för lokalerna.

Kontorsmarknaden är fortsatt pressad och våra arbetsplatser kommer i framtiden i högre grad också att vara en del av våra hem. Behovet av stora traditionella kontorsytor kommer troligen att minska. Under 2021 har Huge lyckats väl med att hantera lediga kontorslokaler, vilket också märks i relativt låga vakanser.

I slutet av året genomförde Huge den återkommande enkäten bland lokalkunderna. Målet för 2021 var ett nöjdhetsindex (NKI) på 58, vilket bolaget också nådde.



FRAMTIDENS LOKALER UNDER KONSTRUKTION

Redan i dag samspelar och delar bostads- och kommersiella hyresgäster på utrymmet i Huddinge centrum. På Hüge ser vi nu framför oss flera år av stora byggprojekt som nya kommunhuset, nya bostäder och uppbyggnader av bolagets befintliga fastigheter. Det ger stora möjligheter och utmaningar för hela Huddinge centrum – och för Hüge.

Hüge möter utmaningarna med en stark projektorganisation och ett nära samarbete med Huddinge kommun. Särskilt viktiga frågor är samordning, infrastruktur, resande, kommunikation och en lyhörd förvaltning av kommersiella verksamheter.

Under de kommande åren fortsätter sannolikt trenderna med mer hemarbete och ytterligare e-handel av varor och tjänster. Det kommer sannolikt att påverka efterfrågan av service och utbud hos Hugés butiksinnehavare. Under 2022 tar bolaget fram utvecklingsplaner för centrumanläggningarna. Där kan man förutse kommande behov och tidigt förbereda centrumen för det.

Kontorsmarknaden är fortsatt i förändring. Troligen premieras centrala lägen på bekostnad av mindre centrala lägen. Där kommer Hüge att steg för steg konvertera mindre attraktiva lokaler till efterfrågade bostäder.

Samarbetet med Huddinge kommun förstärks under 2022. Sammantaget vill kommunen strukturera och effektivisera sin lokalanvändning, exempelvis skolor, förskolor och äldreboenden. Där har Hüge en viktig roll. Troligen syns en ökad efterfrågan på lokaler i Huddinge centrum. Det hänger samman med att det nya kommunhuset byggs. Då ökar omflyttningarna och därmed behövs flexibla lokaler för service och kontor.

Bland Hugés målbilder för 2022 märks en ökad kundnöjdhet, minskade vakanser och ett lägre hyresbortfall.



HÅLLBARHETSFRÅGA	UTFALL 2021	MÅL 2021
NKI, lokaler	58	Överstiga 58

Huges centrum – naturliga mötesplatser

Huge äger flera centrum i Huddinge kommun. Centrumen är välbesökta och naturliga mötesplatser för Huddingeborna, med ett varierat utbud av service, restauranger, caféer, väletablerade kedjor samt många lokala handlare.



HUDDINGE CENTRUM

Antal besökare 2021	5,6 miljoner
Byggår	Etappvis 1956-1989
Butiker och service	75
Uthyrbar handelsyta	29 100 kvm

Huddinge centrum är Huges största centrum med tydliga drag av stadskarakter. Här finns de stora kedjorna, två stora livsmedelsbutiker men också mindre, lokala restauranger och nischade affärer. Det är ett välkommande centrum som har det mesta för att hjälpa invånarna med shopping, café och restaurang samt viktiga servicefunktioner. Under de kommande åren byggs ett nytt kommunhus i Huddinge centrum med ett tusental nya arbetsplatser.



FLEMINGSBERG CENTRUM

Antal besökare 2021	2,3 miljoner
Byggår	1976
Butiker och service	22
Uthyrbar handelsyta	13 850 kvm

Flemingsberg centrum har fokus på att serva områdets stora arbetsplatser, till exempel Karolinska Sjukhuset och Södertörns högskola. Centrumet domineras av restauranger och mikroservice. Det ligger i ett expansivt område som utvecklas med nya bostäder och nya arbetsplatser till ett nav i infrastrukturprojektet Spårväg syd.



SKOGÅS CENTRUM

Antal besökare 2021	2,3 miljoner
Byggår	1967 och 1979
Butiker och service	32
Uthyrbar handelsyta	13 700 kvm

Skogås centrum är en naturlig handels- och mötesplats för boende och arbetande i området. Caféer, gym, dagligvaror och frisörer delar plats med apotek, optiker och Skogås bibliotek. En lokal stämning där både unga och gamla hittar det de behöver.

VISÄTTRA CENTRUM

VISÄTTRA CENTRUM

Byggår	2008
Butiker och service	5
Uthyrbar handelsyta	890 kvm

Visättra centrum är ett mindre, lokalt centrum med mataffär, butiker, frisör och restaurang.

STUVSTA CENTRUM

I Stuvsta centrum finns ett tiotal butiker, apotek, vårdcentral och restauranger. De små lokala verksamheterna skapar gemyt och trivsel för området.

TRÅNGSUNDS CENTRUM

Trångsunds centrum är ett litet utomhuscentrum med affärer, restauranger, apotek och vårdcentral. En plats där besökarna kan uträtta de flesta av sina ärenden och träffa vänner när de vill ta en fika eller en bit mat.



SANDRA STENBERG, CENTRUMLEDARE

Coronapandemin har utmanat den fysiska handeln och gynnat e-handeln. Det har vi märkt av och hanterat rätt väl i våra centrum. Vi har näst intill fullt uthyrda lokaler, vilket bidrar till ett rikt folkliv samt en känsla av trygghet.

Det säger Sandra Stenberg som är centrumledare. Hon jobbar på kort och lång sikt med att Huges centrum ska vara en naturlig mötesplats för alla invånare och att de ska bidra med livskraft till hela kommunen.

- Huges centrumanläggningar har mycket goda kommunikationer och fungerar som knutpunkter för resande med pendeltåg och bussar. Det ökar också attraktiviteten hos anläggningarna och lockar nya verksamheter som vill etablera sig.

Under 2021 märks flera nya uthyrningar. I Skogås centrum har Sandra och hennes kollegor fyllt ut det övre planet med tre nya hyresgäster, vilket bidrar till mera folkliv och en lugnare miljö i centrum. En av hyresgästerna är gymmet Flex Fitness som bidrar till liv och rörelse från tidig morgon till sen kväll.

I Huddinge centrum märks den nya butiken Festerix som har allt för festfixaren. Man har etablerat sig i en stor och centralt belägen lokal och redan blivit en kundfavorit.

- Det är så roligt att samverka med en mängd olika människor som brinner för Huddinge, och att få vara med och utveckla våra centrum genom kreativitet och nytänkande som ger resultat.

Bostäder för trygga och trivsamma hem

Hyresgästernas behov och upplevelser är den centrala utgångspunkten i Huges arbete med att erbjuda attraktiva och trygga bostäder. Därför arbetar bolaget nyfiskt och strukturerat under hela året med att lyssna in hyresgästernas synpunkter och önskemål.

Med de insikterna kan Huge agera på kort och lång sikt för att erbjuda en bostadsmiljö inom ramen för en ekonomisk, miljömässig och socialt hållbar verksamhet. Över tid bygger detta en trygg och sund bostadsmiljö som värderas av bolagets hyresgäster – vilket i sin tur bidrar till att skapa livskraft i hela Huddinge.

LYHÖRDHET FÖR BÄTTRE TRIVSEL

Huge har som mål att livet i och mellan husen ska upplevas som tryggt, attraktivt och hemtrevligt. Därför har bolaget en lyhörd och aktiv förvaltning med många kundrelationer. Målsättningen är att leverera den fastighetsskötsel och den kundservice som hyresgästerna efterfrågar – inom ramen för bolagets hållbarhetsmål.

PROAKTIVITET UPPSKATTAS AV HYRESGÄSTERNA

Genom att göra rätt saker på rätt sätt utvecklar Huge en effektiv och efterfrågad service till sina hyresgäster. Därför arbetar bolaget ständigt med att utveckla

professionella arbetssätt där man är förebyggande och proaktiv i skötsel, drift och underhåll. Till glädje och nytta för hyresgästerna.

EN KUNDNÄRA ORGANISATION

I den kundnära organisationen finns fyra områdeskontor som är strategiskt placerade runt om i Huddinge. På kontoren finns kundservice och förvaltning av fastigheterna – men även planering för underhåll och utveckling. En kundnära organisation ger en stark koppling mellan faktiska behov och långsiktig planering.

TILLGÄNGLIGHET ÖKAR SAMVERKAN

Via ett flertal andra kanaler och kontaktytor är bolaget sammantaget mycket tillgängligt för hyresgästerna. Huge för även en dialog med lokala föreningar, samverkansgrupper samt Hyresgästföreningen för att få en större förståelse av våra hyresgästers behov. I alla kontakter strävar Huge efter att vara tydlig och pålitlig – med en känsla av empati och handlingskraft.

TRANSPARENTA PROCESSER

I tydligheten och pålitligheten ingår genomarbetade verksamhetsprocesser för exempelvis felanmälan samt in- och utflyttning. Som stöd nyttjar Huge den moderna tekniken i form av fastighetssystem med öppna API:er och system för fastighetsunderhåll.

DAGLIG UPPFÖLJNING AV KUNDNÖJDHETEN

Som en del i Huges förbättringsarbete genomför man dagliga nöjd-kund-studier, så kallade NKI:er. Bolaget använder digitala enkäter som ett strategiskt och operativt verktyg för kunddialog. Det ger Huge möjlighet att löpande följa upp NKI-värdet, snabbt agera på kundens kommentarer och använda prioriteringsplaner för systematiska och efterfrågade förbättringar i fastigheterna.

HYRESSÄTTNING SKA SPEGLA SAMHÄLLET

Huges ambition är att erbjuda bostäder med en balanserad hyressättning. Hyresgästens smak och plånbok ska kunna vara tongivande i att skapa ett trivsamt hem.



Huge ser regelbundet över produkter och tjänster för att kunna erbjuda hyresgästen flexibilitet och valfrihet.

BOSTADSOMRÅDEN SOM INKLUDERAR

Huge är en drivande aktör i kommunen. Därför samverkar bolaget med exempelvis kommunen, polisen, näringslivet, Hyresgästföreningen och andra fastighetsägare för att bidra till attraktiva bostadsområden. Huge prioriterar särskilt insatser för ökad integration, ökad trygghet och ett boende som inkluderar alla människor. Här ingår också Huges utökade arbete med störningar och olovlig andrahandsuthyrning.

STUDENTBOSTÄDER GER UTVECKLING

I takt med att Södertörns högskola växt fram har många studenter valt att bosätta sig i Flemingsberg, Visättra och Björnkulla. Huge tillgodoser studenternas behov av

privvårda och funktionella boenden. Det bidrar till att skapa ett framgångsrikt och utvecklande högskoleområde. Totalt har Huge 745 studentlägenheter med boendeyta på 19 till 60 kvm. Alla lägenheter har eget badrum och i stort sett alla har eget pentry.

Studentbostäderna erbjuder ett boende under som mest sex år. Den vanliga hyrestiden är kortare än så, vilket ger många omflyttningar under ett år. Studenterna förväntar sig ett fräscht boende till rimliga hyror. Samtidigt slits lägenheterna mer än normalt, vilket ställer större krav på information och service kring boendet.

Huge har två dedikerade fastighetsvärdar som tar hand om studentboendet – med många digitala kontakter. Särskilt i samband med terminens start och slut ökar administrationen och behovet av snabba kundkontakter kring ut- och inflyttning.



JESSICA ROSENBLAD, KUNDVÅRD

Det är fantastiskt att få hjälpa studenter till en egen bostad och i dessa fall oftast den allra första. Samtidigt är det ofta mera jobb med att till exempel kontrollera studieintyg.

Så säger Jessica Rosenblad som är kundvård med särskilt fokus på uthyrning av Huges studentlägenheter i Flemingsberg och Visättra. Under pandemin har hon märkt att det blivit lite trögare att hyra ut lediga lägenheter.

– Det beror främst på att många utbildningar skett på distans under året, vilket gjort det möjligt för studenterna att bo kvar hemma. Vi har heller inte haft möjlighet att visa lägenheterna fysiskt under pandemin. Det är inte fullt lika enkelt att hyra ut med hjälp av en ritning och en visningsfilm.

HÅLLBARHETSFRÅGA	UTFALL 2021	MÅL 2021
NKI, bostäder	66	Överstiga 66
NKI, studentbostäder	65	Överstiga 72



Insatser 2021 för ökad kundnöjdhet

Trivseln i hemmet och närmiljön är viktig inte bara för de som bor i Huges fastigheter, utan också för Huge. Genom att lyssna in kundernas önskemål och vara en ansvarsfull fastighetsägare kan Huge skapa omtäckta hem och trygga områden.

Under 2021 kunde Huge inleda flera förändringar som bland annat ska bidra till en mer trivsam boendemiljö, men har också fortsatt med åtgärder i fastigheterna och uppskattade traditioner. Kundnöjdheten, NKI, ökade under 2021 med två enheter, från 64 till 66. Det var bolagets mål för 2021 och visar på resultat av de ansträngningar som gjorts för kunden.

KUNDNÖJDHETEN I FOKUS

Som en del i arbetet med att stärka kundnöjdheten införde Huge ett helt nytt sätt att mäta hyresgästernas upplevelse av boendet under 2021. Med det digitala verktyget Live-steps kan bolaget dagligdags utvärdera vad hyresgästerna tycker och vilka förbättringar som Huge behöver prioritera – på kort och lång sikt. Bolagets ambition är att snabbt kunna agera på hyresgästernas synpunkter.

PANDEMIN FORTSATTE PÅVERKA

Coronapandemin har även under 2021 påverkat Huges möjligheter att ge service till bostadshyresgästerna. Under stora delar av året har bolaget behövt prioritera bland felanmälningar och åtgärder, vilket sannolikt påverkat den samlade kundnöjdheten.

Pandemin har också skapat utmaningar vid upprustningar. Huge har som mål att rusta upp och genomföra stambyten i cirka 500 lägenheter per år, med kvarboende hyresgäster. Behovet av evakueringslägenheter och en

omtänksam försiktighet i hyresgästkontakter och arbetsmiljö har delvis försenat upprustningarna.

Samtidigt har pandemin skapat möjligheten att göra välbehövlig uppträskning av många studentlägenheter då många studenter har valt att flytta hem för att studera på distans. Andelen utlandsstudenter har också minskat. Sammantaget gör det att vakanserna ökat något.

KOLL PÅ KONTROLLERNA

En för Huge grundläggande fråga är den boendemiljö som bolaget erbjuder kunderna. Därför är det av största vikt att metodiskt arbeta med lagkraven för fastigheterna – däribland mätning av radonhalter och luftflöden i bolagets lägenheter, så kallad OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Radonmätningar har utförts i 524 lägenheter i 35 fastigheter och OVK utfördes i ett tjugotal fastigheter, med påföljande rensning av kanaler och injustering av luftflöden.

MODERNA HISSAR TRYGGAR FÄRDEN

Hissen som tar de boende till sitt hem ska kännas pålitlig och säker. Efter många år i tjänst kan det bli svårt att få tag i reservdelar, och driftsstopp kan då bli långa. Därför installerades 17 nya hissar i tio fastigheter för att öka driftsäkerheten under 2021. De nya hissarna minskar också störande ljud i trapphusen, är mer energieffektiva och har automatlösning som ökar tillgängligheten för hyresgästerna.

KUNDNÄRA PROCESSER EFFEKTIVISERAS

Under året arbetade Huge med att effektivisera bolagets process för felanmälan. Processen implementeras nu stegvis i arbetssätt, systemstöd och kundkontakter. En tydlig process skapar trygghet för kunden men även internt. Under 2022 utvecklar Huge processerna för in- och utflyttning.

NYA OCH GAMLA TRADITIONER

Huge vill gärna överträffa sina hyresgästernas förväntningar – och ge lite extra omtanke. Därför utökade bolaget de tidigare årens ljusständningar på luciadagens morgon. Den 13 december samlades medarbetarna i gryningsmörkret för att tända flera tusen marschaller runt om i centrum och bostadsområden.

TRYGGARE OCH RENARE BOENDEMILJÖ

I Huges trygghetsstrategi ligger fokus på helt, rent och snyggt, men det gäller inte bara i fastigheterna utan gäller även boendemiljö kring husen. Att detta är ett viktigt område för Huge syntes tydligt då Huges alla medarbetare städade utemiljön tillsammans med inbjudna hyresgäster. En mycket uppskattad insats bland hyresgästerna med stor effekt på trivseln mellan husen.

HYRAN HÖJDES MED 1,7 PROCENT

Den årliga hyreshöjningen behövs för att täcka Huges kostnadsökningar för bland annat värme, vatten och el, men också för att underhålla fastigheterna och fortsätta arbetet med att skapa trygga miljöer. Efter beslut i Hyresmarknadskommittén, HMK, blev hyreshöjningen 1,7 procent 2021.

Förbättringar i husen och närmiljön

Huges förvaltning arbetar löpande för att förbättra fastigheterna – både utifrån behov och önskemål. Bland återkommande arbeten finns lekplatsbesiktningar, nya insamlingsmöjligheter för matavfall och nya moderna hissar.



CENTRALA HUDDINGE

- Entréer i flera fastigheter uppdaterades med nya portar, ommålningar och nya kodläsare.
- Flera fastigheter i Stuvsta fick nya linoleumgolv i trapphusen.
- Balkonger på Klockarvägen 5-7 renoverades.
- Tio nya odlingslådor placerades ut vid Sjödalsvägen 11.

VÅRBY

- Tre undercentraler för värme på Bäckgårdsvägen 26-28 moderniserades samt fick takfläktar.
- Nya LED-belysningar på Solhagavägen 6-28 installerades.
- Förråden på Bäckgårdsvägen 26-32 fick nya gallerväggar, ny belysning och nymålade ytskikt.
- Två lokaler byggdes om till bostäder på Mogårdsvägen.

SKOGÅS OCH TRÅNGSUND

- En lekplats vid Trångsunds centrum renoverades och inhägnades för barnens säkerhet.
- Träd i Skogås beskarsoch togs bort. Nya planterades enligt trädvårdsplanen.
- Belysning vid gångvägar och fasader på Härbrevvägen förbättrades.
- Flera fastigheter fick uppfräschade entréer med ny belysning och nymålade ytskikt.
- Tre fastigheter fick energieffektiva tvättmaskiner och torktumlare i tvättstugorna.
- Flera fastigheter fick nya och säkrare dörrar i källare och tvättstugor.

FLEMINGSBERG OCH VISÄTTRA

- Bytet av alla radiatorer och värmerör på Terapivägen och Diagnosvägen fortsatte.
- Flera tvättstugor på Diagnosvägen fick ny utrustning, nymålade ytskikt, nya golvklinker och kaklade väggar.
- I samarbete med kommunen rustades Gula gången upp.
- Röntgenvägen 5 fick nya miljövänliga fönster.
- På Visättravägen 1-19 utökades odlingsmöjligheterna med ytterligare tio odlingslådor på gården.
- Flera tvättstugor på Visättravägen renoverades.

Aktiv affärsetik minskar risken för korruption

Sveriges starka ställning mot korruption inom offentlig sektor och näringslivet stagnerar i ett globalt korruptionsindex. Flera korruptionsskandaler i närtid har gjort att jäv, intressekonflikter och vänskapskorruption pekats ut som de största riskerna i Sverige. Därför är det viktigt att Huga har ett arbetssätt som eliminerar risken för korruption.

Huges arbete mot korruption avser i första hand egna aktioner för att förhindra korruption inom bolaget. Men Huga ställer också krav på att leverantörer ska ha ett systematiskt arbetssätt för att motverka korruption i sina verksamheter.

HUGES VARUMÄRKE SKA INGE TRYGGHET

Som ett led i Huges hållbarhetsarbete och verkan för en mutfri marknad samt för att mutlagstiftningen i Sverige efterföljs har bolaget valt att införa riktlinjer. Förekomsten av mutor påverkar alla som har en relation till Huga, och mutor kan skada företagets varumärke och goda rykte. Riktlinjerna, som omfattar samtliga medarbetare, bygger på att gällande lagar och regler efterlevs och ska fungera som ett stöd i varje enskild arbetsdagens dagliga arbete. Målet är att säkerställa etiska

affärsmetoder samt att bolagets ställningstaganden och värderingar kopplas till ett hållbart företagande. Huges varumärke ska inge trygghet för såväl ägare och kunder som medarbetare och övriga intressenter.

Huga har inga rapporterade fall av korruption under 2021.

KUNSKAP OM AFFÄRSETIK FÖRS VIDARE

Huga har affärsetiska riktlinjer och under 2021 har cheferna genomfört workshoppar med sina medarbetare för att implementera riktlinjerna i verksamheten. Från 2022 kommer hr att kontinuerligt utbilda alla nyanställda i Huges affärsetiska riktlinjer under så kallade introduktionsdagar.

VISSELBLÅSARTJÄNST HÖJER TRANSPARENSEN

För att både medarbetare och externa intressenter ska

kunna påtala missförhållanden och oegentligheter på ett sätt som känns tryggt har Huga installerat en visseblåstjänst. Tjänsten finns på Huges webbplats huga.se. Visselblåstjänsten ska fånga upp misstankar om korruption och andra oegentligheter. Det kan vara allvarliga lagöverträdelse, bedrägeri eller ekonomisk brottslighet, olovlig andrahandsuthyrning, allvarliga säkerhetsbrister, allvarliga tjänstefel inklusive sexuella trakasserier med mera.

HÅLLBARHETSFRÅGA	UTFALL 2021	MÅL 2021
Motverka korruption	0 fall	0 fall



Byggarbetsplatsen för Studenten 1 i Flemingsberg är ett exempel då arbete utförs tillsammans med andra aktörer. För Huga är det viktigt att motverka korruption i alla led. Bolaget ställer därför krav både internt och på leverantörer.

Trygga miljöer genom samverkan och säkrare fastigheter

Trygga och trivsamma miljöer är ett av Huges prioriterade hållbarhetsmål. Huges trygghetsstrategi ligger till grund för bolagets arbete för att öka upplevelsen av trygghet i samtliga områden och centrum.

För att skapa trygga miljöer behöver Huge ha en sammanhållen riktning för det trygghets- och brottsförebyggande arbetet inom fastigheterna och närområdet. Huges trygghetsstrategi beskriver hur bolaget ska öka upplevelsen av trygghet i samtliga områden. Den innehåller förslag på förbättringar inom olika områden i verksamheten, bland annat förvaltning och underhåll, hantering av lokaler, samverkan och stadsutveckling.

Inom förvaltning och underhåll kan det handla om rutiner för att hantera nyckel- och passersystem samt säkra lås och skalskydd, men också att snabbt ta bort klotter och att hålla rent. Strategin kompletteras också av en lista med prioriterade aktiviteter inom varje område för att driva arbetet.

TRYGGHET ENGAGERAR INTERNT

Under 2021 har Huge fokuserat på att internt förankra trygghetsstrategin i verksamhetens alla delar. All personal har deltagit i workshoppar där de gått igenom strategin. Ambitionen är att varje medarbetare ska förstå hur strategin berör det dagliga arbetet och hur varje medarbetare bidrar till ökad trygghet.

Frågan om trygghet har skapat ett stort engagemang internt. Flera arbetsgrupper arbetar nu mer strategiskt än tidigare med frågan. En annan viktig aspekt i det interna arbetet har varit att skapa samverkan mellan olika roller för att enklare stötta varandra och effektivisera i trygghetsarbetet.

SAMVERKAN GER BÄTTRE RESULTAT

Huge är delaktiga i flera samverkansprojekt för att utveckla bolagets områden och tryggheten där. Några exempel på projekt är att få ungdomar sysselsatta med sommarjobb och att ge yngre barn möjlighet till aktiviteter under sommaren. Huge är också en del av långsiktiga projekt som ska bidra till positiv utveckling av områdena.



**ÅSA MOLIN,
OMRÅDESUTVECKLARE**

Vi ser att flera samarbetsprojekt som startats de senaste åren varit mycket värdefulla för våra boende, exempelvis friidrottsskolan. Det känns väldigt bra att i år ha kunnat erbjuda ännu fler barn i flera områden möjligheten att träffas och träna ihop under sommaren, säger Åsa Molin, som arbetar för trygga och trivsamma miljöer.

Dessutom samverkar Huge med socialtjänsten och parkförvaltningen samt polis, räddningstjänst och andra fastighetsbolag. Detta inom OSG (operativ samverkansgrupp) som i dag har ett väl etablerat arbetssätt.

TRIVSELVÄRDAR - EN HJÄLPANDE HAND

I Flemingsberg och Vårby har flera trivselvärdar varit anställda under året. Rollen har tillsatts genom olika arbetsmarknadsprojekt. Trivselvärdarnas uppdrag har varit att hålla rent och snyggt på bostadsgårdarna och i allmänna utrymmen, hjälpa till att avisera, men också informera våra hyresgäster om var de kastar sina sopor. →



UNGA FÖR ORTEN LOCKAR ÅR EFTER ÅR

Unga för orten är en återkommande trygghetsinsats där ungdomar i Vårby, Flemingsberg och Skogås erbjuds sommarjobb i det egna bostadsområdet. Nytt för i år var att alla 200 ungdomar fick en miljöutbildning. Där ingick miljöfrågor som Agenda 2030, nedskräpning och byggande av insektshotell. Unga för orten finansieras av Huddinge kommun, Balder, Huddinge samhällsfastigheter, Huge och Victoriahem och drivs av Samverkan i Huddinge.

KOMMUNALA SATSNINGAR PÅ ÖKAD TRYGGHET

Under åren 2021–2023 satsar Huddinge kommun tio miljoner kronor årligen på åtgärder som ska få Huddingeborna att uppleva ökad trivsel och trygghet. 2021 användes pengarna främst till trygghetskameror, trygghetsvärdar och tryggare utemiljöer.

Ytterligare sex miljoner kronor användes till föräldrarådgivning, läxläsning och fritid för barn och unga. Barnens perspektiv och deras behov av trygghet och trivsel är viktigt, inte bara för kommunen utan också för Huge. Därför stöttar Huge också satsningar för barnen i områdena till exempel genom den ideella organisationen

Läxhjälpen. Sedan hösten 2020 har organisationen stöttat elever i Vårbyskolan med att klara av studierna i kärnämnen matematik, svenska och engelska.

En annan viktig satsning för barns och ungas trivsel är friidrottsskolan under sommaren där Huge, tillsammans med Huddinge kommun, ger rabatt på avgiften för alla barn som bor i någon av Huges bostäder i Flemingsberg, Visättra och Vårby.

SAMVERKAN ÖVER GRÄNSER VISAR RESULTAT

Huges personal befinner sig i bostadsområdena under stor del av dagen, men det är ändå hyresgästerna som har störst kunskap om vad som händer nära deras hem. Därför kommer information från hyresgästerna alltid att vara av stort värde när trygghetskapande åtgärder planeras och utvärderas.

Huge ser också samverkan med andra fastighetsägare som en möjlighet att lösa platsspecifika frågor, istället för att flytta utmaningar mellan kvarter i områden. Ett exempel är när boende i Vårby Gård under 2021 uppmärksammade Huges personal på att det förekom stökiga aktiviteter som bidrog till otrygghet vid ett par gångbroar. Huce och fastighetsägare på andra sidan broarna kunde då i samverkan med polisen komma överens om en bra placering av en övervakningskamera under hösten 2021. Kameraövervakningen, som var en del av polisens arbete i området, bidrog till att ta bort problematiken vid broarna och göra platserna tryggare för de boende.

HYRESGÄSTERNA KÄNNER SIG TRYGGARE

Det övergripande och långsiktiga målet följs upp via Livesteps där Huce bland annat mäter hur nöjda hyresgästerna känner sig med tryggheten och trivseln i området, samt hur de upplever sitt boende.

Under 2020 låg trygghetsindexet på 62. Resultatet från 2021 var 63.



**TOBIAS LIND,
OMRÅDESUTVECKLARE**

Huges trygghetsstrategi ger oss riktningen i vårt långsiktiga arbete. Den ger oss också förutsättningar att arbeta mera proaktivt i hela bolaget. Då behöver alla medarbetare vara med, och ibland kanske förändra sitt arbetssätt för att jobba effektivare med tryggheten. En utmaning är då att kunna motivera medarbetare och visa resultatet i vårt samlade trygghetsarbete, säger Tobias Lind som arbetar för trygga och trivsamma miljöer.

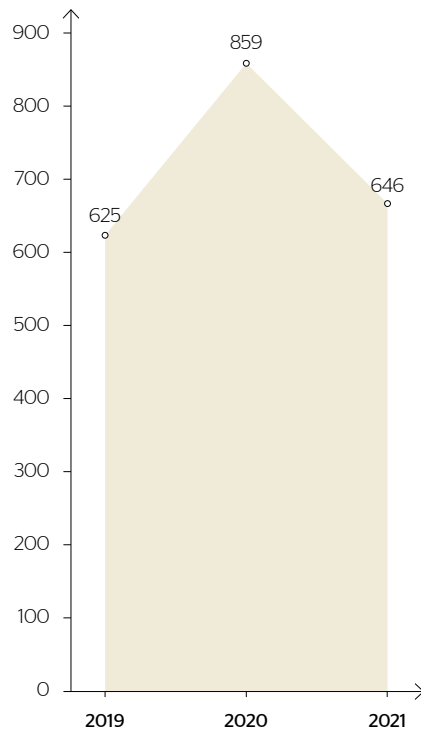
HÅLLBARHETSFRÅGA	UTFALL 2021	MÅL 2021
Trygghetsindex	63	65

Bostadsuthyrning i siffror

Under 2021 förmedlade Bostadsförmedlingen 646 lägenheter åt Huga. Den genomsnittliga kötiden för en vanlig lägenhet hos Huga är strax över tio år.

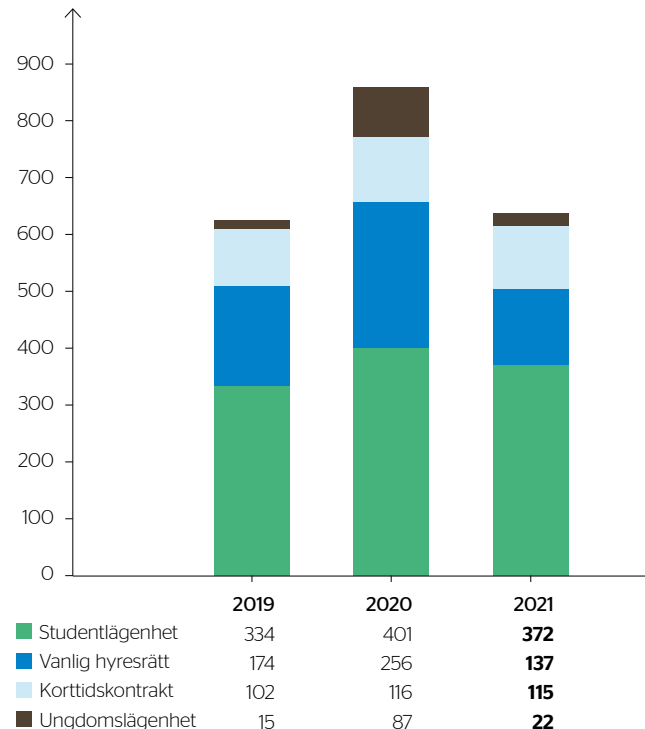
TOTALT ANTAL

Under året har totalt 646 lägenheter förmedlats åt Huga, vilket är en minskning med 25 procent från 2020.



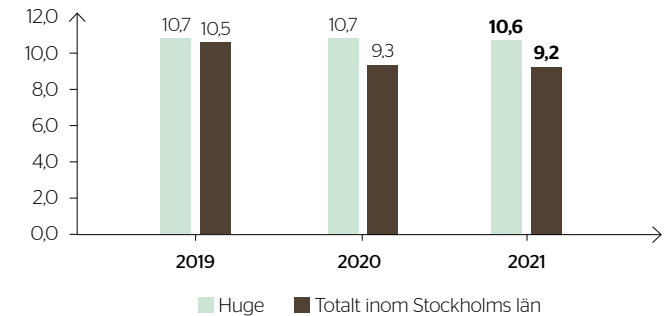
LÄGENHETSTYP

Förmedlingen av vanliga hyresrätter har minskat med 47 procent. Nästan hälften av alla förmedlade lägenheter är studentbostäder. Antalet uthyrda ungdomslägenheter har återgått till normal nivå efter att ungdomslägenheterna i nyproduktionen ingår i den vanliga uthyrningen.

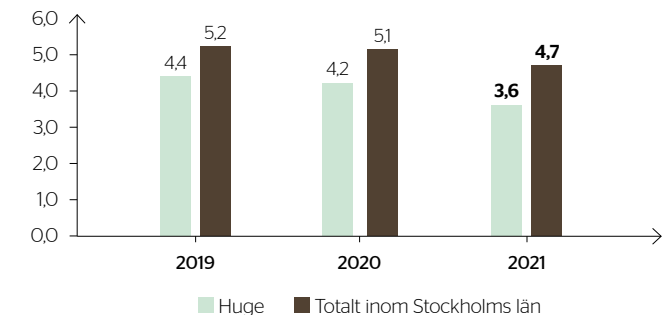


GENOMSnittlig KÖTID

Kötiderna för Huges hyresrätter ligger nästan på samma nivå som året innan och är längre än genomsnittet. Diagrammet visar kötider för vanliga hyresrätter (ej student, senior, ungdom eller korttid) förmedlade via den vanliga bostadskön.



Kötiderna för Huges studentlägenheter ligger i nivå med föregående år och är kortare än genomsnittet för studentlägenheter. Diagrammet visar kötider för studentlägenheter förmedlade till bostadskön.



Samarbeten som skapar trygghet

Huge strävar efter att alla hyresgäster ska trivas och känna sig trygga i sina områden. Förutom många egna insatser för ökad trygghet har Huge under året haft flera framgångsrika samarbeten.



UNGA JOBBAR I SINA EGNA KVARTER

Unga för orten är en återkommande trygghetsinsats där ungdomar i Vårby, Flemingsberg och Skogås erbjuds sommarjobb i det egna bostadsområdet. Ungdomarna arbetar med att fräscha upp, måla, hålla rent och göra fint i kvarteren där de bor, som ett sätt att skapa trygghet och trivsel. Huge ansvarar för ungdomarna i Flemingsberg. Nytt för i år var att alla 200 ungdomar fick en miljöutbildning där miljöfrågor som Agenda 2030 ur ett fastighetsägarperspektiv samt nedskräpning och byggande av insektshotell ingick.

OPERATIV SAMVERKANSGRUPP

Huge är med i samarbetet OSG (operativ samverkansgrupp), tillsammans med bland andra Huddinge kommun, polisen, räddningstjänsten och Huddinge Samhällsfastigheter. Syftet är att samverka kring gemensamma insatser och åtgärder som ska leda till ökad trygghet och minskad brottslighet.

FLER FÅR HJÄLP ATT SÖKA JOBB

Sen våren 2020 har Huge samarbetat med Talangakademin, vars syfte är att hjälpa människor att komma ut i arbetslivet. Talangakademin ger arbetssökande chansen att få yrkeserfarenhet genom en strukturerad praktik med handledare, uppföljningsmöten och ett slutligt kompetensbevis.

Via Talangakademin har två trivselvärdar praktiserat i Flemingsberg under 2021. De har, i nära samarbete med handledare, bland annat hjälpt till med att hålla rent i området men också stöttat upp den dagliga verksamheten.

GRATIS FRIIDROTTSSKOLA - NU ÄVEN I VÅRBY

Friidrottsskolan är ett projekt som arrangeras av Huddinge AIS för barn och ungdomar i åldrarna 5-13 år. Det är ett dagläger där barnen får prova på olika friidrottsgrenar, lekar och äventyrsaktiviteter under ledning av utbildade ledare. Huge ger, tillsammans med Huddinge kommun, alla barn som bor i någon av Huges bostäder i Flemingsberg, Visättra eller Vårby rabatt på avgiften för friidrottsskolan. Friidrottsskolan arrangeras på tre olika platser: Källbrink, Visättra och (nytt för 2021) Vårby. Under 2021 var över 200 barn anmälda till de totalt fem veckorna som friidrottsskolan pågick.



LÄXHJÄLPEN MOTIVERAR ELEVER ATT LYCKAS

Många elever går ut grundskolan utan gymnasiebehörighet. Det vill Huge hjälpa till att ändra på. Den ideella organisationen Läxhjälpen har sedan hösten 2020 gett elever i Vårbyskolan stöd att klara av studierna i kärnämnen matematik, svenska och engelska. 16 elever fick stöd hela läsåret 2020/2021 och "läxhjälparna" finansieras av Huge. Resultatet från läsåret 2020/2021 blev att 88 procent av eleverna höjde sina betyg och fick behörighet. 2021 förlängdes samarbetet för att även gälla under läsåret 2021/2022.

- Det är en mycket bra insats eftersom flera av våra elever har svårt att få hjälp hemma, berättar Lena Sjögren, rektor på Vårbyskolan.

En elev sa i en enkät om vad som är bäst med läxhjälpen att "De förklarar jättetydligt hur jag till exempel ska göra min läxa, de ger mig tips på hur jag hade kunnat förbättra mig, jag får hjälp med det jag behöver göra klart."



ARBETE FÖR ALLAS LIKA VÄRDE

Med stöd av Huge föreläser organisationen Lika Olika om tolerans och hälsa för elever, lärare och föräldrar på gymnasieskolor runt om i Huddinge. Lika Olikas långsiktiga mål är att generera medborgare som bidrar till tillväxt för nationens resa in i framtiden - ett mål som linjerar väl med Huges ambition att skapa ett livskraftigt samhälle.



TRIVSELVÄRDAR VIA HUDDINGEJOB

Via ett samarbete med Huddinge kommuns arbetsmarknadsenhet anställer Huge personer som i dagsläget står utanför arbetslivet. Satsningen går under namnet Huddingejobb, och under sex månader 2021 arbetade två trivselvärdar i Vårby. Deras roll var att stötta i den dagliga kommunikationen med hyresgästerna, bland annat kring sophantering men också att hålla området rent och trivsamt.



Systematiskt arbete mot olovlig uthyrning

Efterfrågan på bostäder i Stockholm är stor och Huge arbetar hårt för att uthyrningen ska ske på ett korrekt sätt. Att förhindra olovlig andrahandsuthyrning är en viktig del av trygghetsarbetet i fastigheterna. Under hösten 2021 anställde Huge två personer för att arbeta systematiskt och fokuserat med frågan.

Huges hyresrätter förmedlas av Bostadsförmedlingen i Stockholm efter kötid. Utöver det behöver hyresgästen uppfylla ett antal kriterier för att kunna teckna hyreskontrakt.

I oktober 2019 skärptes lagstiftningen mot bland annat svarthandel med hyresavtal, skenbyten och otillåten andrahandsuthyrning. Otillåten uthyrning i kombination med dagens bostadsbrist bidrar till en skev bostadsmarknad – där människor utan bostad i många fall tvingas betala oskäligen hyror – samt skapar otrygghet för både andrahandshyresgäster och andra boende. Genom att systematiskt arbeta för att minska den olovliga andrahandsuthyrningen främjar Huge en trygg bostadsmarknad som förhindrar att människor utnyttjas.

OTRYGGHET PÅVERKAR HELA OMRÅDET

I Huges trygghetsstrategi är arbetet med att motverka olaga andrahandsuthyrning prioriterat. Olovlig andrahandsuthyrning kan utöver otrygghet medföra ökat slitage på lägenheterna, nedskräpning och skadegörelse i fastigheten och närområdet. Det kan också innebära att

den kollektiva förmågan påverkas negativt, att felaktiga beteenden förstärks och att störningar ökar i fastigheter, centrumanläggningar och områden.

FOKUS PÅ NYA EFFEKTIVA PROCESSER

Under 2021 har Huge intensifierat arbetet med att följa upp misstänkt otillåten andrahandsuthyrning. Två personer anställdes under hösten för att utreda misstänkt olovlig andrahandsuthyrning på heltid. De har under slutet av 2021 påbörjat arbetet med att ta fram processer och bygga upp ett kontaktnät för att effektivisera arbetet.

– Vårt mål när vi hanterar olovliga andrahandsuthyrningar är att komma överens med hyresgästen kring uppsägning av lägenheten. Att låta ett ärende behöva gå till hyresnämnden innebär bara att processen blir mer utdragen och att lägenheten innehas av fel boende under längre tid. Vi vinner på att vara lyhörda och tillmötesgående, men vi ska också kunna återta lägenheten till bostadsmarknadens förfogande på rätt grunder, säger en utredare av olovlig andrahandsuthyrning.


Alla ärenden om misstänkt olovlig andrahandsuthyr-

ning utreds. Det finns en stark vilja hos grannar att anmäla misstänkt olovlig andrahandsuthyrning för att kunna motverka otrygghet, vilket kan vara den första informationen som Huge får i ett ärende. Huge gör också regelbundna datakörningar mot folkbokföringen och följer upp misstänkta fall. Men arbetet är ett gemensamt arbete med många inom förvaltningen, och flera roller bidrar till att upptäcka eller följa upp misstänkta fall.

VIKTIGT ATT NÅ UT MED RÄTT INFORMATION

Flertalet lägenheter som olovligt hyrts ut återtog under hela 2021, men det intensiva arbetet under oktober till december innebar att ytterligare 40 lägenheter återtog.

– Det är inte alltid de boende förstår att de gjort fel även om Huge arbetar hårt med att informera om reglerna kring andrahandsuthyrning. Till exempel låter föräldrar sina vuxna barn bo i lägenheten, utan att stå på avtalet när de själva kanske flyttar till ett annat boende. Det kan vara okej att överta ett kontrakt, men det behöver gå till på korrekt sätt, förklarar en utredare av olovlig andrahandsuthyrning.

A hand holding a magnifying glass over a brick wall with a window grid. The magnifying glass is held in the foreground, and the background is a blurred brick wall with a grid of windows. The hand is wearing a dark jacket.

” Vi vinner på att vara lyhörda och tillmötesgående, men vi ska också kunna återta lägenheten till bostadsmarknadens förfogande på rätt grunder.



” Huga vill vara en attraktiv arbetsgivare dit framtidens medarbetare söker sig efter sina utbildningar.

Inkluderande företagskultur ger en sund arbetsmiljö

På Huge erbjuds alla medarbetare ett utvecklande och ansvarsfullt arbete där balansen mellan jobb och privatliv uppmuntras.

Verksamheten präglas av en varm och vänlig företagskultur med en fast grund i värdeorden omtanke, livskraft och professionalism. Genom att vara en attraktiv arbetsgivare ska Huge kunna rekrytera och behålla kompetenta och motiverade medarbetare.

För att säkerställa bolagets kompetens samt utveckling och motivation bland medarbetarna genomförs årligen Plus-samtal där en utvecklingsplan tas fram för varje medarbetare, med tydliga individuella mål. En utbildningsplan läggs därefter med kvalitativa utbildningar med viktigt kompetensutbyte.

INTERNA KARRIÄRVÄGAR MOTIVERAR

All rekrytering genomförs efter en väl strukturerad process, via såväl externa som interna kanaler. För att behålla och motivera medarbetare arbetar Huge även med interna karriärvägar.

Under 2021 fick 5 procent av medarbetarna möjlighet att byta roller och utvecklas vidare inom bolaget. 22 nya medarbetare anställdes, medan 21 medarbetare valde att

gå vidare till andra anställningar under året. Personalomsättningen var 13 procent.

MODERN PROCESS SÄKRAR UPPSTART

Det digitala onboardingsystemet vidareutvecklades under 2021 för att säkra uppstart av ny personal. Under pre-boardingen skickades en länk till den nya medarbetaren, med information om arbetsplatsen och praktisk information för att komma igång rätt. Verktöget har utvecklats till att också omfatta en intern uppstartsprocess med uppdrag som skickas ut för att effektivisera beställning av utrustning och programvara. Även en checklista för chefer, behörigheter och utbildningsbokningar finns i detta system.

FÖRBEREDANDE ROLLER KOMPETENSSÄKRAR

Huge vill vara en attraktiv arbetsgivare dit framtidens medarbetare söker sig efter sina utbildningar.

Under 2021 har Huge även haft ett antal praktikanter, bland annat från fastighetförvaltarutbildning. Hantverksgruppen har tagit emot praktikanter som

studerar till målare och snickare på yrkesgymnasiet i Flemingsberg. De kommande 1–2 åren får de följa med Huges hantverkare nästan på heltid, vilket ger dem en bra grund för att komma in i arbetslivet. Alla i Hantverksgruppen har gått handledarutbildning och är delaktiga i praktikanternas arbete.

En satsning i samverkan med kommunen gällande trivselvärdar har fortsatt även under 2021. I Flemingsberg och Vårby bidrog trivselvärdarna till lugnare och tryggare miljöer runt husen och var ett stöd för hyresgästerna med avfallssortering.

BÄTTRE ARBETSMILJÖ TACK VARE SAMARBETE

En god och säker arbetsmiljö är en viktig fråga för Huge där gällande lagstiftning och myndighetsföreskrifter är ett minimikrav. Målsättningen är att skapa en fysiskt, psykiskt och socialt sund och utvecklande arbetsplats för alla medarbetare, där risken för arbetsskador och arbetsrelaterad ohälsa förebyggs.

Huge har under året arbetat aktivt i skyddskommittén som består av skyddsombud från samtliga distrikt samt →

arbetsgivarrepresentanter. Ett huvudskyddsombud som ska jobba aktivt med arbetsmiljöfrågor tillsammans med skyddsombuden tillsattes. Stor vikt har lagts på förebyggande arbetsmiljöarbete, vilket skett i nära samarbete mellan ledning, skyddskommitté, skyddsombud och medarbetare och med stöd av företagshälsovård. Årets fokus har, förutom frågor kopplade till pandemin, varit att genomföra löpande skyddsronder och se till att tillbud rapporteras. Ett utbildningspaket har även tagits fram gällande asbest.

Huge samarbetar med de fackliga representanterna genom ett lokalt samverkansavtal, och funktionen hanterar bland annat arbetsmiljöfrågor och är ett viktigt forum för att säkerställa en god arbetsmiljö.

Arbetsmiljöpolicyen beskriver hur vi ska agera samt ansvarsfördelningen, där arbetsgivaren har huvudansvaret för arbetsmiljön och förhållandena på arbetsplatsen men där ansvaret även återfinns hos alla medarbetare.

ANPASSNING TILL EN NY TID

Under större delen av 2021 har samhället levt under restriktioner på grund av den pågående pandemin, och liksom under 2020 har Huge följt Folkhälsomyndighetens riktlinjer med en omställning så att så många medarbetare som möjligt skulle kunna arbeta hemifrån.

Inför att restriktionerna skulle försvinna i början av oktober införde Huge ett nytt arbetssätt med hybridkontor. Detta innebar att alla anställda som under pandemin arbetat på distans fick möjlighet, i dialog med sin chef, att diskutera önskemål och möjligheter gällande omfattningen för fortsatt distansarbete.

För att vara en attraktiv arbetsgivare var det viktigt för bolaget att kunna erbjuda en flexibel arbetsplats som tillgodoser både medarbetarnas och bolagets behov av ett flexibelt arbetsliv. Det nya arbetssättet innebar också att många möten fortsatte att genomföras digitalt.

NOLLVISION GÄLLANDE OLYCKOR

Ett av Huges långsiktiga hållbarhetsmål är nollvision gällande olyckor. Under 2021 har arbetet intensifierats gällande mätningar och förebyggande arbete om tillbud och olyckor. Handlingsplaner har tagits fram för att förebygga olyckor. Ensamarbete har fortsatt varit ett fokusområde under 2021, där uppföljning av att det finns bra rutiner som ökar de anställdas säkerhet varit viktigt. Tolv skador rapporterades av totalt 26 tillbud under 2021.

EXTRA FOKUS PÅ MEDARBETARNAS HÄLSA

Under 2021 har sjukfrånvaron minskat till 4,6 procent från 5,6 procent under föregående år. En satsning på hälsa har genomförts med hälsoundersökning och hälsoaktiviteter som bland annat digitala träningspass, friskvårdstävling samt föreläsning inom kost, träning och stress för att främja en god hälsa. Som en del i att vara en attraktiv arbetsgivare ser Huge alltid över möjligheter att bidra till medarbetarnas goda hälsa. Den 1 januari 2021 ökade friskvårdsbidraget till 3 000 kronor, och 62 procent av Huges medarbetare nyttjade hela eller delar av sitt friskvårdsbidrag.

HÅLLBARHETSFRÅGA	UTFALL 2021	MÅL 2021
Säker arbetsmiljö	12 skador	0 skador
Temperaturindex	8	7,5

AKTIVITETER 2021 FÖR NÖJDARE MEDARBETARE

Förmånsportalen som lanserades under 2020 har varit ett positivt inslag och gett medarbetarna möjlighet att utnyttja sitt friskvårdsbidrag mer förmånligt samt även få rabatter hos många andra företag.

Den digitala chefshandboken har löpande uppdaterats för att ytterligare stärka ledarskapet på Huge och innehåller verktyg för chefen i sitt ledarskap. Här har vi samlat de riktlinjer och regler som omfattar personalfrågor samt material och underlag som underlättar för chefen i frågor kring det dagliga personalarbetet.

För att säkerställa och utveckla kompetensen i bolaget har ett arbete med en kompetenskartläggning påbörjats under 2021. Genom en digital enkät får alla medarbetare svara på frågor kopplat till sin kompetens och utbildning. Detta genomförs gruppvis för varje typ av befattning. Först ut att göra kartläggningen var en pilotgrupp med fastighetsvärdar och driftstekniker på distrikt centrala Huddinge. Kartläggningen kopplas sedan till befattningsbeskrivning och Plus-samtal med utbildningsplan.

GENOMFÖRDA UTBILDNINGAR UNDER 2021

- Utbildning i Teams för presentatörer
- Distansledarskap för chefer
- Arbetsmiljöutbildning för skyddsombud och chefer
- Utbildning inom krishantering för krisledningen
- Introduktionsdag för nyanställda
- Uppdaterad digital utbildning i GDPR för alla medarbetare
- Utbildning i affärsetik för medarbetare
- Fortsatt utbildning inom elsäkerhet
- Utbildning inom hot och våld för alla medarbetare
- Individuella utbildningar externt



Veckovisa enkäter ger insikter om arbetsmiljön

Huge vill vara en arbetsplats som kännetecknas av samarbete, delaktighet och engagemang. Medarbetarna kan påverka sin arbetsplats och arbetsmiljö genom de enkäter som genomförs veckovis.

Temperaturmätningarna som görs via Winningtemp innebär att alla medarbetare får sex frågor varje vecka att ta ställning till och svara på i form av symboler som visar på olika grader av nöjdhet och engagemang. De har också möjlighet att skriva kommentarer på alla frågor. Under året kompletterades mätningen med frågor om ambassadörskap, mångfald, jämlikhet och inkludering, hållbarhet, självledarskap, tillit samt innovation. Engagemanget har varit stort med 92 procent deltagande.

FRAMSTEG INOM FLERA OMRÅDEN

Temperaturen som visar medarbetarnas välmående har under året ökat och blev i genomsnitt 8,0 på en skala 1–10 och en ökning från föregående år som låg på 7,3. Det är ett mycket bra resultat. En fråga om Huges attraktivitet som arbetsgivare, Employee Net Promoter Score (ENPS), beskriver i vilken grad medarbetarna är

ambassadörer för bolaget. Den visar i snitt under året på ett medelbetyg på 20 (betygsskalan är -100 till 100). Det är en förbättring jämfört med föregående år, som hade ett medelbetyg på -6.

BRA BETYG FÖR TEAMKÄNSLA

Temperaturmätningen är indelad i 15 olika kategorier. Ledarskap är en kategori som under året fått höga betyg med ett snitt på 8,3 (index 7,8) och visar på goda resultat från insatser bolaget gjort under året gällande ledarutveckling, utbildning och chefsstöd. Teamkänsla och självledarskap är andra kategorier som fått bra betyg. Arbetssituation är en kategori som ligger något lägre med ett snitt på 7,5 (index 6,8).

Bolaget arbetar löpande med resultatet via temperaturmätningen genom att ta upp och diskutera det både individuellt och i grupp. Samtliga medarbetare har tillgång till resultatet för sin grupp och även bolagets total-



**ROGER KARVONEN,
IT- OCH DIGITALISERINGSCHEF**

Hela min arbetsgrupp har möjlighet att anonymt lämna synpunkter och jag får många kommentarer på frågorna. Det är otroligt tacksamt att kunna få större insikt om varför man valt att lämna en grön gubbe eller röd gubbe som betyg i en fråga.

Det säger Roger Karvonen, som är IT- och digitaliseringschef och aktivt använder Winningtemp i sitt ledarskap. Han följer upp kommentarerna, ibland med ett konkret svar men ofta med en motfråga. Han vill vara ett stöd och coacha medarbetarna till att våga prova nya lösningar.

– Medarbetare ska själva få fundera. Det är viktigt att skapa delaktighet i problemlösningen, då blir resultatet bäst. Beroende på problem löser vi det tillsammans, ibland jag och medarbetaren, ibland hela gruppen. När man löser problem växer man som människa.

resultat, vilket ger en god transparens. Temperaturmätningen ger även indikationer om mobbning eller trakasserier förekommer och ger då möjligheter att snabbt åtgärda dessa. Ett fortsatt arbete med att integrera verktyget i verksamheten kommer ske under kommande år för att få full utväxling av temperaturmätningen.

Huges medarbetare i siffror

ANSTÄLLDA

159

jämfört med 2020
då det var 157

ANSTÄLLNINGSFORM

150

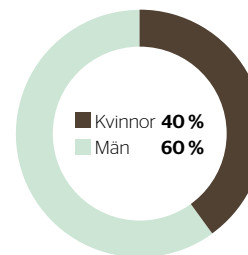
tillsvidareanställda
och 9 visstidsanställda

GENOMSNIITTSÅLDER

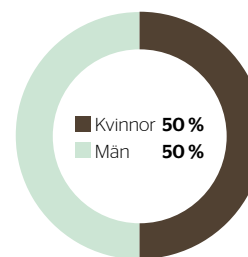
49 år

KÖNSFÖRDELNING

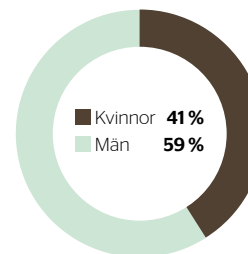
CHEFSPOSITION



LEDNINGSGRUPP

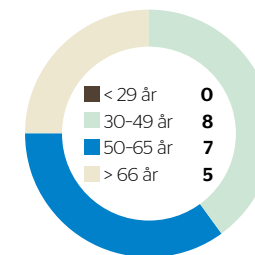


ANSTÄLLDA

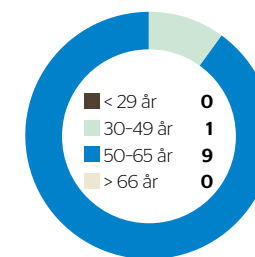


ÅLDERSFÖRDELNING

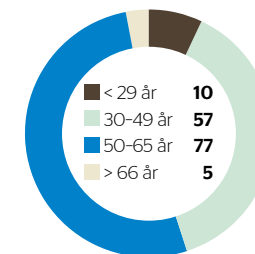
STYRELSE



LEDNINGSGRUPP



ÖVRIGA



NYANSTÄLLDA

22

(50 % kvinnor/ 50 % män)

PERSONALOMSÄTTNING

13 %

(2020 13 %)

SJUKFRÅNVARO

4,6 %

(2020 5,6 %)

KOLLEKTIVAVTALS- TILLHÖRIGHET

100 % av totala personalstyrkan
(inkl. visstidsanställda) omfattas av
kollektivavtal

95 tjänstemän

64 kollektivanställda som är
tillsvidareanställda

SKADOR OCH TILLBUD

12 skador av totalt 26 tillbud

Inga arbetsrelaterade sjukdomar
eller dödsfall

Talanger utvecklas i en stark gemenskap

Huge ska vara en attraktiv arbetsplats för alla som vill bygga framtidens bostadsområden. Därför är det viktigt att erbjuda nya medarbetare möjligheter att växa. Möjligheten till kompetensutveckling inom Huge har skapat en stark gemenskapskänsla och därmed också effektivare verksamhet.

Bostadsbristen och den ökande befolkningen har skapat stora behov av att det byggs mer. Därför kommer efterfrågan på kompetens inom bostadsbyggande, men också inom upprustning och förvaltning av befintliga fastigheter, vara av stor vikt de närmaste åren.

– Hur framtidens roller kommer att se ut är svårt att veta eftersom arbetet ändras i takt med både teknisk utveckling och omvärldens förändringar. I rekryteringen av bra kompetenser till Huge ser vi att möjligheten att vara med och skapa ett trivsamt bostadsområde, att arbeta på ett bolag som har hållbarhet i fokus och att den inkluderande atmosfären på Huge är viktig, säger Elisabeth Norling, HR-chef på Huge.

KOMPETENSER FRODAS TILLSAMMANS

För att kompetenssäkra för framtiden vill Huge vara en attraktiv arbetsgivare dit framtidens medarbetare söker sig efter sina utbildningar. Därför arbetar Huge aktivt med att anställa och stötta unga talanger inom bland annat projektledning och förvaltning. För att behålla

attraktiva kompetenser inom bolaget och för att forma kompetenser för framtiden uppmuntrar Huge internrekrytering. Det ger medarbetare som trivs på företaget möjlighet att testa på nya roller inom bolaget, dels med stöd av seniora kollegor på rollen, dels genom utbildningar.

På Huge arbetar man i team för att ta vara på allas kompetenser och därigenom också effektivisera verksamheten. I Huges medarbetarundersökning får teamkänslan ett väldigt högt betyg, 8,7, vilket reflekteras i medarbetarnas inställning till samarbete inom Huge men också i de juniora medarbetarnas bild av Huge.





CHRISTIAN MAGNUSSON, JUNIOR FÖRVALTARE

I min juniora roll får jag ett bra stöd från våra förvaltare och distriktchefen, men även från andra funktioner som tekniska specialister, projektledare och controllers och de som arbetar i fastigheterna.

Det säger Christian Magnusson, som är junior förvaltare i centrala Huddinge. Han kände en av förvaltarna på Huge och såg möjligheten att få ta del av förvaltarens erfarenhet och kompetens under sin sista praktik på förvaltarutbildningen. Därför blev det Huge.

- Jag uppskattar variationen i förvaltningen med centrum, lokaler och bostäder. Det blir många olika frågor och aspekter som ekonomi, hyresgästsmöten och fastighetsteknik. Det finns alltid någon på Huge som hjälper mig framåt om jag fastnar. Det absolut bästa med yrket är när man tillsammans med kollegorna gör rätt saker för att det ska bli bättre för hyresgästerna.

HANNA STEGRUD, JUNIOR PROJEKTLEDARE

Jag ville jobba på ett större företag med utvecklingsmöjligheter där man får göra samhällsnytta och valde att söka mig till Huge. Känslan av Huge som ett genuint och välkomnande bolag förstärktes under rekryteringen.

Det säger Hanna Stegrud, som är junior projektledare med en kandidatexamen i fastighetsvetenskap och utbildning inom projektledning. Hon sökte egentligen jobbet som junior ombyggnadskoordinator men landade i rollen som junior projektledare.

- Jag uppskattar verkligen att Huge har gett mig ett så stort ansvar trots att jag är ny. Det känns som att Huge satsar på oss som är nya i branschen.

Som projektledare har hon ett helhetsperspektiv, men även fokus på små detaljer. Roligast är variationen i arbetet.

- Jag får bra stöd från kollegor, konsulter och entreprenörer, men också från våra hyresgäster. Alla är väldigt hjälpsamma.



PÅ TOPPLISTAN KARRIÄRFÖRETAG 2022

Huge har utsetts till en av 2022 års mest attraktiva arbetsgivare och finns med på Karriärföretagens 100 i topp-lista över stora arbetsgivare som erbjuder unga talanger de främsta karriär- och utvecklingsmöjligheterna.

Karriärföretagen motiverar Huges plats på 100 i topp-listan med att:

"Huge är en arbetsgivare som ständigt arbetar efter vi-känslan, vilket de lyckas med utmärkt. De bjuder på en familjär företagskultur där tryggheten för medarbetarna ligger i fokus. Med många hälsosatsningar och förmåner skapar Huge en fantastisk arbetsplats. Sedan får vi inte glömma att Huge även besitter hög kompetens inom deras kommunikationsavdelning vilket levererar kvalitativt content som engagerar och inspirerar."



Långsiktiga insatser minskar energianvändningen

Under 2021 minskade energianvändningen med 2,6 procent, vilket kan härledas till en rad olika åtgärder som Huges arbetat med. Fastighetssektorn står för närmare 40 procent av samhällets energianvändning. Därför är Huges arbete med att minska sin energiförbrukning en viktig miljöfråga.

Energiarbetet styrs av Huges miljöpolicy. I nyproduktionsprojekt är slutmålet silvernivå enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad, men målet för energieffektiviteten är högre och därför är kravet för energianvändningen enligt guldnivå. För att minska energianvändningen i de befintliga fastigheterna arbetar Huges systematiskt med drift-optimering tillsammans med större energi-effektiviseringsprojekt.

STRUKTURERAT ANSVAR FÖR ALLA FASTIGHETER

Det är avdelningen teknisk utveckling och rollen energispecialist som ansvarar för uppföljning och utredning av energianvändningen i det befintliga beståndet. Energispecialisten har avstämningar med driftstekniker där byggnader med hög energiförbrukning identifieras och prioriteras för energieffektiviseringsåtgärder. Energi-användningen följs upp månadsvis för varje fastighet.

I nyproduktionsprojekt följs energianvändningen upp mot projekterade värden med hjälp av certifierings-systemet Miljöbyggnad.

ÅTGÄRDER SOM LETT TILL FÖRÄNDRING

Redovisningen omfattar energianvändningen i samtliga fastigheter i beståndet. Det är fastighetens energi-användning som rapporteras, det vill säga energi som går till uppvärmning, komfortkyla och fastighetsel. Hyres-gästernas elanvändning är inte med i redovisningen.

Under 2021 var energianvändningen 140kWh/Atemp jämfört med 144 kWh/Atemp året innan; det är en minskning med 2,6 procent. Besparingen kan härledas till en rad olika åtgärder. De viktigaste åtgärderna:

- Det dagliga energieffektiviseringsarbetet, där en energispecialist tillsammans med driftpersonal har arbetat fram ett effektivt och systematiskt arbetssätt.

Varje månad genomförs gemensamma energiuppföljningsmöten där energistatistik analyseras, genomförda åtgärder följs upp och nya åtgärder identifieras.

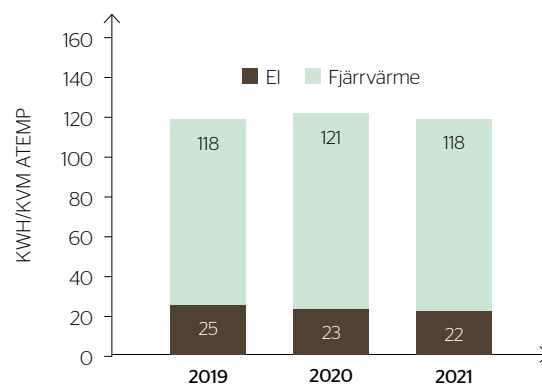
- Viktiga parametrar för ett lyckat energiarbete är analys av statistik samt uppföljning av nyckeltal. Under året har vi kvalitetssäkrat inkommande energistatistik och hanteringen av indata till vårt energiuppföljningsprogram.
- Huges har ett större antal luftvärmepumpar och resurser har lagts på att optimera driften av dessa, bland annat har en översyn av styrutrustningen genomförts.
- Under 2021 har det fastighetsautomationsprojekt som startades 2018 fortsatt. Syftet med projektet är få en modern styr- och övervakningsanläggning som är

tillgänglig via en gemensam webbplattform där samtliga fastigheter går att nå. Driftsteknikernas arbetssätt med felsökning och driftoptimering underlättas, och de kan arbeta mer proaktivt eftersom styrsystemen kan identifiera återkommande fel. Genom att installera trådlösa temperaturgivare i varje lägenhet underlättar det arbetet med att säkerhetsställa att Huges hyresgäster har rätt inomhustemperatur. Detta kommer förhoppningsvis att leda till högre NKI-värden för inomhusklimat inom området. Under 2021 fick ytterligare 900 lägenheter temperaturgivare, vilket innebär att totalt 6 500 av Huges lägenheter nu är uppkopplade.

- Smart Heating beräknar styrsystemets värmekurva för önskad inomhustemperatur med hjälp av värmesystemets framledningstemperatur, returtemperatur samt utomhus- och inomhustemperaturen. Med denna funktion och ett injusterat värmesystem kommer husets energianvändning hållas på en minimal nivå. Främst genom att undvika övervärmning. Under året har Huges implementerat en funktion som hjälper till att minska energibehovet under sommarhalvåret då det oftast är varma dagar och lite kyligare nätter. Då styrs värmekurvan mot rumstemperaturen istället för mot utetemperaturen; det gör att byggnaden kyls av nattetid.
- Effektstyrning – att styra bort topparna under kalla vintermorgnar. När många duschar och när våra hyresgäster lagar mat på eftermiddagen uppstår, tillsammans med värmesystemet, en effekttopp vilket tvingar energibolaget att dra igång dyrare och ibland mindre miljövänlig värmeproduktion. För att minska effekttopparna har vi installerat teknik som gör att vi tillfälligt kan minska värmeförselen till huset för

att prioritera att göra produktion av varmvatten. Det här är inget som våra hyresgäster märker av då vi samtidigt kontrollerar temperaturerna i lägenheterna. Skulle inomhustemperaturen börja sjunka tillförs återigen värme till huset.

FJÄRRVÄRME OCH EL I BYGGNADER



HÅLLBARHETSFRÅGA	UTFALL 2021	MÅL 2021
Minskad energianvändning	2,6 %	2 %



TOM BARGER, DRIFTSTEKNIKER

Huges fastigheter är numera uppkopplade med ett styr- och övervakningssystem. Från min dator eller telefon kan jag övervaka och styra anläggningar för värme, ventilation och kyla samt se rumstemperaturen i lägenheterna. Det finns även funktioner för larmhantering om avvikelser.

Det säger Tom Barger, som är driftstekniker med ett stort ansvar för Huges energianvändning och för inomhusklimatet hos bolagets hyresgäster. Systemet gör det också möjligt att se fler mätvärden än tidigare. Det underlättar optimeringar med en lägre energianvändning som följd.

- Systemet ger också en bra överblick av underhållsbehovet i anläggningen. Det kan förebygga driftstörningar, exempelvis att en pump går sönder och att hyresgästerna då blir utan varmvatten.

Under 2021 har även fastighetsvärdarna fått en introducerande utbildning i systemet för att kunna läsa av värden, till exempel vid en felanmälan om kallt i lägenheten.



Steg för större klimatansvar

Byggande och förvaltning av byggnader står för stora utsläpp av växthusgaser från material- och energianvändningen i fastighetssektorn. Att förena en hög byggtakt med Sveriges klimatmål är en utmaning. Huge arbetar för att utveckla nyproduktion klimatsmart och förvalta fastigheter ansvarfullt.

Bygg- och fastighetsbranschen står för 21 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Historiskt har Huge bara tittat på de utsläpp som ingår i GHG-protokollets Scope 1 och Scope 2. I Scope 1 ingår utsläpp från Huges egna bensin- och dieselfordon. I Scope 2 ingår utsläpp från energianvändningen (el, värme och kyla) i förvaltningskedet.

Huge kan påverka utsläppet från energianvändningen i fastigheterna, med hur mycket energi som används, vilken typ av energi som väljs att försörja bolagets byggnader med samt vilka fordon bolaget äger. Huge har avtal om förnybar el, vilket minskar de utsläpp Huge själv kan påverka. Utsläppen beror till stor del på användningen av fossila bränslen i produktionen av fjärrvärme.

I Klimatdialogen tillsammans med fjärrvärmebolaget SFAB hoppas Huge kunna minska sin klimatpåverkan.

Huges arbete med att minska sina utsläpp hänger ihop med det systematiska energieffektiviseringsarbetet och arbetet med att fasa ut fossilfordon. I enlighet med Allmännyttans klimatinitiativ ska Huge vara fossilfria senast år 2030.

För att säkerställa arbetssätt som ger ständiga förbättringar är Huge miljöcertifierat enligt ISO 14001:2015.

STÖRRE KLIMATANSVAR – SCOPE 3

Huge har också beslutat att arbeta med att minska utsläppen i GHG-protokollets Scope 3. Scope 3 är andras klimatpåverkan som Huge har möjlighet att påverka, till exempel klimatutsläpp från produktion av byggmaterial, hyresgästers bilkörning samt övriga inköp utöver byggmaterial. Som en start i det arbetet ingår Huge i ett projekt tillsammans med IVL och 10 andra fastighetsbolag med syfte att etablera en branschpraxis för Scope 3:s utsläppsposter.

KLIMATBERÄKNING OCH KLIMATKRAV

Under 2021 har Huge arbetat med att minska sin klimatpåverkan från byggprojekt. Tillsammans med IVL har Huge arbetat fram ett konkret kravställningsdokument att använda vid upphandlingar av nyproduktion. Dokumentet togs fram inför en upphandling av Bonden 7 och därmed är nyproduktionen Huges första projekt där klimatkrav på byggnadsmaterial är ställda.

Kraven på entreprenören omfattar:

- Genomförande av klimatberäkning i bygghandlingskedet.
- Att lämna 3–5 förslag om förbättringsåtgärder baserat på en klimatberäkning tillhandahållen av beställaren utförd på systemhandlingar.

- Att minst två av förbättringsförslagen ska minska klimatpåverkan från någon av de två mest klimatpåverkande materialslagen.
- Att alla förbättringsförslag ska vara möjliga att genomföra utifrån projektets förutsättningar. Förbättringsförslagen ska verifieras med en klimatberäkning. Förslagen ska även prissättas, så att beställaren har möjlighet att avropa dessa åtgärder.
- Identifiering av material för återbruk vid rivning av befintliga parkeringsplatser och garage.
- Att utse klimatansvarig som ska ha ett övergripande ansvar för samordningen av arbetet med beställarens klimatkrav inom projektet.

Kravställningsdokumentet kommer användas som en miniminivå för kommande nyproduktioner, där kraven kommer utvecklas och skärpas i takt med att Huge lär sig mer om byggnaders klimatpåverkan och hur kraven ska ställas i upphandlingar. Kravställningsdokumentet kommer även utvecklas till att användas i fler sammanhang än bara nyproduktion, så att Huge kan ställa klimatkrav i sina ROT-projekt och i ramavtalsupphandlingar.

ALLMÄNNYTTANS KLIMATINITIATIV

Genom att vara ansluten till Allmännyttans klimatinitiativ har Huge åtagit sig att minska utsläppen av växthusgaser genom samverkan, ambitiösa mål och aktivt erfarenhetsutbyte. Klimatinitiativet har som mål att sänka energianvändningen med 30 procent till 2030, räknat från 2008.

RESULTAT UNDER ÅRET

Huge rapporterar i dagsläget sina Scope 1- och Scope 2-utsläpp. De indirekta koldioxidutsläppen under 2021 var 4 589 ton, vilket är 441 ton mer än 2020. De indirekta utsläppen varierar beroende på hur mycket fossila bränslen leverantören SFAB behöver använda. Miljövärde på den fjärrvärme som Huge köper av Södertörns Fjärrvärme AB (SFAB) ökade under 2021. Detta beror bland annat på att andelen i bränslemixen som kommer från energiåtervinning av utsorterat avfall, som innehåller en del fossil plast och gummi, ökat. För mer information om fjärrvärmens hänvisar Huge till www.sfab.se. Andelen fossila bränslen (ej avfall) som användes i fjärrvärmennätet uppgick under året till 1 procent och de klimatpåverkande utsläppen (miljövärde) är beräknade på 47 g koldioxid/kWh (år 2020: 43 g koldioxid/kWh).

KOLDIOXIDUTSLÄPP I TON FÖR SCOPE 1 OCH SCOPE 2

	2019	2020	2021
Scope 1 - Direkta utsläpp			
Drivmedel från Huges egna fordon	53	45	53
Scope 2 - Indirekta utsläpp			
Fjärrvärmeanvändning	2 780	4 156	4 589
Elanvändning	0	0	0
Totalt - Scope 1 och Scope 2	2 853	4 201	4 642



DISA ROXNER, JUNIOR PROJEKTLEDARE

För mig är miljömässig hållbarhet jätte viktig. Därför är det spännande och väldigt utvecklande att få vara med i uppstarten av vårt arbete med krav på beräkning av klimatavtryck vid nyproduktion för Bonden 7 i Trångsund.

Det säger Disa Roxner, som är junior projektledare och engagerad i Huges arbete med att förstå och minska Huges klimatavtryck. Huge har tagit hjälp av IVL Svenska Miljöinstitutet för att ta fram en klimatberäkning för Bonden 7, och att arbeta fram ett kravställningsdokument vid upphandling av nyproduktion.

- Bonden 7 omfattas inte av det nya lagkravet om klimatdeklarationer. Men vi såg ändå nyttan av att arbeta med frågan. Det ger oss insikter i hur vi kan börja arbeta med klimatkrav vid upphandling och vilka möjligheter vi har med att minska vår klimatpåverkan.



Positiv trend för återvinning av matavfall

Miljömedvetenheten ökar och många anpassar sina inköp och gör smartare miljöval, handlar till exempel second hand och ekologiska produkter. Ändå uppstår ett visst avfall som behöver tas om hand på rätt sätt. För Hüge handlar det om att ta sitt ansvar som fastighetsägare, men också att möjliggöra för alla boende att lätt göra rätt.

Under 2021 presenterade Huddinge kommun den nya avfallsplanen för 2021–2030. I avfallsplanen finns bland annat information om nuläge, mål och åtgärdsförslag för hur avfallshandlingen i kommunen ska skötas. Ett viktigt fokusområde som Hüge delar med Huddinge kommun är att det avfall som ändå uppstår ska tas tillvara på bästa sätt. Det innebär bland annat ökad insamling av matavfall.

AVFALLSTRAPPA STYR HUGES ARBETE

Det är EU:s avfallstrappa som styr Hugés sätt att arbeta med avfall. Hüge arbetar för att minska uppkomsten av avfall, öka andelen som återvinns eller återbrukas samt minimera andelen som går till deponi eller förbränning. Hüge erbjuder fastighetsnära insamling av källsorterat avfall, vilket innebär att nästan alla hyresgäster kan sortera sina hushållssopor i anslutning till sin bostad. Hüge har också som mål att till 2023 erbjuda samtliga hyresgäster möjligheten till att sortera matavfall. Det

insamlade matavfallet blir till biogas som kan driva biogasfordon. Hüge arbetar kontinuerligt med att underlätta för hyresgästerna så att det blir enklare att sopsortera, till exempel genom tydlig skyltning och upprustning av miljörum.

MÖJLIGHET TILL MATAV FALLSINSAMLING ÖKAR

1 415 hushåll fick under 2021 möjlighet till matavfallsinsamling och totalt erbjuds 48 procent av alla hyresgäster möjligheten att sortera sitt matavfall.

Områden som har utökats med matavfallsinsamling under 2021 är Vårby Gård, Sjödalsvägen 14–16 och Klockarvägen 4–6, 9–11 och 15–17 i centrala Huddinge, samt studentboende i Björnkullaringen och Visättra.

För varje område utreds vilken teknik (underjordsbehållare, kärl med mera) som bäst lämpar sig för insamlingen. En kommunikationsplan tas fram för att öka förutsättningarna för att lyckas förändra de boendes

beteende till att vilja delta i matavfallsinsamlingen och ha en positiv attityd till att matavfallsortera. Hüge når inte riktigt målet på grund av att tekniska lösningar fortfarande undersöks för vissa fastigheter.

MÄNGDEN AVFALL ÖKAR

Mängden avfall ökar generellt i samhället, något som också syns i Hugés egen statistik. Hüge ser en ökning i restavfall och en i stort oförändrad mängd i källsorterade fraktioner. Målet för andelen källsorterat avfall var 32 procent för 2021, och resultatet blev 29 procent (27 procent 2020). Det betyder att även om mängden utsorterat matavfall ökar når Hüge inte uppsatt mål.

Det är svårt att göra en djupgående analys då det endast är grovavfallet som vägs. För de övriga fraktionerna finns bara schabloner tillgängliga från SRV.



NIHAD HUREMOVIC, FÖRVALTARE I VÅRBY

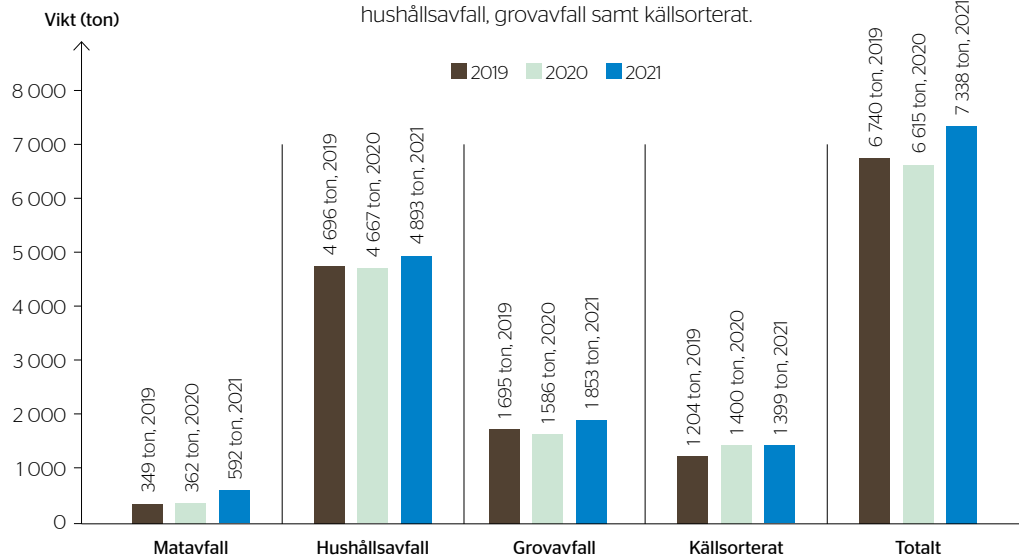
Jag är stolt över våra hyresgästers fantastiska engagemang gällande matavfallsåtervinningen. Den har blivit en succé. Varje vecka hämtar SRV cirka 750 kilo matavfall i Vårby Gård. Uppfyllnadsgraden, alltså hur stor del av kärnen som är fyllda, är 90-95 procent. Fantastiskt bra också att matavfallet läggs i rätt kärl.

I samarbete med Human Bridge erbjuder Hüge insamling av textilier. Under 2021 samlades nästan 25 ton textilier in, vilket är en minskning med 2 ton jämfört med 2020.

HÅLLBARHETSFRÅGA	UTFALL 2021	MÅL 2021
Andel källsorterat avfall	29 %	32 %
Andel hushåll som har möjlighet till matavfallsinsamling	48 %	50 %



Avfallsmängder totalt och uppdelat i matavfall, hushållsavfall, grovavfall samt källsorterat.



Upphandlingar med krav på miljö och rättvist byggande

Huges ansvar sträcker sig längs hela värdekedjan när tjänster köps in. Huge är en stor beställare av tjänster, och samverkan med leverantörer är viktigt för att målen ska kunna nås. Det gör Huge genom att ställa krav, föra dialog och ha uppföljningar.

Under 2021 köpte Huge varor, tjänster och entreprenader för cirka 630 miljoner kronor fördelat på totalt omkring 260 leverantörer. De största entreprenörerna i inköpsvärde mätt är de som bygger nytt eller upprustar fastigheterna samt leverantörer av media som energi, el och vatten. Huge följer lagen om offentlig upphandling (LOU), vilket innebär att ställa miljömässiga och ibland sociala krav i upphandlingar.

I upphandlingar ställer Huge miljömässiga krav för att minska den negativa påverkan på omvärlden. Huge ställer bland annat krav på aktivt miljöarbete i enlighet med ISO 14001:2015 eller motsvarande samt materialval och kemikalieanvändning genom Sunda Hus. En första uppföljning av entreprenör eller leverantör sker vid kvalificering i upphandlingskedjet; därefter följs kraven upp vid avtalsmöten och vid revisioner.

I en del av upphandlingarna ska Huge enligt LOU ställa arbetsrättsliga villkor. Både serviceentreprenader och byggsektorn är så kallade riskbranscher där arbetsrättsliga villkor ska ställas. Huge ska ställa krav på socialt ansvarstagande, som att leverantören ska erbjuda rättvisa arbetsrättsliga villkor som avtalsenliga löner och att arbetarna ska ha rätt till semester.

KRAV UNDER UTVECKLING

Under året har Huge ställt miljömässiga och sociala krav i upphandling av byggtreprenader samt måleri- och städtjänster. En första uppföljning är gjord vid kvalificeringen men utöver det är ingen uppföljning utförd. Arbetet med hur hållbarhetskrav i upphandling ska följas upp är under utveckling.

Som en del av det arbetet har Huge i slutet av 2021 ansökt om medlemskap i föreningen Rättvist byggande

för att på ett strukturerat sätt motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser.

RÄTTVIST BYGGANDE

Föreningen Rättvist byggande startade 2017 av de allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm. Rättvist byggande omfattar tuffare krav vid upphandling, kartläggning av hela kedjan av entreprenörer och oannonserade kontroller på byggarbetsplatser. När oegentligheter upptäckts utfärdas viten, och lagbrott polisanmäls.



**URBAN HOLM,
CHEF FÖR FASTIGHETSUTVECKLING**

Att komma åt fusk i byggbranschen är inte bara en viktig fråga för Huga, utan för alla i hela branschen. Fusk, och i grunden lagbrott, kan bidra till otrygga arbetsförhållanden där människor far illa och bristande konkurrens. Det finns även risk för undermåliga leveranser. Genom samverkan med andra bolag och byggherrar kan vi komma ifrån detta och premiera seriösa aktörer. De som inte följer lagar och regler på arbetsmarknaden ska inte få uppdrag av oss.



HÅLLBARHETSFRÅGA

	UTFALL 2021	MÅL 2021
Andel upphandlingar där miljömässiga krav är ställda (%)	100 %	100 %
Andel upphandlingar där uppföljning av miljömässiga krav är utförd (%)	75 %	100 %
Andel upphandlingar där sociala krav är ställda (%)	100 %	100 %
Andel upphandlingar där uppföljning av sociala krav är utförd (%)	0 %	100 %

Huges organisation

Huges ambition är att ha en effektiv och kundnära organisation. Många funktioner är decentraliserade och finns direkt i de lokala områdesorganisationerna, bland annat ansvaret för uthyrning, telefonväxel och felanmälan. På områdeskontoren – där arbetet på ett övergripande plan leds av en distriktschef – finns även alla nödvändiga roller för förvaltning och skötsel av fastigheterna, såsom förvaltare, driftstekniker och fastighetsvärdar. Huges hantverkare, såsom snickare och målare, utgår från kontoret i Skogås. Ett tiotal medarbetare arbetar med våra utemiljöer.

I Huges vd-stab, som leds av företagets vice vd, finns bland annat upphandlingsfunktionen, utredare av olovlig andrahandsuthyrning och områdesutvecklare.

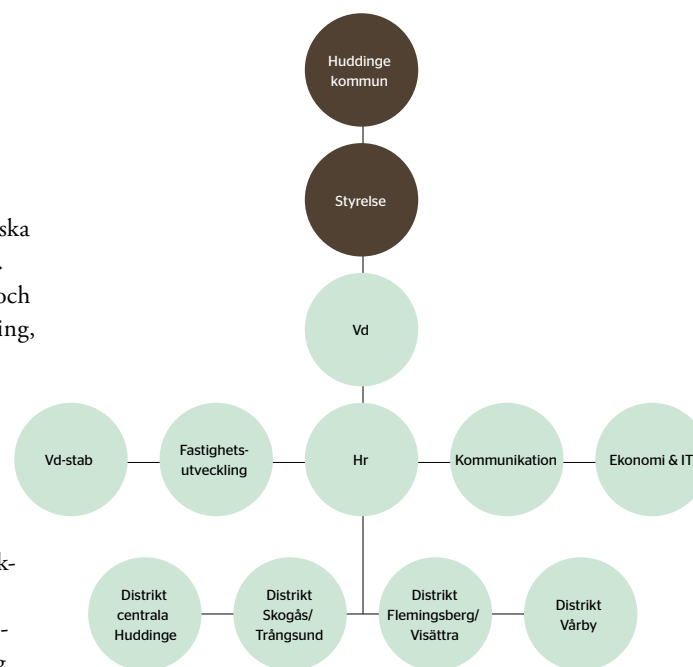
Fastighetsutveckling arbetar med byggprojekt i tidiga

skeden och med pågående nyproduktion samt upp- rustningar. På enheten teknisk utveckling finns tekniska specialister av olika slag och Huges hållbarhetsstrateg.

Hr har det övergripande ansvaret för hr-frågorna och säkerställer bland annat bolagets kompetensförsörjning, ledar- och medarbetarutveckling, arbetsmiljö samt lönebildning.

Kommunikationsavdelningen ansvarar för det strategiska varumärkesarbetet. Avdelningen genomför både strategiska och operativa kommunikationsinsatser.

Inom ekonomiavdelningen ryms bland annat funktionerna controlling, redovisning, analys och uppföljning samt hyresadministration. Till ekonomiavdelningen hör också enheten IT- och digitalisering.



FÖRETAGSLEDNING

Huge Bostäders vd är Karin Strömberg Ekström. Vice vd är Greger Nilsson. Ledningsgruppen består, utöver vd och vice vd, av cheferna för fastighetsutveckling, hr, kommunikation och ekonomi. Även distriktscheferna i centrala Huddinge, Flemingsberg, Skogås och Vårby ingår i ledningsgruppen.

Ledningen styr över bolagets verksamhet genom den årliga affärsplanen som innehåller övergripande mål och aktiviteter, med ansvariga ledningsmedlemmar. Dessa konkretiserar i sin tur uppdragen till respektive avdelning eller distrikt. Arbetet följs upp kvartalsvis med sammanfattande ledningsrapporter från alla delar av bolaget.

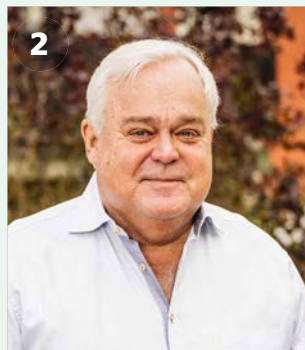
STYRELSE

Huge Bostäders styrelse utses av fullmäktige i Huddinge kommun och har motsvarande mandatfördelning som kommunfullmäktige. Styrelsen består av 13 ledamöter, inklusive Huges vd, och 6 suppleanter. Under 2021 har styrelsen haft nio ordinarie möten, och en ordinarie bolagsstämma. Till styrelsen rapporterar vd kontinuerligt om verksamhet och ekonomi.

Kommunen följer upp Huges arbete löpande, bland annat genom så kallade ägardialoger och ägarmöten, specificerade i ägardirektiven till bolaget.

FÖRETAGSLEDNING

1. Karin Strömberg Ekström
Vd
2. Greger Nilsson
Vice vd
3. Elisabeth Norling
Hr-chef
4. Mikael Goliats
Distriktschef Skogås/Trångsund
5. Rosa Vitreia Luiga
Distriktschef Flemingsberg/Visättra
6. Anders Sundqvist
Kommunikationschef
7. Helena Roos
Ekonomichef
8. Urban Holm
Chef, fastighetsutveckling
9. Ewa-Maria Svensson
Distriktschef centrala Huddinge
10. Tommy Ålund
Distriktschef Vårby



STYRELSE

1. Gunilla Helmersson (M)
Ordförande



2. Kennet Bergh (M)
Första vice ordförande



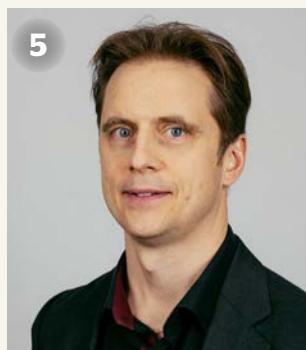
3. Ann-Marie Högberg (S)
Andre vice ordförande



4. Mats Österholm (M)
Ledamot



5. Martin Lindström (C)
Ledamot



6. Petra Nilsson (L)
Ledamot



7. Patrik Willingstam (DP)
Ledamot



8. Emil Buskas (S)
Ledamot



9. Christina Lyngå (S)
Ledamot



10. Britt Björneke (V)
Ledamot



11. Carina Sundström (MP)
Ledamot



12. Martin Nigals (SD)
Ledamot



STYRELSESUPPLEANTER

1. Anna Bredin (M)
2. Christer Bergh (KD)
3. Lars Björkman (HP)
4. Wille Birksten (S)
5. Marie Fors (S)
6. Leif Nysmed (S)



Så styrs hållbarhetsarbetet på Hüge

Som kommunalt fastighetsbolag ska Hüge agera föredömligt och arbeta för en långsiktigt hållbar utveckling. Med affärsplanen som utgångspunkt finns tydliga mål för att nå visionen – att skapa livskraft i Huddinge.

Arbetet med en hållbarhetsredovisning började under 2018 då en intressentdialog gjordes och en väsentlighetsanalys påbörjades. Efter det ser Hüge årligen över intressenternas förväntningar och väsentlighetsanalysen. Resultatet av det arbetet resulterade i att underhåll lyftes in som en väsentlig hållbarhetsfråga 2021. Att underhålla fastigheterna är ett av Huges uppdrag enligt ägardirektivet och är viktigt ur ett hållbarhetsperspektiv, ”vi ska ta hand om våra byggnader”. Ytterligare en justering som skett är hållbarhetsfrågan Trygga och hälsosamma miljöer som numera heter Trygghet och trivsamma miljöer och syftar till trygghet i Huges bostadsområden.

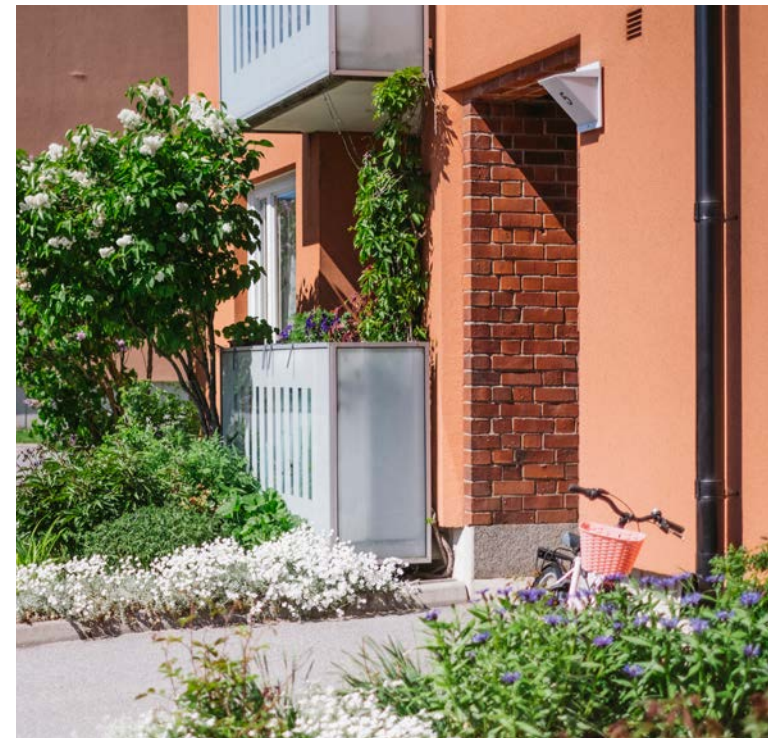
AFFÄRSPLAN TYDLIGGÖR HÅLLBARHETSMÅLEN

Utifrån ägardirektiven och verksamhetens behov formas Huges affärsplan. I affärsplanen finns långsiktiga och kortsiktiga mål för de tre dimensionerna av hållbarhet. Målet är att nå visionen – att skapa livskraft i Huddinge. De kortsiktiga målen ska säkerställa att Hüge når de långsiktiga uppsatta hållbarhetsmålen. Huges strategi

bryts ner i en affärsplan så att de långsiktiga målen åskådliggörs i handling. Mål på kort och lång sikt säkerställer ständig utveckling.

I affärsplanarbetet identifieras ett antal aktiviteter som ska bidra till att nå uppsatta mål. Affärsplanen följs upp kvartalsvis. Utveckling och uppföljning av hållbarhetsarbetet är en naturlig del av bolagets strategiska arbete. De identifierade väsentliga hållbarhetsfrågorna fanns med i Huges kortsiktiga mål och aktiviteter under 2021.

En hållbarhetsstrategi driver tillsammans med en hållbarhetsgrupp, bestående av medarbetare som representerar hela bolaget, hållbarhetsarbetet framåt och följer upp.



DIREKTIV SOM VÄGLEDER VERKSAMHETEN



HÅLLBARHETSPOLICY

Huges hållbarhetspolicy anger riktlinjerna för hur hållbarhetsarbetet ska bedrivas. Den säger bland annat att: "Vi tar ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvar, vilket innebär att varken människor eller miljö ska påverkas negativt av vår verksamhet, nu eller i kommande generationer." Hållbarhetspolicyn är antagen av styrelsen och beskriver riktlinjer för miljö, socialt ansvar, mänskliga rättigheter, affärsetik och medarbetarfrågor.



MILJÖPOLICY

Miljöpolicyn beskriver Huges viljeinriktning i enlighet med ägar-direktiv och Huddinge kommuns miljöprogram. Den beskriver bland annat hur miljöarbetet ska bedrivas: "Vi har ett systematiskt arbetssätt (ISO 14001:2015) där vi regelbundet ser över våra ambitioner och formulerar dessa i mål och handlingsplaner. Vi följer noga upp miljöarbetet och använder våra erfarenheter för att nå ständiga förbättringar."



ARBETSMILJÖPOLICY

En god arbetsmiljö bidrar till större engagemang och trivsel på arbetsplatsen. Huges arbetsmiljöpolicy beskriver hur de anställda ska agera samt hur ansvarsfördelningen är, där arbetsgivaren har huvudansvaret för arbetsmiljön och förhållandena på arbetsplatsen men där ansvaret även återfinns hos alla medarbetare. Huges verksamhet ska präglas av ett förebyggande och återkommande arbetsmiljöarbete, och ses som en process av ständigt pågående förbättringar i det dagliga arbetet.



AFFÄRSETIK

Som ett led i Huges hållbarhetsarbete samt för att efterfölja mutlagstiftningen i Sverige har bolaget valt att införa riktlinjer för god affärsetik. Riktlinjerna, som omfattar samtliga medarbetare, bygger på att gällande lagar och regler efterlevs och ska fungera som ett stöd i varje enskild arbetstagares dagliga arbete. Målet är att säkerställa etiska affärsmetoder samt att våra ställningstaganden och värderingar kopplas till ett hållbart företagande.



TRYGGHETSSTRATEGI

För att det ska vara möjligt för oss att skapa trygga miljöer behövs en sammanhållen riktning för det trygghetsskapande och brottsförebyggande arbetet inom fastigheterna och närområdet. Trygghetsstrategin beskriver hur Huges ska öka upplevelsen av trygghet i områdena. Den innehåller förslag på åtgärder inom olika områden i verksamheten, bland annat förvaltning och underhåll, hantering av lokaler, samverkan och stadsutveckling. Inom förvaltning och underhåll kan det handla om rutiner för att hantera nyckel- och passersystem samt säkra lås och skalskydd, men också att snabbt ta bort klötter och att hålla rent. Strategin kompletteras också av en lista med prioriterade aktiviteter inom varje område för att driva arbetet.

Riskhantering

Huge har sedan 2021 en arbetsmetodik för en samlad riskanalys för hela verksamheten. Ledningen har tillsammans med hållbarhetsstrateg och IT- och digitaliseringschef identifierat fokusrisker och bedömt dem utifrån konsekvens och sannolikhet. I bilden nedan visas resultatet från riskbedömningen. För varje risk finns en ansvarig och listade åtgärder för att minimera risken.

RISK	ÅTGÄRD FÖR ATT MINIMERA RISKEN	RISKBEDÖMNING
Trygghetsrisk - minskad trygghet i centrum och bostadsområden	<p>Under 2021 har implementering av trygghetsstrategin påbörjats med bland annat genomgång av trygghetsstrategin med samtliga anställda. I enlighet med trygghetsstrategin har två roller tillsatts under 2021 som ska motverka olovlig andrahandsuthyrning. En ny grupp har skapats som ska verka inom social hållbarhet.</p> <p>Operativt samverkansgrupp är ett sätt för oss att gemensamt arbeta strukturerat och systematiskt för trygghet med andra aktörer. Embrace är ett digitalt brottsförebyggande verktyg som är ett hjälpmedel för oss i samband med OSG-rapportering, kartläggning av problematik samt var åtgärder ska sättas in.</p> <p>Huge har interna trygghetsrapportörer och genomför trygghetsvandringar. Centrumledare arbetar i ett nära samarbete tillsammans med ordningsvakter</p>	Hög
Fysiska risker - brand, klimatförändringar och arbetsmiljö	<p>Brand: Huge arbetar systematiskt med allt brandskyddsarbete. Ronderingar enligt systematiskt brandskyddsarbete (SBA) utförs minst 1 gång/år och då kontrolleras bland annat att utrymningsdörrar fungerar som de ska och att de är fria från hindrande föremål samt att brandceller är täta. Brandsyn utförs av brandskyddsmyndigheten. Förslag på brandpolicy finns framtagna.</p> <p>Klimatförändringar: Huge följer forskning och utveckling inom hållbarhetsområdet samt utvecklingen av klimatförändringarnas konsekvenser. Klimat- och sårbarhetsaspekter beaktas i nyproduktion och större ombyggnader. Huge beaktar kommunens uppdaterade Översiktlig klimat- och sårbarhetsanalys i Huddinge.</p> <p>Arbetsmiljö: Huge har ett systematiskt arbetsmiljöarbete som övergripande regleras genom en arbetsmiljöpolicy. Samtliga tillbud och olyckor rapporteras via tillbudsrapportering och åtgärder vidtas för att förebygga att liknande olyckor inträffar igen. Under 2021 har Huge erbjudit utbildning i att förebygga och bemöta hot och våld för samtliga medarbetare.</p>	Medel
Kvalitetsrisker - hur uppnår Huge tillfredsställande kvalitet i sina produkter och tjänster?	<p>Huge har flera kartlagda processer som ger oss en gemensam bild av verksamheten. Processerna finns uppräta i ett processverktyg. Huges löpande underhåll och om- och tillbyggnad är exempel på kartlagda befintliga processer.</p> <p>Under 2021 har Huge fortsatt kartlägga processen för in- och utflyttning, störning, felanmälan samt för vattenskador. Huge genomför löpande revisioner av processer, vilket möjliggör ständig förbättring.</p>	Medel

RISK	ÅTGÄRD FÖR ATT MINIMERA RISKEN	RISKBEDÖMNING
Negativ miljöpåverkan	ISO 14001-certifiering. Målstyrning för att minska energianvändningen, avfall samt användningen av miljö- och hälsoskadliga kemikalier och öka återvinningen av material. Upprätta hållbarhetsrapport. Miljöcertifiera nyproduktion.	Medel
IT och digitalisering - hur bidrar IT med värde till Huges verksamhet?	Huge följer utvecklingen i den takt som krävs. Huge arbetar aktivt och metodiskt med riskhantering när det gäller digitaliseringen och med IT-miljö. Flera IT- och digitaliseringsprojekt pågår, till exempel IT-miljöprojekt, ny plattform för myndighetsbesiktningar samt med en boendeapp.	Medel
Icke hållbara leverantörsled	Riskbedömning görs inför upphandling. Ramavtal finns med de flesta entreprenörer eller leverantörer. Checklista med hållbarhetskrav för leverantörer används vid alla upphandlingar. Ett arbete pågår med att förbättra checklistan samt att utveckla uppföljningsarbetet av kravställningarna. Kommunens hållbarhetsstrateg stöttar Huge vid behov vid inköp.	Medel
Marknads-, produkt- och tjänsterisk för lokaler	Huge genomför omvärldsanalys och anpassar verksamheten och besluten utifrån nya förutsättningar. Huge följer kontinuerligt upp arbetssätt och rutiner för att möta förändrade beteenden, förändrad efterfrågan och samhällsutvecklingen. Utvecklade analysverktyg för investeringar.	Medel
Affärsetik (oegentligheter ifråga om otillbörliga förmåner, mutor och korruption) samt efterlevnad av lagar, regler och policyer i verksamheten	Hållbarhetspolicyn beskriver nolltolerans mot mutor och korruption i alla led. Huge har riktlinjer för affärsetik. Implementeringen av riktlinjerna är genomförd med utbildning i affärsetik för samtliga medarbetare. Huge har en visselblåstjänst via en extern part som innebär sekretess, anonymitet och trygghet för medarbetare, kunder och övriga intressenter att lämna en anmälan. Huge lyder under lagen om offentlig upphandling (LOU), vilket ställer krav på att större upphandlingar måste utlysas enligt ett visst förfarande. Huge brister i lagefterlevnad av en del myndighetskrav, till exempel OVK. Huge arbetar aktivt och systematiskt med att uppfylla lagkraven.	Låg
Ineffektiv krisledning vid allvarlig händelse	Huge har en utsedd krisledningsgrupp som utgörs av företagets ledningsgrupp samt IT- och digitaliseringschef med ersättare. Krishanteringsplan finns. Som stöd finns en app (Softcrisis) för snabb kommunikation även med kommunens krisgrupp. Under 2021 har flera workshoppar i krisberedskap samt krisövning genomförts i samverkan med kommunen.	Låg
Problem med att få finansiering	Bolagets finansiering sker via Huddinge kommuns internbank. Detta innebär i praktiken att kommunens finanspolicy och finansinstruktion är rådande för bolagets och hela kommunkoncernens finansiering. Lånen löper utan valutarisk. Mål och tillämpade principer för finansiell riskstyrning avseende lån tas fram tillsammans med kommunens internbank. Här bör såväl finansiell risk som verksamhetsrisk vägas ihop för att uppnå den bästa avvägningen i risk. Huge arbetar med längre prognoser för att möjliggöra analys och för att förutse kommande lånebehov.	Låg
Huge saknar försäkrings-skydd	Huge har ett försäkringskydd som omfattar fastighetsförsäkring, företagsförsäkring, motorförsäkring, reseförsäkring samt vd- och styrelseförsäkring. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade och vidare är alla medarbetare försäkrade enligt kollektivavtalens riktlinjer. För att säkerställa rätt försäkringskydd och stöd i försäkringsfrågor har Huge anlitat en försäkringsmäklare.	Låg
Personrisker - hur säkerställer Huge kompetent och engagerad personal?	Genom det etablerade temperaturmätningssystemet Winningtemp kan medarbetarna påverka och vara delaktiga i sitt arbete. Temperaturmätning med frågor varje vecka möjliggör snabbare feedback samt att kunna åtgärda problem och missnöje. Arbetsmiljöfrågor är en viktig punkt på arbetsplatsmöten och skyddsombud och skyddskommitté arbetar löpande med arbetsmiljöfrågorna. Huge har ett fackligt samverkansavtal.	Låg
Interna styrningsrisker - hur leder Huge verksamheten för att skapa framgång?	Huge genomför kompetensinventeringar och Plus-samtal. Utifrån ägardirektiv formas Huges långsiktiga och kortsiktiga mål. Etablerade processer, rutiner, uppföljning samt interna kontroller stöttar och följer upp verksamhetsstyrningen.	Låg

GRI-index

GRI-STANDARD NUMMER	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
102-1	Organisationens namn	sid 67	
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	sid 9	
102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor	sid 64-66	Sjödalsstorget 7, Huddinge
102-4	Lokalisering av organisationens verksamheter	sid 3	
102-5	Ägarstruktur och företagsform	sid 64-66	Huge Bostäder AB är ett aktiebolag som är helägt av Huddinge kommun
102-6	Marknader som organisationen är verksam på	sid 3	
102-7	Den redovisande organisationens storlek	sid 15,45	
102-8	Information om personalstyrka och annan arbetskraft, uppdelad på anställningsform och anställningsvillkor	sid 45	
102-9	Beskrivning av organisationens leverantörskedja	sid 54	
102-10	Väsentliga förändringar för organisationen och dess leverantörskedja under redovisningsperioden	sid 64-66	Inga väsentliga förändringar under året

GRI-STANDARD NUMMER	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
102-11	Beskrivning om och hur organisationen följer försiktighetsprincipen	sid 64-66	Försiktighetsprincipen ligger till grund för Huges miljöarbete
102-12	Externt utvecklande ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till.	sid 64-66	ISO 14001, GRI, Allmännyttans klimatinitiativ, Allmännyttans digitaliseringsinitiativ.
102-13	Betydande medlemskap i organisationer och/eller nationella/internationella lobbyorganisationer	sid 64-66	Sveriges allmännytta, Sweden Green Building Council, Rättvist byggande.
102-14	Uttalande från vd	sid 4-5	
102-16	Redogörelse för grundläggande värderingar, principer, standarder och etiska riktlinjer, samt hur väl dessa införts i organisationen.	sid 60-61	
102-18	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	sid 56-57	
102-40	Intressentgrupper som organisationen har kontakt med	sid 12	
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	sid 45	
102-42	Beskrivning av identifiering och urval av intressenter	sid 12	

GRI-STANDARD NUMMER	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
102-45	Enheter som inkluderas i organisationens finansiella rapport/organisationsstruktur/enheter/affärsområden	sid 64-66	Alla uppgifter i årsredovisningen och hållbarhetsredovisningen avser Huga Bostäder AB
102-46	Process för väsentlighetsanalys/process för att definiera redovisningens innehåll och angränsningar	sid 13	
102-47	Identifierade väsentliga aspekter	sid 13	
102-48	Effekten av korrigeringar av information som lämnats i tidigare års redovisningar	sid 64-66	Inga förändringar av information
102-49	Väsentliga förändringar i omfattning eller avgränsning jämfört med tidigare års redovisningar	sid 64-66	Underhåll har adderats till väsentliga hållbarhetsfrågor.
102-50	Redovisningsperiod	sid 64-66	Räkenskapsåret 2021
102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen	sid 64-66	April 2020
102-52	Redovisningscykel	sid 64-66	Publiceras årligen
102-53	Kontaktperson för frågor angående hållbarhetsredovisningen	sid 64-66	Ellinor Dässman ellinor.dassman@huge.se
102-54	Redogörelse för rapportering i enlighet med GRI-standardredovisningsnivåer	sid 64-66	
102-55	GRI-index	sid 64-66	
102-56	Extern granskning av redovisningen	sid 64-66	Hållbarhetsredovisningen är inte externt granskad. Den del av hållbarhetsredovisningen som omfattas av lagkrav är bestyrkt av revisor.

GRI-STANDARD NUMMER	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
200 EKONOMI			
201 103-1, 2, 3	Ekonomiskt resultat	sid 14-15, 67-79	
Egen upplysning	Lönsamhet	sid 10	
205 103-1, 2, 3	Antikorruption	sid 10-13, 30, 60-63	
205-2	Kommunikation och utbildning kring antikorruptionpolicyer och rutiner	sid 30	
205-3	Fall av korruption och åtgärder	sid 10, 30	
Egen upplysning 103-1, 2, 3	Kundnöjdhet	sid 10-13, 26-29, 60-63	
Egen upplysning	Nöjda kunder	sid 10, 26-29	
300 MILJÖ			
302 103-1, 2, 3	Energi	sid 10-13, 48-49, 60-63	
302-1	Energianvändningen inom organisationen	sid 49	
305 103-1, 2, 3	Utsläpp	sid 10-13, 50-51, 60-63	
305-1	Direkt växtgasutsläpp	sid 51	
305-2	Indirekt växtgasutsläpp	sid 51	
306 103-1, 2, 3	Avfall	sid 10-13, 52-53, 60-63	
306-2	Avfall utifrån typ och behandlingsmetod	sid 53	

GRI-STANDARD NUMMER	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
Egen upplysning 103-1, 2, 3	Underhåll	sid 10-13, 16-17, 60-63	
Egen upplysning	Antal stamrenoverade lägenheter	sid 17	
308 103-1,2,3	Miljöbedömning av leverantörer	sid 10-13, 54-55, 60-63	
308-1	Nya leverantörer som utvärde- rats utifrån miljökriterier	sid 10, 54-55	
400 SOCIALT			
401 103-1, 2, 3	Anställning	sid 10-13, 41-47, 60-63	
401-1	Antal nyanställda och personal- omsättning	sid 45	
403 103-1, 2, 3	Arbetsmiljö och säkerhet	sid 10-13, 41-47	
403-2	Skador, arbetsrelaterade sjuk- domar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor	sid 45	
405 103-1, 2, 3	Respekt för mänskliga rättig- heter	sid 54, 61	
405-1	Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbet- are utifrån ålder och kön	sid 58-59	
414 103-1, 2, 3	Social bedömning av leve- rantörer	sid 10-13, 54-55, 60-63	
414-1	Nya leverantörer som utvärde- rats utifrån sociala kriterier (mänskliga rättigheter)	sid 54-55	
416 103-1, 2, 3	Kunders hälsa och säkerhet	sid 10-13,32-39, 60-63	

GRI-STANDARD NUMMER	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
416-1	Åtgärder som vidtas i syfte att skapa och upprätthålla en hög trygghet och säkerhet i och omkring fastigheterna	sid 10,32-39	
Egen upplysning 103-1, 2, 3	Medarbetare	sid 10-13, 41-47, 60-63	
Egen upplysning	Medarbetarnas välmående	sid 10, 41-42	

ÅRL-index

Index för hållbarhetsrapportering enligt årsredovisningslagen 6:10-14

OMRÅDE	LÄSHÄNVISNING
Väsentlighetsanalys	sid 13
Affärsmodell	sid 9
Miljöpåverkan	sid 10-13, 48-53, 60-63
Sociala förhållanden	sid 10-13, 32-39, 60-63
Personal	sid 10-13, 41-47, 60-63
Mångfald och jämställdhet	sid 44
Motverkande av korruption	sid 10-13, 30-31, 60-63
Hållbarhetsrisker	sid 62-63

HUGE BOSTÄDER AB
ORG.NR 556149-8121

Årsredovisning för räkensårsåret 2021

Styrelsen och verkställande direktören för
Huge Bostäder AB avger följande årsredovisning
för räkensårsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Huge Bostäder AB äger, utvecklar och förvaltar bostäder och lokaler i Huddinge kommun. Dessutom äger och förvaltar bolaget Huddinge centrum samt tre mindre centrumanläggningar. Vår affärsidé är att med människa och miljö i fokus äga, utveckla och förvalta bostäder och lokaler som ökar livskraften i Huddinge. Bolagets säte är Huddinge.

UTHYRNING

Totalt har bolaget 665 991 kvm uthyrningsbara ytor, varav 501 742 kvm avser bostäder. Totalt var 17 266 kvm av bolagets ytor 2021-12-31 vakanta. De outhyrda lokalytorna består främst av förrådslokaler, små butiks- och kontorslokaler samt bostäder inför stambyten. För kontrakt och löptider se not 3.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Bolaget driver en aktiv fastighetsförvaltning. Fastighetsskötsel och löpande underhåll utförs till största delen av egen personal.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Spridningen av coronaviruset har påverkat våra möjligheter att smittsäkert kunna åtgärda fel hos våra bostadshyresgäster. Vi har även sett en påverkan på våra lokalhyresgäster, som har drabbats med sina verksamheter och där vi har stöttat med hyresrabatter. Vi har haft möjlighet att mottaga stöd för våra personalkostnader från regeringen. Finansiellt så är nettoeffekten inte av större omfattning. Sammantaget har inte pandemin påverkat utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat.

RESULTATRÄKNING

Nettoomsättningen uppgick till 851 (833) mnkr, en ökning med 18 mnkr. För 2021 förhandlades en hyreshöjning motsvarande 1,7 procent från 1 april. För 2020 hamnade överenskommelsen på 1,95 procent från 1 januari. På hyreslokaler så har avtal bundna till KPI ökat med 0,3 procent. Vi ser en ökad vakans främst i de fastigheter som vi upprustar. Vi har fler projekt igång jämfört med föregående år, vilket påverkar vakansgraden.

Driftskostnaderna har ökat med 11 mnkr i jämförelse med föregående år. Vi har ökade kostnader främst på grund av vintern, med snöröjning och uppvärmning.

Personalkostnaderna har ökat med 9 mnkr mot föregående år. Kostnadsökningen beror på en generell löneökning samt att fler tjänster som vi haft vakanta nu har blivit tillsatta.

Flera underhålls- och upprustningsprojekt har färdigställts under året, vilket har gett ökade avskrivningar. Vi har dock inte behövt utrangera i samma grad som föregående år. Det ger oss minskade kostnader för utrangeringar.

Huge Bostäder redovisar ett resultat efter finansiella poster på 189 (175) mnkr, vilket är 14 mnkr högre än föregående år.

VÄSENTLIGA INVESTERINGAR

Under 2021 har vi investerat i både nyproduktion och renovering av befintligt bestånd. Investeringarna uppgick till 221 mnkr under 2021. Under året har upprustningsprojekt, hissrenoveringar och våra värme- och styrprojekt dominerat underhållet.

FÖRSÄLJNINGAR

Fastigheten Beatebergsskolan 2 i Skogås såldes i mars 2021. Köpeskilling 11,3 mnkr. Fastigheten bestod av 1 746 kvm lokalyta.

NEDSKRIVNINGAR OCH REVERSERINGAR

Under december reverserade bolaget tidigare nedskrivningar med 64 mnkr med anledning av ökade marknadsvärden. Reverseringarna stärker resultatet med 64 mnkr.

RISK- OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Finansieringsrisk

Bolagets finansiering sker via Huddinge kommuns internbank. Detta innebär i praktiken att kommunens finanspolicy och finansinstruktion är rådande för bolagets och hela kommunkoncernens finansiering. Bolagets låneportfölj uppgick till 3 300 mnkr på bokslutsdagen. Lånen löper utan valutarisk.

Huge Bostäder påverkas i hög grad av ränteutvecklingen och räntekostnaden. Räntenivån är för närvarande låg och prognostiseras till fortsatt låga nivåer under 2022. Risken för stigande räntenivåer bedöms som låg på kort sikt.

Huge Bostäder bedömer att det framtida finansieringsbehovet kommer att öka, bland annat på grund av flera bostadsprojekt. Till investeringar ska även kommande underhållsbehov i befintliga fastigheter läggas. En del av finansieringen för dessa utgifter kommer att ske via lån.

Mål och tillämplade principer för finansiell riskstyrning avseende lån tas fram tillsammans med kommunens internbank. Här bör såväl finansiell risk som verksamhetsrisk vägas ihop för att uppnå den bästa avvägningen i risk.

Bolagets lånestruktur framgår i Not 23.

FRAMTIDA UTVECKLING

Huge Bostäder står inför utmaningar. En betydande del av det befintliga fastighetsbeståndet behöver renoveras; framtagen plan finns. Huddinge kommun växer och efterfrågan på bostäder är stor. Målet för bolaget är att starta ett bostadsprojekt per år och tillsammans med andra fastighetsägare bidra till att Huddinge kommun blir en levande och attraktiv miljö för Huddingeborna. För den kommersiella verksamheten föreligger alltid en vakansrisk för lokaler i mindre attraktiva lägen, och efterverkningarna av den pågående pandemin kan komma att påverka vakansgraden negativt.

Det pågår ett antal nybyggnationsprojekt avseende bostäder med totalt 334 lägenheter, en investering på 843 mnkr. Bonden 1 (125 lägenheter i Trångsund) och Studenten 1 (209 lägenheter i Flemingsberg). Det pågår även utredningsarbeten kring Medicinaren 21, Logen (olika fastigheter), Kammaren 3, Balken 2 och 3, Kungen 9, Drakskeppet 1 samt Myrstuguberget 12.

HÅLLBARHETSUPPLYSNINGAR

Huge Bostäder AB har upprättat en hållbarhetsrapport i enlighet med bestämmelserna i årsredovisningslagen (1995:1554) 6:e kapitlet §11.

Den återfinns i sin helhet på företagets hemsida: www.huge.se/hallbarhetsredovisning

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolaget är helägt av Huddinge kommun. Bolaget har sitt säte i Huddinge.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter, mnkr	851	833	810	797
Resultat efter finansiella poster, mnkr	189	175	125	285
Balansomslutning, mnkr	5 471	5 391	5 324	5 184
Fastighetslån, mnkr	3 300	3 400	3 500	3 500
Medelantal anställda, st.	158	157	159	161
Soliditet, %	31	29	27	26
Justerad soliditet, %	59	56	55	54
Avkastning på totalt kapital, %	4	4	3	6
Avkastning på eget kapital, %	11	11	9	21
Direktavkastning på fastigheter %	8	8	8	8

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	300 000	20	1 088 685	143 160	1 531 865
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			143 160	-143 160	0
Utdelning			-10 000		-10 000
Årets resultat				130 137	130 137
Belopp vid årets utgång	300 000	20	1 221 845	130 137	1 652 002

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	1 221 844 854	Utdelning	10 000 000
Årets vinst	130 136 792	i ny räkning överföres	1 341 981 646
Kronor	1 351 981 646	Kronor	1 351 981 646

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

STYRELSENS YTTRANDE ENLIGT AKTIEBOLAGSLAGENS KAPITEL 18, § 4

Styrelsen i Huge Bostäder AB har beslutat att föreslå aktieägarna att på årsstämman den 25 mars 2022 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 10 000 000 kronor. Utdelningen är inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar enligt § 5 om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, enligt fullmäktiges beslut. Detta yttrande är framtaget i enlighet med bestämmelsen i kapitel 18, § 4 i aktiebolagslagen och utgör styrelsens bedömning av om den föreslagna vinstutdelningen är försvarligt med hänsyn till vad som anges i kapitel 17, § 3, andra och tredje styckena i aktiebolagslagen.

Det egna kapitalet i Huge Bostäder AB uppgår till 1 652 001 645 kronor, till detta kommer övervärden i bolagets fastighetsbestånd.

Mot bakgrund av det ovan angivna anser styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de kronorav som uppställs i kapitel 17, § 3, andra och tredje styckena i aktiebolagslagen.

Styrelsen i Huge Bostäder AB föreslår bolagsstämman att besluta om vinstutdelning om 10 000 000 kr vilket motsvarar 3,33 per aktie.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hysesintäkter	3	850 619	833 441
Övriga intäkter		40 958	29 697
		891 577	863 138
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	4	-243 987	-232 680
Underhållskostnader		-108 805	-107 983
Fastighetsskatt		-23 992	-24 054
Övriga externa kostnader	6, 7	-51 431	-53 946
Personalkostnader	5	-131 771	-122 738
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-93 578	-109 603
Övriga rörelsekostnader		-648	-7 575
		-654 212	-658 579
Rörelseresultat		237 365	204 559
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	0	22 048
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	166	155
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-48 600	-51 751
		-48 434	-29 548
Resultat efter finansiella poster		188 931	175 011
Bokslutsdispositioner	11	-22 567	-10 322
Resultat före skatt		166 364	164 689
Skatt på årets resultat	12	-36 227	-21 529
Årets resultat		130 137	143 160

Balansräkning

Tkr

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	13 411	8 972
Förvaltningsfastigheter	14	4 943 713	4 962 284
Inventarier, verktyg och installationer	15	4 432	5 152
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	359 936	223 397
		5 321 492	5 199 805
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	100	150
		100	150
Summa anläggningstillgångar		5 321 592	5 199 955
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Koncernkonto i Huddinge kommun		126 520	149 529
Fordringar hos koncernföretag		38	35
Kundfordringar		4 706	11 410
Aktuella skattefordringar		0	8 920
Övriga fordringar		6 368	6 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	11 776	14 997
		149 408	191 243
Summa omsättningstillgångar		149 408	191 243
SUMMA TILLGÅNGAR		5 471 000	5 391 198

Balansräkning

Fortsättning från vänster sida

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19, 20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		300 000	300 000
Reservfond		20	20
		300 020	300 020
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 221 845	1 088 685
Årets resultat		130 137	143 160
		1 351 982	1 231 845
Summa eget kapital		1 652 002	1 531 865
Obeskattade reserver	21	83 937	61 371
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	22	246 943	226 957
Summa avsättningar		246 943	226 957
Långfristiga skulder	23		
Skulder till Huddinge kommun		3 300 000	3 400 000
Depositioner		4 990	5 082
Summa långfristiga skulder		3 304 990	3 405 082
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		59 279	44 224
Aktuell skatteskuld		81	0
Övriga skulder		5 873	5 961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	117 895	115 738
Summa kortfristiga skulder		183 128	165 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24	5 471 000	5 391 198

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster	26	188 930	175 011
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	87 672	117 383
Betald skatt		-7 240	807
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		269 362	293 201
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		9 906	-8 008
Förändring av rörelseskulder		17 032	-315
Rörelsens kassaflöde		296 300	284 878
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag/tilläggsinvesteringar		0	-50
Avyttring av dotterbolag/tilläggsinvesteringar		50	0
Investering i förvaltningsfastigheter		-220 619	-158 397
Avyttring av förvaltningsfastigheter		11 300	6 374
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-87	0
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		47	256
Investeringsverksamhetens kassaflöde		-209 309	-151 817
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-100 000	-100 000
Utbetald utdelning		-10 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-110 000	-100 000
Årets kassaflöde		-23 009	33 061
Likvida medel vid årets början	27		
Likvida medel vid årets början		149 529	116 468
Likvida medel vid årets slut		126 520	149 529

Noter

Tkr

NOT 1: REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Huge Bostäder AB:s årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

ANDELAR I DOTTERBOLAG

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag det finns ägarintresse i redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar (med tillägg för uppskrivningar). I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

INTÄKTER

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Övriga intäkter avser främst utförda arbeten.

AVSKRIVNINGAR

I resultaträkningen har resultatet belastats med avskrivningar enligt plan på maskiner och inventarier, byggnader och markanläggningar.

PENSIONER

Bolaget redovisar endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Pensionsåtaganden för tjänstemän är tryggade genom försäkring i Alecta, medan pensionsåtaganden för kollektivanställda är tryggade genom försäkring hos Fora.

DRIFTNETTO

Driftnetto är framräknat med totala intäkter minus fastighetskostnader.

BYGGNADER, MARK OCH ÖVRIG FAST EGENDOM

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Ränta kopplad till uppförande av anläggningstillgångar aktiveras ej. I bolaget klassificeras fastigheter som inte används i bolagets rörelse, och som innehas för långsiktig uthyrning, som förvaltningsfastigheter.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandetiden. Följande komponentindelning och avskrivningstider tillämpas:

Komponentbenämning	Avskrivningstid
Maskiner och inventarier	5 år
Fordon	5 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markanläggningar	20 år
Stomme	100 år
Fönster	50 år
Fasad	50 år
Tak	25-50 år
Kök	25-50 år
Våt- och hygienrum	30 år
Hyresgästpassning	Beroende av åtgärd
VS-stammar	40 år
Ventilation	40 år
El	40 år
Hiss/transport	30 år

Under 2020 justerade vi avskrivningstiden för hissar från 40 år till 30 år.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument redovisas i balansräkningen inklusive kundfordringar, leverantörsskulder, leasingkulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

KUNDFORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

LÅNESKULDER OCH LEVERANTÖRSSKULDER

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

KVITTNING AV FINANSIELL FORDRAN OCH FINANSIELL SKULD

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

NEDSKRIVNINGSPRÖVNING AV FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten resultat från fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt av enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga.

LEASING

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

INKOMSTSKATT

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

NYCKELTALSDEFINITIONER

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutning.

Justerad soliditet

Justerat eget kapital plus övervärden minskat med uppskjuten skatt dividerat med balansomslutning justerat med övervärden.

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med balansomslutning.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansnetto dividerat med justerat eget kapital.

Direktavkastning på fastigheter

Driftnetto dividerat med planenligt utgående restvärde.

Justerat eget kapital

Eget kapital plus 79,4 procent av obeskattade reserver.

NOT 2: UPPSKATTNING OCH BEDÖMNINGAR

Våra väsentliga uppskattningar och bedömningar avser värdering av våra förvaltningsfastigheter. Se vidare not 14.

NOT 3: HYRESINTÄKTER

Specifikation av hyresintäkter	2021	2020
Bostäder	617 598	604 608
Företags- och hyresgäststyrtd underhåll	2 305	2 422
Hyresrabatter, bostäder	-9 467	-6 836
Garage och parkeringsplatser, bostäder	21 157	20 941
Ej uthyrt, bostäder	-10 567	-8 757
	621 026	612 378
Lokaler	244 829	234 582
Hyresrabatterade lokaler	-8 484	-4 043
Garage och parkeringsplatser, lokaler	3 711	3 520
Ej uthyrt, lokaler	-10 463	-12 996
	229 593	221 063
	850 619	833 441

Till hyresgästföreningen har bolaget utbetalt 1 678 tkr som hyresställningsavgift samt boinflytande- och fritidsmedel. Enligt överenskommelse med hyresgästföreningen höjdes bostadshyrorna med 1,7 procent från 1 april 2021.

	Antal avtal	Andel (%)	Årshyra, mkr	Andel (%)
Hyresavtal fördelade på objektstyp:				
Lokaler	1 129	8	233	27
Bostäder	7 929	53	608	69
Garage/p-platser	5 584	37	25	3
Övriga objekt	369	2	5	1
Totalt	15 011	100	871	100
Lokalhyresavtal fördelade på löptider:				
Outhyrda lokaler	148	13	11	5
2022	511	45	28	12
2023	157	14	50	21
2024	198	18	92	39
2025	90	8	32	14
2026 >	25	2	20	9
Totalt	1 129	100	233	100
Lokalhyresavtal fördelade på kontraktssummor:				
< 0,5mkr	1 013	90	60	26
0,5-1,0 mkr	62	5	46	21
1,0-3,0 mkr	41	4	63	27
> 3,0 mkr	13	1	64	26
Totalt	1 129	100	233	100

Av våra lokalhyresavtal hyrs 93 kontrakt ut till Huddinge kommun, vilket motsvarar 30,4 procent av lokalhyresintäkterna. Risken för att kommunen ska avveckla verksamheter förlagda i dessa lokaler får anses som liten.

Nominella värdet av framtida minimihyresintäkter avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande:

	2021
Förfaller till betalning inom ett år	369 695
Förfaller till betalning inom två till fem år	609 733
Förfaller till betalning senare än fem år	20 470

NOT 4: DRIFTSKOSTNADER

	2021	2020
Fjärrvärme	78 327	71 101
El	35 261	35 697
Renhållning	35 452	36 629
Snöröjning	5 692	2 684
Vatten	22 037	20 173
Bevakning	11 723	11 530
Inre städning	13 001	12 833
Marknadsföring	2 678	3 066
Fastighetsförsäkring	4 855	4 748
Övrigt	34 961	34 219
Totalt	243 987	232 680

NOT 5: LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	65	64
Män	93	93
Totalt	158	157

	2021	2020
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	2 145	2 155
Löner och ersättning till övriga anställda	77 675	73 590
Totalt	79 820	75 745
Sociala avgifter till styrelsen och verkställande direktören	674	677
Sociala avgifter för övriga anställda	24 095	22 103
Totalt	24 769	22 780
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	825	823
Pensionskostnader för övriga anställda	11 753	11 021
Totalt	12 578	11 844
Summa personalkostnader	131 771	122 738
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Kvinnor	6	6
Män	6	6
Totalt	12	12
Antal ledande befattningshavare (ledningsgrupp) och verkställande direktör:		
Kvinnor	5	5
Män	5	4
Totalt	10	9

AVGÅNGSVEDERLAG

Verkställande direktör

Om företaget säger upp verkställande direktören från anställningen av annan anledning än sådan som utgör grund för omedelbar hävning av anställningsavtalet är denne berättigad till ett engångsbelopp motsvarande arton (18) månadslöner. Av dessa arton (18) månadslöner är sex (6) månadslöner semester- och pensionslönegrundande.

Vid uppsägning från endera partens sida har företaget rätt att skilja verkställande direktören från sin befattning med omedelbar verkan. Verkställande direktören är dock skyldig att stå till företagets förfogande för arbete med uppgifter som styrelsen anvisar under sex (6) månader från uppsägningsdatumet.

NOT 6: ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2021	2020
KPMG		
Revisionsuppdrag	450	405
Övriga tjänster	45	34
Lekmannarevision	150	153
Totalt	645	592

NOT 7: OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

Nominella värdet av framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande:

	2021	2020
Inom ett år	1 036	1 374
Senare än ett år men inom fem år	317	814
Senare än fem år	0	0
Totalt	1 353	2 188

Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår under året till 2 196 tkr (2 329 tkr); hela beloppet avser maskiner och inventarier.

NOT 8: RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2021	2020
Utdelningar	0	22 048
Totalt	0	22 048

NOT 9: ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	166	155
Totalt	166	155

NOT 10: RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2021	2020
Ränta för fastighetslån, Huddinge kommun	48 585	51 733
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	15	18
	48 600	51 751

NOT 11: BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2021	2020
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	205	458
Förändring av periodiseringsfond	-22 772	-10 780
	-22 567	-10 322

NOT 12: SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2021	2020
Aktuell skatt	-16 241	-7 253
Uppskjuten skatt	-19 985	-14 277
	-36 227	-21 529
Redovisat resultat före skatt	166 363	164 689
	166 363	164 689
Skatt enligt gällande skattesats	-34 271	-35 243
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 850	-2 269
Skatteeffekt av ej skattepliktig utdelning	0	4 718
Skatteeffekt av outnyttjat underskott från tidigare år	0	9 712
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-62	-53
Skatteeffekt av uppräknat belopp vid återföring av periodiseringsfond	-40	0
Skatteeffekt av ändrade skattesatser eller skatteregler	0	114
Skatteeffekt, övrigt	-4	1 492
	-36 227	-21 529
Redovisad skattekostnad	-36 227	-21 529
	-36 227	-21 529

NOT 13: BYGGNADER OCH MARK

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 914	31 914
Omfördelning från pågående arbeten	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 914	31 914
Ingående avskrivningar	-3 659	-3 134
Årets avskrivningar	-527	-525
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 186	-3 659
Ingående nedskrivningar	-19 283	-19 283
Reversering av tidigare års nedskrivningar	4 966	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-14 317	-19 283
Utgående redovisat värde	13 411	8 972

NOT 14: FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 384 563	7 203 004
Försäljningar/utrangeringar	-6 778	-25 846
Inköp	0	447
Omfördelning från pågående arbeten	84 080	206 958
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 461 865	7 384 563
Ingående avskrivningar	-2 123 034	-1 981 225
Försäljningar/utrangeringar	1 344	12 094
Årets avskrivningar	-156 483	-153 903
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 278 172	-2 123 034
Ingående nedskrivningar	-299 245	-345 230
Återförda nedskrivningar	59 265	45 985
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-239 980	-299 245
Utgående redovisat värde	4 943 713	4 962 284
Bokfört värde, byggnader i Sverige	4 509 569	4 522 744
Bokfört värde, mark och markanläggningar	434 144	439 540
	4 943 713	4 962 284

Förvaltningsfastigheter avser byggnader, mark och markanläggningar som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde bedöms uppgå till 12 566 500 (11 487 300) tkr.

INTERN VÄRDEBEDÖMNING AV FASTIGHETER

Värderingen är gjord i Datschas värderingssystem med en tioårig kassaffödesanalys för varje enskild fastighet, där alla hyresintäkter lagts in på kontraktsnivå. Schabloniserade drifts- och underhållskostnader för varje lokalslag med hänsyn till fastighetens specifika egenskaper har nyttjats. För lokalslaget bostäder har i möjligaste mån faktiska taxebundna kostnader nyttjats. Med taxebundna kostnader avses värme, el, sopor och VA-kostnader. Vid åsatt direktavkastningskrav, långsiktig vakans antagen samt bedömda marknadshyror har ett representativt urval av externt värderade fastigheter tillsammans med intern kunskap varit vägledande. För pågående nybyggnationer, tillbyggnationer samt större ombyggnationer, så kallade projektfastigheter, har ett marknadsvärde åsatts genom att ett bedömt förhandsvärde subtraherats med kvarstående projektkostnader samt en bedömd projektrisk.

NOT 15: INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 579	19 906
Inköp	87	1 240
Försäljningar och utrangeringar	-203	-1 567
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 463	19 579
Ingående avskrivningar	-14 427	-14 602
Försäljningar och utrangeringar	196	1 335
Årets avskrivningar	-800	-1 160
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 031	-14 427
Utgående redovisat värde	4 432	5 152

NOT 16: PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående nedlagda utgifter	223 397	274 071
Under året nedlagda utgifter	221 208	156 711
Under året genomförda omfördelningar till resultatet	-589	-427
Under året genomförda omklassificeringar av byggnad	-84 080	-206 958
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	359 936	223 397
Utgående redovisat värde	359 936	223 397

NOT 17: ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150	100
Förvärv		50
Likvidation	-50	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100	150
Utgående redovisat värde	100	150

Koncernen	Org.nr	Säte	Kapitalandel, %
Huge Bostäder Holdingbolag AB	559187-3301	Huddinge	100
Utveckling av Storängen AB	559252-4994	Huddinge	100

NOT 18: FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen bonus HBV	2 177	2 508
Upplupna intäkter	619	1 209
Förutbetalda driftskostnader	8 646	10 950
Övriga poster	334	330
	11 776	14 997

NOT 19: AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet består av 3 000 000 aktier med kvotvärde 100 kr.

NOT 20: FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV RESULTATET

	2021-12-31
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	1 221 845
Årets resultat	130 137
	1 351 982
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande	
Utdelning	10 000
I ny räkning överförs	1 341 982
	1 351 982

NOT 21: OBESKATTADE RESERVER

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	774	980
Periodiseringsfond räkenskapsår 2021	26 000	0
Periodiseringsfond räkenskapsår 2020	10 780	10 780
Periodiseringsfond räkenskapsår 2018	13 900	13 900
Periodiseringsfond räkenskapsår 2017	24 380	24 380
Periodiseringsfond räkenskapsår 2016	8 103	8 103
Periodiseringsfond räkenskapsår 2015	0	3 228
	83 937	61 371

NOT 22: UPPSKJUTEN SKATT

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Hänförlig till nedskriven byggnad	-52 385	-68 165
Hänförlig till avskrivning av balanslånepost	-10 941	-12 670
Belopp som kvittas mot uppskjuten skatteskuld	63 326	80 835
	0	0
Uppskjuten skatteskuld		
Hänförlig till återlagda underhållskostnader samt skillnader i avskrivningstakt	310 268	307 792
Belopp som kvittas mot uppskjuten skattefordran	-63 326	-80 835
	246 942	226 957
Skillnad mellan bokfört och skattemässigt restvärde		
Bokfört värde	4 957 124	4 971 256
Skattemässigt restvärde	-3 705 264	-3 808 016
	1 251 860	1 163 240

Avser skillnaden mellan skattemässigt värde och redovisat värde på byggnader, mark och balanslåneposter. Balanslåneposter, fullt avskrivna bokföringsmässigt, skrivs av med 3 procent skattemässigt. Uppskjuten skatt beräknas med 20,6 procent.

NOT 23: UPPLÅNING

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till Huddinge kommun	3 300 000	3 400 000
	3 300 000	3 400 000
Summa räntebärande skulder	3 300 000	3 400 000

FÖRFALLOTIDER

Inga lån förfaller senare än fem år från balansdagen.

NOT 24: EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2021-12-31	2020-12-31
Borgensförbindelse, garantibelopp Fastigo	1 499	1 517
	1 499	1 517

Enligt stadgarna för fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation, Fastigo, ska medlemsföretagen uppta ett garantibelopp motsvarande 2 procent av årslönesumman i syfte att täcka kostnaden för en eventuell konflikt.

Huge Bostäder gör bedömningen att risken för en sådan konflikt är låg.

NOT 25: UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna semesterlöner	10 116	8 831
Beräknad löneskatt, pensioner	2 988	3 471
Förutbetalda hyresintäkter	73 281	76 875
Upplupna el- och fjärrvärmekostnader	16 275	14 850
Övriga poster	15 235	11 711
	117 895	115 738

NOT 26: BETALDA RÄNTOR OCH ERHÅLLEN UTDELNING

	2021-12-31	2020-12-31
Erhållen utdelning	0	22 048
Erhållen ränta	166	155
Erlagd ränta	-48 600	-51 751
	-48 434	-29 548

NOT 27: LIKVIDA MEDEL

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel		
Tillgodohavanden på koncernkonto	126 520	149 529
	126 520	149 529

NOT 28: JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	157 810	155 588
Rearesultat, försäljning av materiella anläggningstillgångar	-40	-222
Rearesultat, försäljning av förvaltningsfastigheter	-6 514	4 510
Reversering av nedskrivning	-64 231	-45 985
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	648	3 491
	87 673	117 383

Huges fastigheter i centrala Huddinge



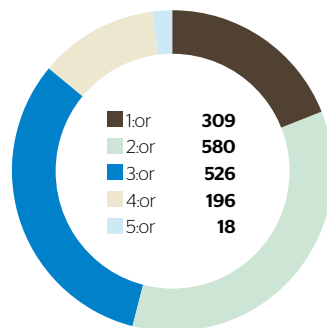
SJÖDALEN-FULLERSTA ÅR HUDDINGES centrala kommundel med drygt 24 000 invånare.

I centrala Huddinge kombineras småstadens fördelar med storstadens utbud inpå knuten.

I Huddinge centrum handlar du från både väletablerade kedjor och många små lokala handlare i en levande torgmiljö – livs, mode, teknik, böcker, apotek och mycket mer.

NÄRHETEN TILL NATUREN ger förutsättningar för fysisk aktivitet, lugn och ro och gemenskap. I centrala Huddinge finns flera fina parker och du har cykelavstånd till flera badsjöar. Sjön Gömmaren till exempel, som förutom bad även erbjuder fiske och vandringsleder. På Källbrinks IP finns bland

ANTAL LÄGENHETER: 1 629 ST.



annat friidrottsarena, fotbollsplaner, rugbyplan och tennishall. Även Flottsbro's slalombackar ligger nära.

I CENTRALA HUDDINGE finns både pendeltågsstation och bussterminal. Pendeln till Stockholm tar cirka 15 minuter. Åker du istället en station söderut kommer du till Flemingsberg, med bland annat Karolinska Universitetssjukhuset och Södertörns högskola.

BYGGNADSÅR

1929-1959	52 %
1960-1979	13 %
1980-1999	22 %
2000-2020	13 %





○ Här ligger områdeskontoret
i centrala Huddinge.

FASTIGHET	OMRÅDE	FASTIGHETSTYP	ADRESS	BYGGÅR/ VÄRDEÅR	LÄGENHETER	
					ANTAL	YTA
FORELLEN 11	Huddinge centrum	Centrumfastighet	Forelltorget 2-8, Forellvägen 3, 10-14, Kommunalvägen 4, 8-18, Paradistorget 8-16, Sjödalsstorget 1-5, 9-13, Sjödalsvägen 5, 15-17	1956, 1960-61, 1985-87, 1989, 1999	410	29 642
FATBUREN 1	Huddinge centrum	Kontor	Patron Pehrs väg 2-10	1990		
PARADISBACKEN 2	Huddinge centrum	Kulturfastighet	Karin Boyes backe 4	1929		
FORELLEN 10	Huddinge centrum	Kontor	Sjödalsstorget 7	1963		
KLOCKARBACKEN 10	Sjödalen	Tomtmark	Klockarvägen 8			
ÅLEN 1	Sjödalen	Bostäder	Klockarvägen 1-5	1956	160	9 251
ÅLEN 2	Sjödalen	Bostäder	Klockarvägen 7-9	1956	56	3 257
GÖSEN 1	Sjödalen	Bostäder	Kommunalvägen 24	1956	43	2 569
GÄDDAN 1	Sjödalen	Bostäder	Kommunalvägen 22	1956	43	2 568
GÄDDAN 2	Sjödalen	Bostäder	Kommunalvägen 20	1958	35	2 130
SIKEN 3	Sjödalen	Bostäder	Sjödalsbacken 1	1956	39	2 338
MÖRTEN 1	Sjödalen	Bostäder	Sjödalsbacken 7 A-C, 9	1956	80	4 148
FORELLEN 3	Sjödalen	Bostäder	Sjödalsvägen 11, Förrådsvägen 17	1957	40	2 347
KANSLIET 1	Sjödalen	Bostäder och boendeenhet	Lännavägen 6 A-D, Rådsvägen 2 A-D, Kommunalvägen 37-39	2008	110	7 628
PARADISBACKEN 31	Sjödalen	Bostäder	Sjödalsvägen 14-16	1983	104	6 183
KOLJAN 1	Sjödalen	Bostäder	Paradistorget 2 A-G	1993	78	5 752
FORELLEN 2	Sjödalen	Bostäder	Sjödalsvägen 9 A-B	1956	21	1 416

NORMHYRA, KR/KVM, 3 ROK, 77 KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HYRESVÄRDE 2021, TKR	TAXERINGSVÄRDE	SPECIAL- ENHET	TOMTAREAL	UPPLÄTELSEFORM
	ANTAL	YTA						
1170-1371	162	36 442	66 064	105 845	905 829	*	46 868	Äganderätt
	42	8 943	8 943	15 136	108 360		2 974	Äganderätt
	2	203	203	72		*	991	Äganderätt
	2	2 086	2 086	3 444	14 740		900	Äganderätt
							15 090	Äganderätt
1289	17	446	9 697	13 348	157 740		7 260	Äganderätt
1129			3 257	3 944	49 000		1 993	Äganderätt
1333			2 569	3 665	42 600		4 208	Äganderätt
1332	1	9	2 577	3 666	42 661		3 755	Äganderätt
1319	3	329	2 459	3 648	40 149		2 126	Äganderätt
1156	3	462	2 800	3 408	40 212		4 285	Äganderätt
1168	8	344	4 492	5 559	66 795		5 132	Äganderätt
1162	3	114	2 461	3 094	37 602		1 954	Äganderätt
1527	20	446	8 074	12 772	142 598		8 822	Äganderätt
1232	16	2 434	8 617	11 254	130 000		7 307	Äganderätt
1366	5	195	5 947	8 092	100 200		4 288	Äganderätt
1107	3	39	1 455	1 706	22 394		2 035	Äganderätt

*Innehåller taxeringstyp specialenhet

FASTIGHET	OMRÅDE	FASTIGHETSTYP	ADRESS	BYGGÅR/ VÄRDEÅR	LÄGENHETER	
					ANTAL	YTA
FORELLEN 4	Sjödalen	Bostäder och boendeenhet	Sjödalsvägen 7 A-B	1956	18	1 229
FÖRRÅDET 23	Sjödalen	Kontor och verkstad	Förrådsvägen 2	1982		
KLOCKARGÅRDEN 4	Sjödalen	Parkering	Kommunalvägen 17-19			
KUNGSFISKEN 1	Sjödalen	Bostäder	Klockarvägen 4-6	2008	61	3 891
ÅLEN 4	Sjödalen	Bostäder och ungdomsbostäder	Klockarvägen 9-11, 15-19	2008	110	6 322
ÖRTAGÅRDEN 1	Fullersta	Bostäder och förskola	Rättartunet 5-17, Kyrkängsbacken 4-12	1988	102	6 880
BÄVERN 1	Stuvsta	Bostäder och centrum	Stuvstatorget 2-4	1959	59	3 634
ULVEN 1	Stuvsta	Bostäder och centrum	Stationsvägen 38-40, Segersminnevägen 1 A-C	1988	60	3 010
LODJURET	Stuvsta	Parkering	Segersminnevägen 4 A			

NORMHYRA, KR/KVM, 3 ROK, 77 KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HYRESVÄRDE 2021, TKR	TAXERINGSVÄRDE	SPECIAL- ENHET	TOMTAREAL	UPPLÄTELSEFORM
	ANTAL	YTA						
1101	5	252	1 481	1 684	20 611		2 359	Äganderätt
	3	4 299	4 299	4 632	34 800		15 777	Äganderätt
								Arrende
1549			3 891	6 350	79 000		1 824	Äganderätt
1464			6 322	10 056	137 109		6 496	Äganderätt
1270	42	998	7 878	10 508	128 800		14 208	Äganderätt
1127	15	2 098	5 732	6 808	63 212		3 184	Äganderätt
1505	19	2 061	5 071	8 120	72 190		2 248	Äganderätt
								Servitut

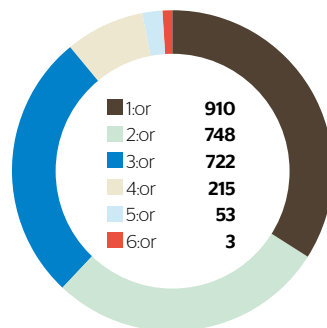
Huges fastigheter i Flemingsberg/Visättra



FLEMINGSBERG ÄR i en expansiv fas. I dag bor det cirka 13 000 människor i Flemingsberg; här finns cirka 13 000 arbetsplatser och 17 000 studenter. Fram till år 2035 vill Huddinge kommun att det byggs cirka 14 000 nya bostäder, och lokaler för ytterligare 20 000 arbetsplatser.

I FLEMINGSBERG CENTRUM hittar du ett tjugotal affärer, vårdcentral, bibliotek, grundskola och IT-gymnasium. I Flemingsberg ligger också en forskningspark, Karolinska Institutet Syd och

ANTAL LÄGENHETER: 2 651 ST.

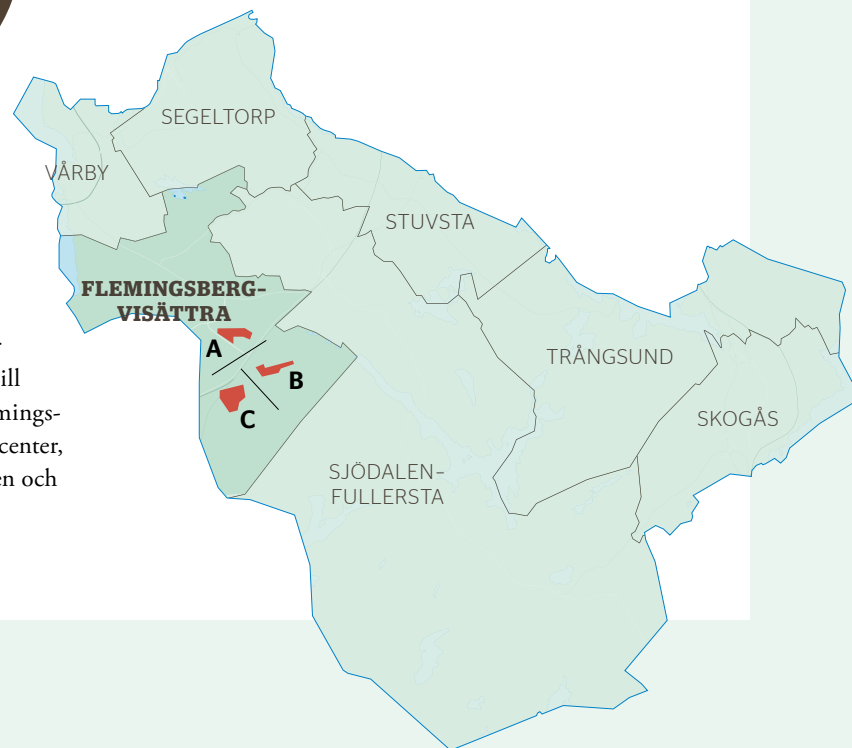


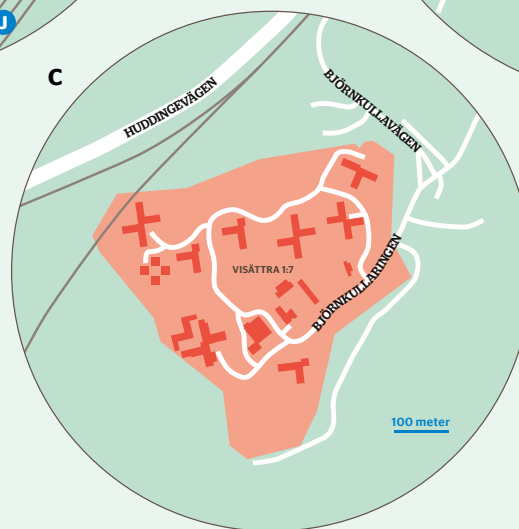
Kungliga Tekniska högskolan syd samt även Polishögskolan.

PÅ MINDRE ÄN 20 minuter tar du dig från Flemingsberg till centrala Stockholm. Här finns närheten till naturen och möjlighet till sport och aktiviteter med bland annat Flemingsbergsskogens naturreservat, Visättra Sportcenter, Gömmarens naturreservat, sjön Gömmaren och Flottsbro friluftsområde.

BYGGNADSÅR

1960-1979	96 %
2000-2020	4 %





● Här ligger områdeskontoret
i Flemingsberg/Visättra.

FASTIGHET	OMRÅDE	FASTIGHETSTYP	ADRESS	BYGGÅR/ VÄRDEÅR	LÄGENHETER	
					ANTAL	YTA
MEDICINAREN 12	Flemingsberg	Studentbostäder och förskola	Röntgenvägen 5	1974	266	9 890
MEDICINAREN 13	Flemingsberg	Bostäder	Diagnosvägen 4 A-G	1973	113	8 006
KIRURGEN 7	Flemingsberg	Bostäder och boendeenhet	Diagnosvägen 11 A-E	1973	79	5 958
KIRURGEN 8	Flemingsberg	Bostäder	Diagnosvägen 9 A-E	1974	77	6 107
KIRURGEN 9	Flemingsberg	Bostäder	Diagnosvägen 5 A-E	1974	79	6 009
KIRURGEN 10	Flemingsberg	Bostäder och förskola	Diagnosvägen 3 A-E	1974	78	6 128
VÅRDAREN 1	Flemingsberg	Tomtmark	Terapivägen 1-5			
VÅRDAREN 2	Flemingsberg	Bostäder	Terapivägen 4 A-H	1974	171	13 640
VÅRDAREN 3	Flemingsberg	Bostäder och förskola	Terapivägen 6 A-D	1974	108	6 689
VÅRDAREN 4	Flemingsberg	Bostäder och boendeenhet	Terapivägen 8 A-D	1974	118	7 504
STUDENTEN 1	Flemingsberg	Tomtmark	Medicinvägen			
MEDICINAREN 21	Flemingsberg	Studentbostäder	Hälsövägen 20, Medicinvägen 1-3	2009	169	3 982
MEDICINAREN 15	Flemingsberg	Centrumfastighet	Röntgenvägen 7-19	1976		
KIRURGEN 1	Flemingsberg	Tomtmark	Diagnosvägen 2, 19			
KIRURGEN 2	Flemingsberg	Bostäder	Diagnosvägen 13 A-E	1973	80	5 990
KIRURGEN 3	Flemingsberg	Bostäder	Diagnosvägen 7 A-D	1973	68	5 251
KIRURGEN 4	Flemingsberg	Bostäder	Diagnosvägen 1 A-F	1974	100	7 739
KIRURGEN 5	Flemingsberg	Bostäder och förskola	Diagnosvägen 17 A-D	1973	69	4 879

NORMHYRA, KR/KVM, 3 ROK, 77 KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HYRESVÄRDE 2021, TKR	TAXERINGSVÄRDE	SPECIAL- ENHET	TOMTAREAL	UPPLÄTELSEFORM
	ANTAL	YTA						
1182	7	1108	10 998	15 570	130 600		3 913	Äganderätt
1091	10	1010	9 016	9 779	88 000		1 456	Äganderätt
1081	10	1604	7 562	7 162	66 768		933	Äganderätt
1069	12	1582	7 689	7 245	70 172		971	Äganderätt
1067	11	1271	7 280	7 141	64 582		933	Äganderätt
1064	10	701	6 829	7 144	67 236		971	Äganderätt
							14 345	Äganderätt
992	10	158	13 798	13 296	122 606		1 654	Äganderätt
1045	12	1096	7 785	8 620	71 536		1 216	Äganderätt
1059	10	733	8 237	8 856	81 436		1 254	Äganderätt
					51 495		6 108	Äganderätt
1589	7	1105	5 087	10 947	88 854		2 861	Äganderätt
	49	13 860	13 860	18 829	101 000		15 843	Äganderätt
							35 178	Äganderätt
1066	4	839	6 829	7 225	64 424		1 058	Äganderätt
1045	3	84	5 335	5 442	50 654		859	Äganderätt
1036	6	268	8 007	8 017	75 547		1 258	Äganderätt
1083	33	895	5 774	6 295	52 188		933	Äganderätt

FASTIGHET	OMRÅDE	FASTIGHETSTYP	ADRESS	BYGGÅR/ VÄRDEÅR	LÄGENHETER	
					ANTAL	YTA
KIRURGEN 6	Flemingsberg	Bostäder och förskola	Diagnosvägen 15 A-E	1973	78	6 158
MEDICINAREN 20	Flemingsberg	Tomtmark	Röntgenvägen 1			
MEDICINAREN 11	Flemingsberg	Kontor	Röntgenvägen 3	1973		
VISÄTTRA 1:7	Visättra	Studentbostäder, äldreboende, skola	Björnkullaringen 2-54	1964	156	3 801
LOGEN 6	Visättra	Bostäder och förskola	Visättravägen 49-59	1966	114	7 871
LOGEN 7	Visättra	Bostäder	Visättravägen 35-47	1966	124	8 801
LOGEN 10	Visättra	Bostäder	Visättravägen 9-19	1967	92	7 011
LOGEN 13	Visättra	Bostäder	Visättravägen 21-33	1967	129	9 039
LOGEN 14	Visättra	Bostäder	Visättravägen 1-7	1967	68	4 546
MAGASINET 1	Visättra	Parkering	Visättravägen 36			
MAGASINET 2	Visättra	Studentbostäder och fritidsgård	Visättravägen 30-34	1965	187	4 572
LADAN 7	Visättra	Bostäder	Sågstuvägen 2 E-H	1971	56	4 344
LADAN 8	Visättra	Bostäder	Sågstuvägen 2 A-D	1965	72	4 464
LADAN 10	Visättra	Parkering	Sågstuvägen 3 B, 4, 8-30			
LOGEN 15	Visättra	Tomtmark	Visättravägen 15 A	1965		
VEDBODEN 3	Visättra	Centrumfastighet	Kvarnängsvägen 5	2008		

NORMHYRA, KR/KVM, 3 ROK, 77 KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HYRESVÄRDE 2021, TKR	TAXERINGSVÄRDE	SPECIAL- ENHET	TOMTAREAL	UPPLÄTELSEFORM
	ANTAL	YTA						
1 072	8	689	6 847	7 211	68 489		971	Äganderätt
							4 007	Äganderätt
	35	14 830	14 830	23 181		*	5 902	Äganderätt
1 449	21	16 469	20 270	30 586	74 800	*	211 929	Äganderätt
1 030	11	717	8 588	8 764	76 473		10 474	Äganderätt
1 035	19	281	9 082	9 239	81 254		14 602	Äganderätt
1 025	17	463	7 474	7 446	65 656		7 226	Äganderätt
1 025	10	636	9 675	9 941	86 143		13 480	Äganderätt
1 025	5	36	4 582	4 706	41 356		8 768	Äganderätt
							7 092	Äganderätt
1 535	2	611	5 183	10 304	86 599	*	6 640	Äganderätt
1 125	7	95	4 439	4 868	42 197		2 912	Äganderätt
1 161	6	61	4 525	5 422	46 254		3 291	Äganderätt
							4 693	Äganderätt
					1 849		1 000	Äganderätt
	6	890	890	1 433	9 615		2 550	Äganderätt

*Innehåller taxeringstyp specialenhet

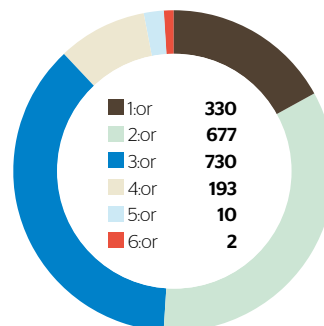
Huges fastigheter i Skogås/Trångsund



TRÅNGSUND OCH SKOGÅS ligger i Huddinge kommuns nordöstra del och här bor drygt 14 000 människor i höghus, läghus, radhus och friliggande villor. Huga äger bland annat bostadsfastigheter men även stora delar av Trångsunds centrum och hela Skogås centrum.

TRÅNGSUNDS CENTRUM ÄR ett litet utomhuscentrum med affärer, restauranger, apotek, bibliotek och vårdcentral. I Skogås centrum finns det mesta du kan behöva: vårdcentral, tandläkare, mödravårdcentral, post och bibliotek till exempel.

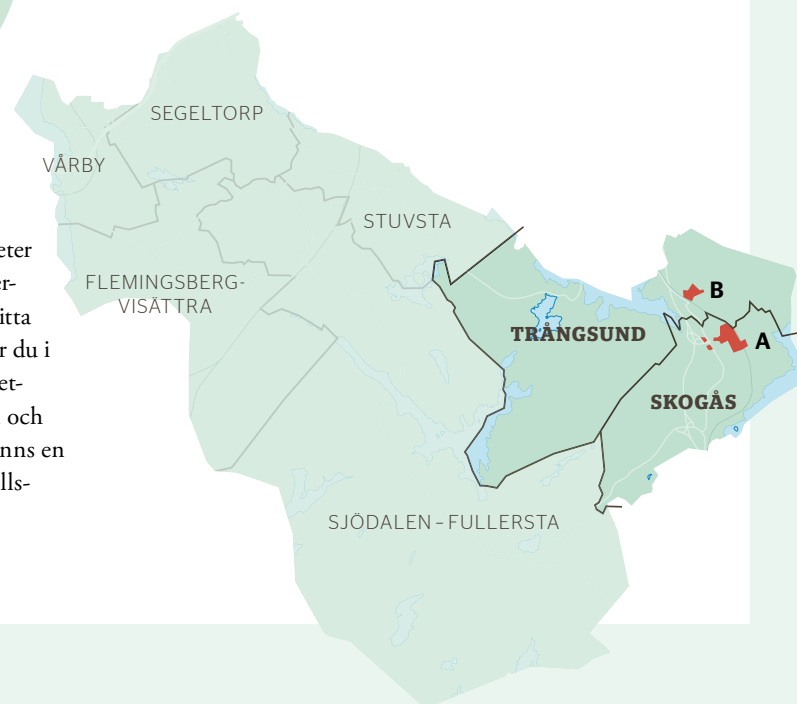
ANTAL LÄGENHETER: 1 942 ST.



BYGGNADSÅR

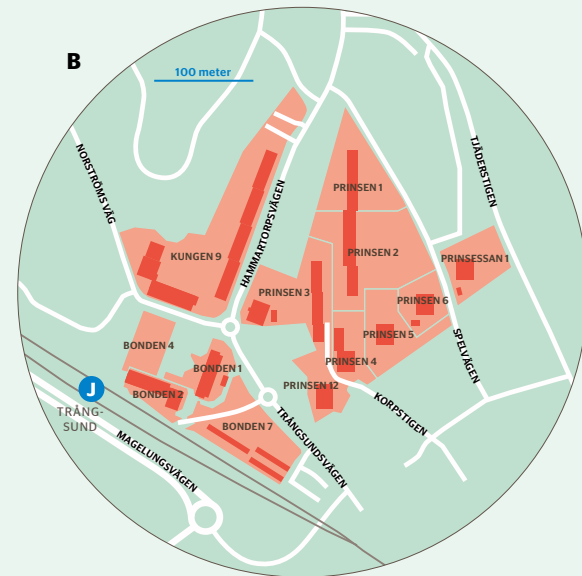
1960-1979	86 %
1980-1999	6 %
2000-2020	8 %

SKOGÅS HAR OCKSÅ ett bra utbud av fritidsaktiviteter. Drevviken erbjuder badmöjligheter under sommartid och skridskoåkning vintertid. I Lännaskogens naturreservat kan du hitta flera hotade växt- och djurarter. Simmar gör du i Skogåshallens 25-metersbassäng, och Rackethallen lockar bland annat med badminton och squash. På idrottsplatsen Nytorps mosse finns en konstgräsplan som används flitigt av fotbollsengagerade i alla åldrar.





● Här ligger områdeskontoret
i Skogås/Trångsund.



FASTIGHET	OMRÅDE	FASTIGHETSTYP	ADRESS	BYGGÅR/ VÄRDEÅR	LÄGENHETER	
					ANTAL	YTA
TRAPPAN 4	Skogås	Bostäder	Härbrevägen 4-8	1962	37	2 248
TRAPPAN 5	Skogås	Bostäder	Härbrevägen 3-5, 13	1962	77	4 754
TRAPPAN 6	Skogås	Bostäder	Härbrevägen 7-9, 15-31	1962	139	7 187
TRAPPAN 7	Skogås	Bostäder	Härbrevägen 10-12, 33-43	1962	72	4 871
VENTILEN 2	Skogås	Parkering	Storvretsvägen 11			
RINGEN 1	Skogås	Parkering	Härbrevägen 5 A			
PELAREN 2	Skogås	Bostäder	Storvretsvägen 56, 56 A-H	2007	100	6 895
KAMMAREN 3	Skogås	Parkering	Studievägen 1			
KAMMAREN 2	Skogås	Bostäder	Fäbodvägen 2-26	1964	85	6 463
KÖKET 1	Skogås	Bostäder och förskola	Studievägen 21-41	1964	74	5 989
KÖKET 2	Skogås	Bostäder	Studievägen 5-19	1965	54	4 053
PELAREN 1	Skogås	Bostäder	Fäbodvägen 1, Storvretsvägen 54	2014	24	1 808
PELAREN 3	Skogås	Kontor	Storvretsvägen 58-60, Skogås Torgväg 2	1967		
PELAREN 5	Skogås	Bostäder	Stintavägen 7	1966	49	3 033
PELAREN 6	Skogås	Bostäder	Stintavägen 5	1966	50	2 953
PELAREN 7	Skogås	Bostäder	Stintavägen 3	1965	48	2 755
PELAREN 8	Skogås	Bostäder	Stintavägen 1	1965	51	2 952
FÖNSTRET 1	Skogås	Bostäder	Fäbodvägen 42-46	1966	23	1 689

NORMHYRA, KR/KVM, 3 ROK, 77 KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HYRESVÄRDE 2021, TKR	TAXERINGSVÄRDE	SPECIAL- ENHET	TOMTAREAL	UPPLÅTELSEFORM
	ANTAL	YTA						
1 215	4	125	2 373	2 994	28 501		5 568	Äganderätt
1 358	5	108	4 862	6 838	63 955		7 168	Äganderätt
1 373	3	62	7 249	10 832	91 150		8 531	Äganderätt
1 333	5	157	5 028	6 871	57 521		9 567	Äganderätt
							716	Äganderätt
							1 228	Äganderätt
1 401			6 895	10 046	118 000		9 614	Äganderätt
							6 679	Äganderätt
1 056	4	263	6 726	7 055	71 451		8 884	Äganderätt
1 059	4	478	6 467	6 618	67 367		13 188	Äganderätt
1 068	3	77	4 130	4 322	43 322		8 801	Äganderätt
1 789			1 808	3 289	33 800		1 849	Äganderätt
	8	1 953	1 953	1 684	10 714		1 442	Äganderätt
1 055	1	136	3 169	3 523	34 766		1 249	Äganderätt
1 056			2 953	3 316	33 000		1 842	Äganderätt
1 061	2	51	2 806	3 175	31 465		1 994	Äganderätt
1 067	1	8	2 960	3 374	33 433		2 323	Äganderätt
1 112	3	285	1 974	2 063	20 332		1 791	Äganderätt

FASTIGHET	OMRÅDE	FASTIGHETSTYP	ADRESS	BYGGÅR/ VÄRDEÅR	LÄGENHETER	
					ANTAL	YTA
FÖNSTRET 2	Skogås	Bostäder	Fäbodvägen 36-40	1966	23	1 712
FÖNSTRET 3	Skogås	Bostäder	Fäbodvägen 30-34	1966	24	2 020
FASADEN 1	Skogås	Bostäder	Fäbodvägen 23-29	1967	31	2 272
FASADEN 2	Skogås	Bostäder	Fäbodvägen 15-21	1967	31	2 474
FASADEN 3	Skogås	Bostäder	Fäbodvägen 7-13	1967	31	2 272
NAVET 1	Skogås	Parkering	Fäbodvägen 5			
TAKET 1	Skogås	Bostäder och boendeenhet	Kullstigen 1, 3 A-B, 5, Skogåstorget 11-19	1968	81	4 428
TAKET 2	Skogås	Bostäder	Kullstigen 2-4, 10-14	1968	25	2 009
TAKET 3	Skogås	Bostäder	Kullstigen 16-26, Lötbacken 2-6	1968	53	5 024
RUMMET 1	Skogås	Bostäder	Laduvägen 6-16, 18 A-C	1969	65	5 218
LOGGIAN 1	Skogås	Bostäder	Studievägen 43	1969	25	2 310
RUMMET 3	Skogås	Parkering	Laduvägen 1	1969		
SERENADEN 1	Skogås	Bostäder och förskola	Melodivägen 18-22	1981	22	1 337
SERENADEN 2	Skogås	Bostäder	Melodivägen 16	1981	39	2 544
KUPLETTEN 3	Skogås	Parkering	Melodivägen 5	1981		
BALKEN 1	Skogås	Centrumfastighet	Skogås Torgväg 1-5, Skogåstorget 7-9	1967		
BALKEN 2	Skogås	Parkering	Skogåsplan 11	1967		
BALKEN 3	Skogås	Parkering och bensinmack	Skogåsplan 1-3	1969		

NORMHYRA, KR/KVM, 3 ROK, 77 KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HYRESVÄRDE 2021, TKR	TAXERINGSVÄRDE	SPECIAL- ENHET	TOMTAREAL	UPPLÄTELSEFORM
	ANTAL	YTA						
1 089	2	8	1 720	1 862	18 633		2 130	Äganderätt
1 063	1	120	2 140	2 233	22 085		2 201	Äganderätt
1 094	1	64	2 336	2 535	25 317		2 789	Äganderätt
1 086	3	135	2 609	2 725	27 500		3 318	Äganderätt
1 099			2 272	2 497	25 000		3 392	Äganderätt
							2 471	Äganderätt
1 136	32	1 708	6 136	7 084	61 176		5 068	Äganderätt
1 074	8	509	2 518	2 607	24 645		2 141	Äganderätt
1 043	3	309	5 333	5 154	52 755		4 196	Äganderätt
1 073	9	311	5 529	5 665	59 788		8 053	Äganderätt
1 065			2 310	2 346	24 200		3 530	Äganderätt
					2 386		3 144	Äganderätt
1 187	2	533	1 870	2 344	20 468		2 246	Äganderätt
1 185	1	14	2 558	3 079	30 657		3 678	Äganderätt
					8 497		1 452	Äganderätt
	60	9 318	9 318	12 969	71 200		7 801	Äganderätt
							4 349	Äganderätt
	2	1 034	1 034	617	2 602		3 040	Äganderätt

FASTIGHET	OMRÅDE	FASTIGHETSTYP	ADRESS	BYGGÅR/ VÄRDEÅR	LÄGENHETER	
					ANTAL	YTA
VALVET 3	Skogås	Omsorgsfastighet	Skogåstorget 12	1967		
BALLADEN 1	Skogås	Kontor och förskola	Melodivägen 2-8	1979		
BRANDSPRUTAN 3	Skogås	Tomtmark	Österleden 3	1970		
VÄSTRA SKOGÅS 1:19	Skogås	Tomtmark	G:a Nynäsvägen 558, 558 A			
SIRENEN 2	Skogås	Kontor och verkstad	G:a Nynäsvägen 560	1983		
PRINSEN 12	Trångsund	Bostäder	Korpstigen 9	2020	62	3 179
PRINSEN 1	Trångsund	Bostäder	Spelvägen 2-8	1961	36	1 803
PRINSEN 2	Trångsund	Bostäder	Spelvägen 10-20	1961	42	2 579
PRINSEN 3	Trångsund	Bostäder	Korpstigen 11-19, Hammartorpsvägen 12	1961	64	4 771
PRINSEN 4	Trångsund	Bostäder	Korpstigen 10-12	1961	51	2 780
PRINSEN 5	Trångsund	Bostäder	Spelvägen 24	1961	51	2 781
PRINSEN 6	Trångsund	Bostäder	Spelvägen 22	1961	51	2 781
PRINSESSAN 1	Trångsund	Bostäder	Spelvägen 23	1961	48	2 610
BONDEN 1	Trångsund	Bostäder och centrum	Trångsundstorget 3-5	1963	99	5 986
BONDEN 2	Trångsund	Centrumfastighet	Trångsundstorget 7-13	1963		
BONDEN 4	Trångsund	Parkering	Trångsundstorget			
BONDEN 7	Trångsund	Tomtmark	Trångsundsvägen 2-6			
KUNGEN 9	Trångsund	Bostäder och boendeenhet	Norströmsväg 2-10, Hammartorpsvägen 1-21	1961	105	6 948

NORMHYRA, KR/KVM, 3 ROK, 77 KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HYRESVÄRDE 2021, TKR	TAXERINGSVÄRDE	SPECIAL- ENHET	TOMTAREAL	UPPLÄTELSEFORM
	ANTAL	YTA						
	1	636	636			*	2 858	Äganderätt
	19	4 440	4 440	6 358		*	3 004	Äganderätt
						*	6 605	Äganderätt
					9 400		10 064	Äganderätt
	1	1 810	1 810	1 410	9 982		8 097	Äganderätt
1 870			3 179	6 699	69 200		2 347	Äganderätt
1 284			1 803	2 592	24 000		5 288	Äganderätt
1 231	2	400	2 979	3 655	34 088		9 039	Äganderätt
1 240	3	68	4 839	5 992	59 468		8 638	Äganderätt
1 115	2	45	2 825	3 373	32 777		2 539	Äganderätt
1 129	4	88	2 869	3 443	33 396		4 170	Äganderätt
1 261	1	25	2 806	3 800	36 114		2 380	Äganderätt
1 128			2 610	3 182	31 000		3 584	Äganderätt
1 466	14	535	6 521	9 890	79 838		2 701	Äganderätt
	26	2 699	2 699	3 051	17 822		2 217	Äganderätt
							0	Äganderätt 50 %
							7 547	Äganderätt
1 217	23	2 229	9 177	11 603	100 685		15 325	Äganderätt

*Innehåller taxeringstyp specialenhet

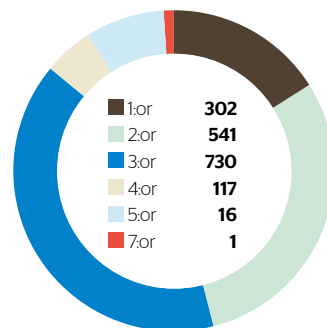
Huges fastigheter i Vårby



VÅRBY LIGGER NATURSKÖNT vid Mälaren, i den nordvästra delen av Huddinge kommun. I dag har Vårby omkring 10 000 invånare, men forntidens visar att människor bodde här redan på vikingatiden – troligen ännu tidigare.

VÅRBY DELAS IN i Vårby Gård och Vårby Haga, som även kallas för Masmö. Bebyggelsen består mest av flerbildshus från 1960- och 1970-talet, men det finns också en hel del villor. I Vårby finns mycket för den aktive: simhall, bowling, gym och en skatepark. För den historie-

ANTAL LÄGENHETER: 1 707 ST.



intresserade finns en promenad i Vårby herrgårdspark med fokus på tidsepoker som satt tydliga spår i Vårby: forntiden, vikingatiden, 1700-talet och 1970-talet. I Vårby Gård finns också bibliotek och Internationella barnkonstmuseet.

TUNNELBANAN STANNAR BÅDE i Vårby Gård och Masmö. Resan in till centrala Stockholm tar cirka 30 minuter. I området finns även flera busslinjer.

BYGGNADSÅR

1960-1979	95 %
1980-1999	5 %





○ Här ligger områdeskontoret
i Vårby.

FASTIGHET	OMRÅDE	FASTIGHETSTYP	ADRESS	BYGGÅR/ VÄRDEÅR	LÄGENHETER	
					ANTAL	YTA
SKEPPET 1	Vårby Haga	Bostäder	Botkyrkavägen 11	1960	54	3 072
SKEPPET 3	Vårby Haga	Bostäder	Botkyrkavägen 9	1960	54	3 072
ORMEN LÅNGE 1	Vårby Haga	Bostäder	Botkyrkavägen 1	1960	54	3 236
ORMEN LÅNGE 2	Vårby Haga	Bostäder	Botkyrkavägen 3	1960	54	3 072
ORMEN LÅNGE 3	Vårby Haga	Bostäder	Botkyrkavägen 5	1961	54	3 257
ORMEN LÅNGE 4	Vårby Haga	Parkering	Solhagavägen 4			
ORMEN LÅNGE 5	Vårby Haga	Bostäder och boendeenhet	Solhagavägen 6-12	1964	101	6 409
ORMEN LÅNGE 6	Vårby Haga	Bostäder	Solhagavägen 14-20	1964	106	6 218
ORMEN LÅNGE 7	Vårby Haga	Bostäder	Solhagavägen 22-28	1964	107	6 359
ORMEN LÅNGE 8	Vårby Haga	Bostäder	Solhagavägen 30-36	1964	109	6 911
DRAKSKEPPET 1	Vårby Haga	Parkering	Solhagavägen 1, 3	1965		
MYRSTUGUBERGET 12	Vårby Haga	Bostäder, boendeenhet och grundskola	Örbrinken 6-10	1989	59	4 476
SKEPPET 4	Vårby Haga	Bostäder	Botkyrkavägen 7	1960	54	3 072
ÄNGSGÅRDEN 1	Vårby Gård	Bostäder	Bäckgårdsvägen 34-40	1973	99	7 070
ÄNGSGÅRDEN 3	Vårby Gård	Bostäder och förskola	Bäckgårdsvägen 20-24	1972	86	5 154
ÄNGSGÅRDEN 4	Vårby Gård	Bostäder	Bäckgårdsvägen 12-18	1972	108	7 990
ÄNGSGÅRDEN 6	Vårby Gård	Bostäder	Bäckgårdsvägen 2-6	1974	100	7 331

NORMHYRA, KR/KVM, 3 ROK, 77 KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HYRESVÄRDE 2021, TKR	TAXERINGSVÄRDE	SPECIAL- ENHET	TOMTAREAL	UPPLÄTELSEFORM
	ANTAL	YTA						
1 312	4	1 707	4 779	5 533	36 604		3 810	Äganderätt
1 302	2	109	3 181	4 395	29 812		2 609	Äganderätt
1 117	7	427	3 663	4 232	35 745		2 785	Äganderätt
1 111	2	202	3 274	3 918	32 860		2 314	Äganderätt
1 105	1	58	3 315	3 872	33 098		2 703	Äganderätt
							725	Äganderätt
1 139	23	721	7 130	8 820	69 931		3 320	Äganderätt
1 142	23	488	6 706	7 948	67 193		2 898	Äganderätt
1 155	18	359	6 718	7 988	67 291		3 814	Äganderätt
1 130	17	225	7 136	8 233	70 937		3 518	Äganderätt
					9 900		8 207	Äganderätt
1 168	8	994	5 470	6 578	55 850		13 911	Äganderätt
1 110	2	97	3 169	3 751	32 351		2 974	Äganderätt
1 049	7	1 484	8 554	8 686	77 339		11 623	Äganderätt
1 058	8	557	5 711	6 305	54 272		9 640	Äganderätt
1 052	5	427	8 417	8 775	82 080		9 586	Äganderätt
1 046	5	167	7 498	7 837	70 021		8 960	Äganderätt

FASTIGHET	OMRÅDE	FASTIGHETSTYP	ADRESS	BYGGÅR/ VÄRDEÅR	LÄGENHETER	
					ANTAL	YTA
ÄNGSGÅRDEN 7	Vårby Gård	Bostäder	Mogårdsvägen 21-39	1974	190	12 893
ÄNGSGÅRDEN 8	Vårby Gård	Bostäder	Mogårdsvägen 3-19	1974	196	13 086
ÄNGSGÅRDEN 2	Vårby Gård	Bostäder	Bäckgårdsvägen 26-32	1973	122	9 002

NORMHYRA, KR/KVM, 3 ROK, 77 KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HYRESVÄRDE 2021, TKR	TAXERINGSVÄRDE	SPECIAL- ENHET	TOMTAREAL	UPPLÄTELSEFORM
	ANTAL	YTA						
1 040	3	585	13 478	14 873	121 866		15 574	Äganderätt
1 036	8	317	13 403	13 873	123 079		17 441	Äganderätt
1 051	11	312	9 314	9 644	90 815		13 974	Äganderätt

HUGE BOSTÄDER AB ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2021

PRODUKTION

Spoon

TEXT

Ellinor Dässman
Anna Klingsäter
Louise Lorander
Anders Sundqvist

FOTO

Alla bilder är fotograferade av
Ola Jacobsen
förutom

Festerix, sid 7, Cornelia Jönsson
Trivselvärd, sid 33, Samuel Unéus
Unga för orten, sid 36, Felicia Andreasson
Friidrottsskola, sid 37, Samuel Unéus
Läxhjälpen, sid 37, Samuel Unéus
Trivselvärdar, sid 37, Samuel Unéus

VISUALISERING

Bonden, sid 7, Liljewall
Studenten 1, sid 51, Total arkitektur
Bonden, sid 55, Liljewall

ILLUSTRATION

Alla kartor av Martin Thelander
Övriga illustrationer från Shutterstock

TRYCK

Trydells Tryckeri



Trycksak
3041 0091





”Med människa och miljö i fokus äger, utvecklar och förvaltar vi bostäder och lokaler som ökar livskraften i Huddinge.



Huge Bostäder AB

Box 1144, 141 24 Huddinge
Tel: 08-502 360 00
www.huge.se

Besöksadress: Sjödalsstorget 7
E-post: info@huge.se
Org.nr: 556149-8121