

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING



Med människa och
miljö i fokus



OM HÅLLBARHETS- REDOVISNINGEN

Huge Bostäders hållbarhetsredovisning följer riktlinjerna från den internationella organisationen Global Reporting Initiative (GRI) och är upprättad i enlighet med GRI-standarder på tillämpningsnivå Core.

I GRI-index på sidan 68-70 finns hänvisning till var i hållbarhetsredovisningen informationen finns. För ett antal av de väsentliga frågorna som har identifierats för Huge passar inte de indikatorer som GRI tagit fram. Därför återges frågorna som egna upplysningar.

Hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med bestämmelserna i ÅRL 6:11.



Innehåll

04

OM OSS

- 4 Det här är Huga Bostäder
- 6 Vd-ord
- 8 Händelser under året
- 10 Resultatet i korthet
- 11 Våra fastigheter i siffror
- 12 Styrning och organisation
- 15 Strategisk inriktning
- 16 Hugas viktigaste hållbarhetsfrågor
- 18 Riskhantering
- 20 Hållbarhet - en naturlig del av vår verksamhet
- 22 Hållbarhetsmål och utfall 2019

23

FASTIGHETSUTVECKLING

- 24 Framtidens Huddinge
- 26 Upprustningar och nyproduktion
- 28 209 nya bostäder i Flemingsberg
- 30 Ny process i våra upprustningar
- 31 Ombyggnadskoordinatorns ovärderliga stöd
- 32 Insatser i våra områden
- 34 Populära centrumevent
- 36 Centrumutveckling
- 38 Miljömedveten lokalhyresgäst

39

EKONOMISK HÅLLBARHET

- 40 Att vara samhällsbyggare kräver en hållbar ekonomi
- 42 Fastighetsplanen
- 43 Vårt arbete mot korruption och mutor
- 44 Kundnöjdhet i fokus

45

SOCIAL HÅLLBARHET

- 46 Samverkan för trygghet
- 48 Insatser för trygghet och trivsel
- 52 Vår bostadsuthyrning i siffror
- 54 Varm företagskultur formar medarbetarnas vardag
- 58 Medarbetare i nya roller
- 59 Våra medarbetare i siffror
- 60 Strategisk närvaro i sociala kanaler

61

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

- 62 Liv under markytan skapar prunkande trädgårdar
- 64 Systematiskt miljöarbete

68

INDEX

- 68 GRI-index
- 70 ÅRL-index

71

ÅRSREDOVISNING 2019

- 72 Förvaltningsberättelse
- 74 Resultaträkning
- 74 Balansräkning
- 75 Kassaflödesanalys
- 76 Noter

83

VÅRA FASTIGHETER

- 84 Centrala Huddinge
- 90 Flemingsberg/Visättra
- 96 Skogås/Trångsund
- 104 Vårby

Det här är Hüge Bostäder

Hüge Bostäder AB är det allmännyttiga bostadsbolaget i Huddinge.
Med människa och miljö i fokus äger, utvecklar och förvaltar Hüge
bostäder samt kommersiella lokaler och stadsdelscentrum.

VÅR VÄRDEGRUND

» LIVSKRAFT

Vi vill vara med och skapa ett samhälle att trivas och utvecklas i genom hela livet. Därför tänker och agerar vi långsiktigt – ekologiskt, socialt och affärsmässigt. På så sätt skapar vi också möjligheter för företaget och våra medarbetare att växa och utvecklas.

» PROFESSIONELL

Vi fattar beslut på affärsmässiga grunder och ser till att vi har rätt kompetens för våra behov. Vi tar initiativ till dialog och samarbetar med våra kunder, kommunen och andra aktörer. Och vi tar ansvar för vad vi lovar.

» OMTANKE

Vi är nyfikna på och intresserade av våra kunders behov och önskemål. Vi bryr oss om och visar respekt för människor, hus och miljö. Vi tar personligt ansvar och visar individuell handlingskraft, men är bäst när vi arbetar tillsammans.

VÅRA KONTOR

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

STADSDELSCENTRUM

HELÄGDA

1. Huddinge centrum
2. Flemingsbergs centrum
3. Visättra centrum
4. Skogås centrum

DELÄGDA

5. Trångsunds centrum
6. Stuvsta centrum





ATT SKAPA LIVSKRAFT I HUDDINGE

Där Huddingeborna är, är också Huga. Där de bor, handlar, umgås och kanske även jobbar. Genom vår verksamhet och vårt arbete är vi med och skapar ett Huddinge att utvecklas i genom livets olika skeden. Vi ger helt enkelt Huddingeborna förutsättningar till ett bra liv.

Vi tror att lösningar som är bra för både människa och miljö är mer lönsamma än snabba kortsiktiga vinster. Det är därför vi bygger klimatsmarta hus som gör av med mindre energi. Det är också därför vi tar ett socialt ansvar i att skapa miljöer som bidrar till trygghet och mångfald. Detta gör oss till så mycket mer än ett fastighetsbolag. Det gör oss till samhällsbyggare.

AFFÄRSIDÉ

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

VISION

Att skapa livskraft i Huddinge.



1. NYPRODUKTION

Vi bygger nya fastigheter.



2. FÖRVALTNING

Förvaltningen är vår huvudsakliga verksamhet och omfattar uthyrning, underhåll och drift av våra fastigheter.



3. UPPRUSTNING

Större underhållsåtgärder utöver det dagliga underhållet, såsom stambyte.



”Vi har lagt grunden för en hållbar framtid”

För att vara ett långsiktigt hållbart bolag ska vi underhålla och renovera våra fastigheter, bygga nytt samt öka vårt ekonomiska resultat. Allt detta arbetade vi framgångsrikt med under 2019.

Det är lätt att glömma att vårt bolag bara funnits i två år. Under 2019 har vi fortsatt att "påla och lägga grunden" för nya Huga Bostäder. Vi har inventerat våra fastigheter och har nu kunskap om vad varje fastighet behöver och kostar. Denna fastighetsstrategi ger oss trygghet, samtidigt som den har hjälpt oss att få prop- pen ur byggandet och upprustningarna.

Vi vet nu vad vi klarar av att finansiera av egen kraft och vad vi behöver låna pengar till. Vi vet också hur vi behöver resurssätta i organisationen.

ÅR 2019 VAR därför året då vi äntligen fick konti- nuitet i vårt byggande. Vi byggde i Trångsund, satte spaden i jorden i Flemingsberg och började dessutom planera för nya projekt runt om i Huddinge.

Vi fick också upp tempot i våra ombyggnatio- ner. Med grund i vår nya fastighetsstrategi har vi nu en plan där det rullar projekt efter projekt med upprustningar och stambyten. Vi rustar i dagsläget upp cirka 250 lägenheter per år och undersöker möjligheten att öka takten ännu mer.

GENOM ATT BYGGA nytt och ta hand om de byggnader vi har, hjälper vi vår kommun att växa och ger människorna som bor här förutsättningarna till ett bra liv. Vi skapar mer attraktiva områden samt ger fastigheterna högre värden, lägre löpande underhållskostnader och bättre drift- netton, samtidigt som våra lånevillkor förbättra- ras. Det blir en god spiral som sprider livskraft för oss alla.

VI HAR UNDER 2019 även lagt en organisatorisk grund som kommer att hjälpa oss ta större kliv framöver. All vår kundservice utgår numera

från varje områdeskontor. Vi har dessutom decentraliserat fler förvaltningsfunktioner. Allt detta för att komma närmare kunderna och effektivisera vårt arbete. Självklart har skruvan- det i vår organisation varit arbetsamt, vilket speglas i vår medarbetarenkät där vi får ett något lägre betyg än 2018.

LEDARSKAPET ÄR EXTREMT viktigt under föränd- ringar, och därför har våra chefer och ledare under året gått ett skraddarsytt ledarskapspro- gram som gett dem nya verktyg, insikter om vart vi är på väg och trygghet i chefsrollen.

För att få en större hävstång i vissa strategiska frågor har vi under året utökat vår samverkan med Huddinge kommun och vårt systerbolag Huddinge Samhällsfastigheter. Huga Bostäder är en betydelsefull aktör för kommunens samhällsansvar. Det är viktigt att vi, där det är möjligt, samordnar våra resurser och hjälper varandra. Det kan handla om upphandlingar, sakkunskap och kompetens samt effektiv- iseringsmöjligheter.

UNDER 2019 LEVERERAR vi ett bättre ekonomiskt resultat än väntat och dessutom till största del genererat av egen kraft. Detta skulle jag säga är ett trendbrott, där vi äntligen har en grund för

"Genom att bygga nytt och ta hand om de byggnader vi har, hjälper vi vår kommun att växa och ger människorna som bor här förutsättningarna till ett bra liv."

att kunna jobba långsiktigt och uthålligt med att skapa livskraft i Huddinge. En god och solid ekonomi är också en förutsättning för att fort- sätta investera i hållbara lösningar.

Hållbarhetsfrågan handlar om vår och kom- mande generationers överlevnad och vi måste kunna bära kostnaden för klimatsmarta bilar, hållbart material, energieffektiviseringar med mera.

UNDER 2020 TAR vi avstamp i de mått och steg vi har tagit under 2019. Jag har stora förhopp- ningar om att kunna få fler byggbeslut och att rusta upp i högre tempo. Men utan människor är hus inte värda någonting! Därför är det extra glädjande att få fylla ett nytt hus med liv, som vi kommer att göra i centrala Trångsund, där det under 2020 är inflyttning i 62 nya lägenheter för unga.

SLUTLIGEN VILL JAG rikta ett ödmjukt och upprik- tigt tack till alla medarbetare och till vår sty- relse. Allt vi lyckats uppnå beror på ert hårda arbete och engagemang. ●

Karin Strömberg Ekström

KARIN STRÖMBERG EKSTRÖM
VD HUGA BOSTÄDER

Händelser under året

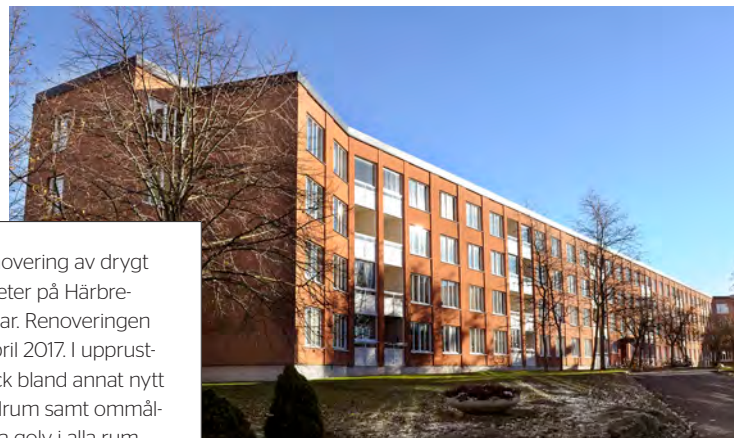
Vi säljer fastigheten Banjon 1 med 82 lägenheter i Trångsund till en nybildad bostadsrättsförening. Köpeskillingen är

78,5

miljoner kronor.

I Huges första kundenkät bland hyresgäster i studentlägenheter får bolaget ett gott betyg. Studenterna är bland annat nöjda med vår service och vår kundvård.

Vår stamrenovering av drygt 200 lägenheter på Härbrevägen blir klar. Renoveringen startade i april 2017. I upprustningen ingick bland annat nytt kök och badrum samt ommålning och nya golv i alla rum.



Ett ledarskapsutvecklingsprogram för alla chefer på Huga startar. Programmet pågår under hela 2019.

För att få ett levande och starkt mikroliv i jordarna i våra grönområden börjar Huga sprida en speciell sorts kompostjord med goda bakterier och svampar i. Så kallad markbiologi ger frisk och näringsrik jord som bland annat klarar av att suga upp mer vatten vid kraftigt regn. Växterna får i sin tur starkare rotsystem och kan hämta vatten från ett större djup, vilket gör dem mindre känsliga för torka.



”Vi har i uppdrag att skapa prunkande trädgårdar. Förutsättningen för att vi ska få vackra växter ovan jord är att det finns liv under markytan.”

Leva Millers, landskapsansvarig på Huga.

Konstverket ”Att sätta spår” av konstnären Eva Larsson invigs i Skogås. Verket består av över 300 bilder och texter som barn och ungdomar i området bidragit med och som bränts in på keramikplattor.



Föreningen Samverkan i Huddinge, där Huga är en av aktörerna, nomineras till priset Årets trygghetsskapare. En av föreningens satsningar är Unga för orten, som sysselsätter cirka

200

ungdomar runt om i Huddinge under sommaren. Genom att göra fint i området där de bor gör ungdomarna en trygghetsinsats, samtidigt som de får värdefull arbetslivserfarenhet.

Huges årsredovisning för 2018 blir nominerad till Publishingpriset. Publishingpriset är en årlig jurybedömd pristävling för film, trycksaker och webb.

Vi tar det första spadtaget för Studenten 1 – ett helt nytt kvarter på Hälsovägen i Flemingsberg. Huga bygger 209 lägenheter, varav 81 studentlägenheter, samt en förskola och flera butikslokaler. Bygget blir självklart miljöcertifierat.



Jokkmokksdagarna i Huddinge centrum firar 20 år och slår samtidigt rekord i antal besökare. Hela 124 000 personer besöker marknaden, där det bland annat säljs lokalproducerade varor, delikatesser och hantverk.



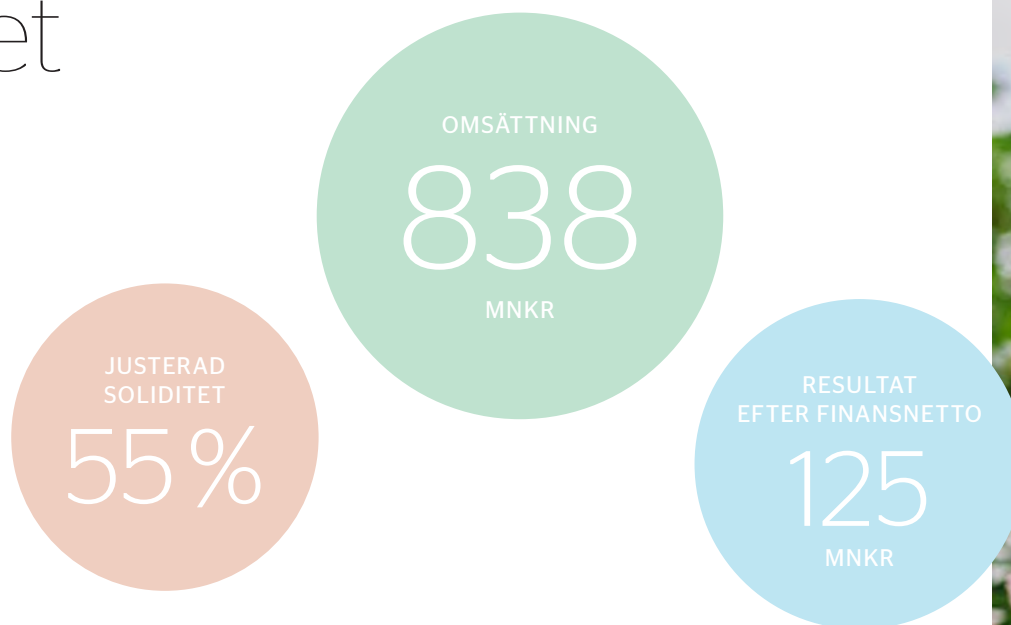
Vi skänker våra julklappspengar, totalt 60 000 kronor, till Kvinnojouren Huddinge. Organisationen arbetar med att motverka mäns våld mot kvinnor och barn.

”Här tror vi på kvinnan, vi lyssnar och hör, och framför allt så har vi inga förutfattade meningar. Sedan hjälper vi till utifrån kvinnans egna förutsättningar och behov.”

Snövit Janson, Kvinnojouren Huddinge.

Våra hyresgäster får en ljus överraskning på luciamorgonen. Under natten har Huges medarbetare tänt tusentals marschaller i våra områden. I Huddinge centrum lyser en miljövänlig ljusgran upp i mörkret.

Resultatet i korthet



		2019	2018	2017
Nettoomsättning	mnkr	838	827	829
Resultat efter finansiella poster	mnkr	125	285	168
Balansomslutning	mnkr	5 324	5 184	5 178
Fastighetslån	mnkr	3 500	3 500	3 766
Justerad soliditet	%	55	54	51
Avkastning på totalt kapital	%	3	6	4
Avkastning på eget kapital	%	9	21	14
Direktavkastning på fastigheter	%	8	8	9



Huges drygt 130 fastigheter är spridda över hela Huddinge kommun.
I fastigheterna finns allt från vanliga bostäder, studentlägenheter och seniorboenden till lokaler för handel och kontor.

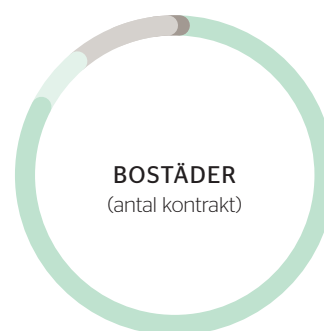
Våra fastigheter i siffror



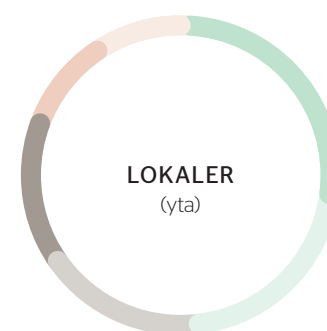
Bostäder **72 %**
Lokaler **28 %**



Bostäder **88 %**
Lokaler **12 %**



Vanliga lägenheter **84 %**
Seniorboenden (Plus 65) **6 %**
Studentlägenheter **9 %**
Övrigt **1 %**



Butik/restaurang **27 %**
Kontor **22 %**
Vård/omsorg/motion **17 %**
Kommunal verksamhet **15 %**
Verkstad/lager/förråd **10 %**
Övrigt **9 %**

	BOSTÄDER	LOKALER	TOTALT
Årshyra, mnkr 2019	575	220	795
Uthyrningsbar yta, kvm	498 261	166 710	664 971
Vakansgrad, % area	1,1	8,1	2,9

Nu är vi närmare våra kunder

För att komma ännu närmare våra kunder och effektivisera vårt arbete har flera funktioner decentraliserats under 2019. Bland annat har ansvaret för uthyrning, telefonväxel och felanmälan lagts över på områdeskontoren. Också rollen som drifttekniker finns nu i de lokala områdesorganisationerna, där arbetet på ett övergripande plan leds av en distriktschef. Sedan 2018 jobbar kundvårdar på varje områdeskontor och alla kontoren är öppna för kundbesök. På de lokala kontoren finns även alla nödvändiga roller för förvaltning och skötsel av fastigheterna, såsom förvaltare och fastighetsvårdar. Alla Huges hantverkare, såsom snickare och målare, utgår från kontoret i Skogås. Ett 10-tal medarbetare arbetar med vår utemiljö.

Under 2019 bildades också en vd-stab under ledning av vice vd. Hos vd-staben finns bland annat funktionerna Upphandling och Verksamhetsutveckling.

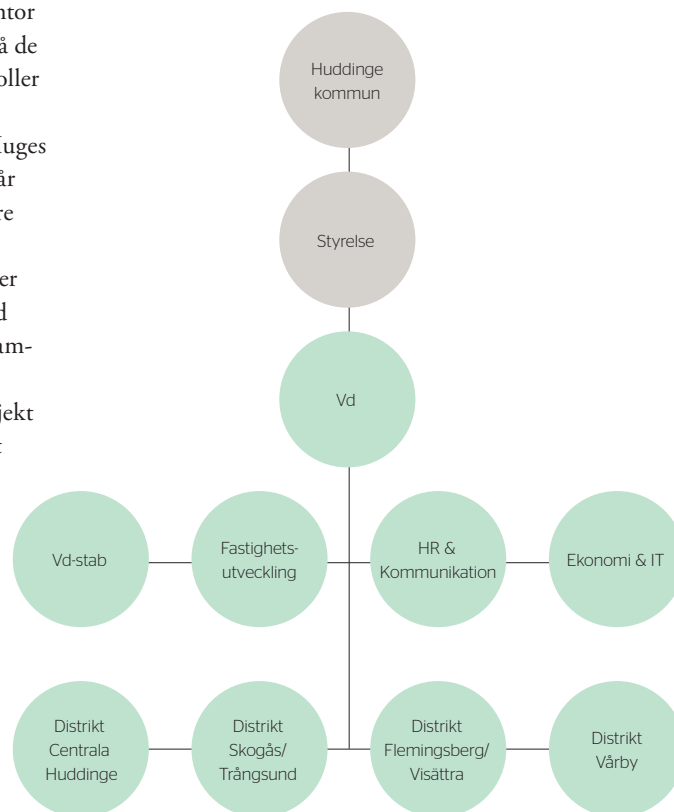
Fastighetsutveckling arbetar med byggprojekt i tidiga skeden, pågående nyproduktion samt upprustningar. På enheten Teknisk utveckling finns tekniska specialister av olika slag, en landskapsansvarig och Huges hållbarhetsstrateg.

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

Kommunikationsavdelningen ligger under HR och 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 och vice vd är Greger Nilsson. Ledningsgruppen består, utöver vd och vice vd, av cheferna för Fastighetsutveckling, HR och Ekonomi. Även distriktscheferna i samtliga distrikt (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 sex suppleanter.

Under 2019 har styrelsen haft tio ordinarie möten, en ordinarie bolagsstämma samt en strategidag. 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



STYRELSE

Karin Strömberg Ekström, vd | Gunilla Helmerson (M), ordförande | Kennet Bergh (M), första vice ordförande | Ann-Marie Högberg (S), andre vice ordförande
Britt Björneke (V), ledamot | Martin Nigals (SD), ledamot | Emil Buskas (S), ledamot | Petra Nilsson (L), ledamot | Carina Sundström (MP), ledamot
Christina Lyngå (S), ledamot | Patrik Willingstam (DP), ledamot | Martin Lindström (C), ledamot | Mats Österholm (M), ledamot

STYRELSESUPPLEANTER

Anna Bredin (M) | Christer Bergh (KD) | Lars Björkman (HP)
Johan Hagman (S) | Marie Fors (S) | Leif Nysmed (S)



Strategisk inriktning

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

ÄGARDIREKTIV*

Öka vårt ekonomiska resultat.
Underhålla och rusta upp våra fastigheter.
Bygga nya fastigheter.

LÅNGSIKTIGA MÅL

EKONOMISK HÅLLBARHET



Affärsmässig förvaltning ger oss ett livskraftigt företag.

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET



Vi gör skillnad som samhällsbyggare.

SOCIAL HÅLLBARHET



Trygga och trivsamma miljöer.



Vi är en attraktiv arbetsgivare.

NEDBRUTNA MÅL

Alla former av korruption motarbetas.
Nöjd kund-index ska långsiktigt överstiga 70.
Proaktiv och värdeskapande fastighetsutveckling och underhåll.
Justerad soliditet med minst 50 procent.
Effektiv verksamhet och service genom ett samlat innovations- och digitaliseringsarbete.

Energianvändningen ska ha minskat med 30 procent åren 2008–2030.
Vi ska vara fossilfria till 2030.
Erbjuda matavfallsinsamling till alla våra kunder.
Grönytefaktorn ska långsiktigt uppnå 0,7.
Dokumentera alla val av material i vår miljödatas.

Trygghetsindex ska långsiktigt uppnå 70.

Motiverad medarbetarindex ska vara 4.
Adekvat organisation.
Säker arbetsmiljö.

*Observera att detta endast är en sammanfattande förenkling av Huddinge kommuns ägardirektiv, i syfte att visa Huga Bostäders strategiska fokus.

Huges viktigaste hållbarhetsfrågor

Du håller i Huges första hållbarhetsredovisning enligt årsredovisningslagen. Under året har vi arbetat med bolagets prioriterade hållbarhetsfrågor och hållbarhetsmål. Grunden för arbetet är dialogen med våra intressenter.

För att förstå vad som påverkar Huges verksamhet och vilka organisationens viktigaste hållbarhetsfrågor är, inledde Huges hållbarhetsgrupp sitt arbete med att göra en omvärldsanalys 2018.

Gruppen tittade bland annat på globala trender, lagar och regler samt vilka hållbarhetsfrågor andra fastighetsbolag arbetar med. Efter det genomfördes en intressentdialog för att ta reda på vad bolagets intressenter tycker. Därefter, för att identifiera Huges prioriterade hållbarhetsfrågor, genomfördes en väsentlighetsanalys. I väsentlighetsanalysen prioriteras frågorna efter hållbarhetspåverkan och betydelse för intressenterna. Slutligen påbörjades ett arbete med att sätta upp hållbarhetsmål efter de prioriterade frågorna.

INTRESSENTDIALOGEN TILL GRUND FÖR BOLAGETS UTVECKLING OCH FÖRSTÅELSE

Intressentdialogen genomfördes 2018 för att få en uppfattning om hur externa och interna intressenter ser på Huges hållbarhetsfrågor. Inför intressentdialogen identifierades de ekonomiska, sociala och miljömässiga frågor där fastighetsbranschen har en påverkan på hållbar utveckling. Resultatet blev en lista med 22 hållbarhetsfrågor och dessa utgjorde grunden för det fortsatta arbetet med väsentlighetsanalysen. Intressentdialogen bestod av en webbenkät där Huges bad intressenterna att rangordna var och

en av faktorerna utifrån hur viktig de tyckte varje faktor bör vara för Huges.

De identifierade intressenterna var Huges ägare, styrelse, kunder, medarbetare, leverantörer och intresseorganisationer. 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.

VÅRA INTRESSETER, DERAS VIKTIGASTE FRÅGOR SAMT DIALOGFORM:

INTRESSENT	VIKTIGA FRÅGOR	KANALER FÖR DIALOG
Intresseorganisationer	Hyresnivåer. Trygga och hälsosamma miljöer. Boendeinflytande. Energi-användning. Avfallshantering. Klimatpåverkan. Säker arbetsmiljö. Nöjda medarbetare.	Hyresförhandlingar. Samrådsmöten. Operativ samverkansgrupp. Avtalsmöten. Samverkan.
Ägare	Ågardirektiv. 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.	Årlig kundundersökning. Boendedialoger. Samtal och möten med kundservice, kundvårdare, fastighetsvårdare 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. Arbetssituation. Kompetens och utveckling. Likabehandling. Förmåga att rekrytera och behålla talanger.	Medarbetarundersökning. PLUS-samtal. Lönesamtal. APT-möten. Samverkan. Skyddskommitté.

PRIORITERADE FRÅGOR I VÄSENTLIGHETSANALYSEN

Intressentdialogen, tillsammans med omvärldsanalysen och diskussioner inom hållbarhetsgruppen, låg till grund för väsentlighetsanalysen.

Väsentlighetsanalysen visar vilka frågor som är mest betydelsefulla för våra intressenter och för Huges påverkan på en hållbar utveckling.

De frågor som har stor betydelse för våra intressenter och som har mycket stor påverkan på hållbar utveckling placerar sig i rutan högst upp till höger.

Tio väsentliga hållbarhetsfrågor har identifierats och prioriterats. Nästa steg i arbetet var att sätta upp hållbarhetsmål enligt de prioriterade frågorna.

De prioriterade hållbarhetsfrågorna följs upp i hållbarhetsredovisningen. De prioriterade hållbarhetsfrågorna har slutligen godkänts av ledningen.

Betydelse för intressenter

MYCKET VIKTIG

- Förmåga att rekrytera och behålla talanger
- Mångfald och icke-diskriminering

- Nöjda kunder
- Motiverade medarbetare
- Säker arbetsmiljö
- Förebyggande arbete mot korruption och mutor
- Energianvändning/koldioxidutsläpp
- Trygga och hälsosamma miljöer (utomhus och inomhus)
- Avfallshantering
- Grönytor
- Lönsamhet
- Materialval

VIKTIG

- Öka antalet lediga bostäder
- Förnybar energi (sol, vind)
- Gröna hyresavtal
- Lokala samhällsengagemang
- Boendeinflytande

- Hållbar stadsutveckling
- Miljövänliga transporter av material och personal
- Miljöcertifierade byggnader
- Sociala och miljömässiga krav på leverantörer

HÖG

MYCKET HÖG

Huges påverkan på hållbar utveckling

Trängsund
Centrum

17

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2019

Riskhantering

Huge bedriver ett systematiskt och strukturerat riskhanteringsarbete, som regleras i ett antal policydokument, rutiner och planer. Varje år gör Huge en riskanalys för våra miljörisker inom ISO 14001-arbetet. I den ekonomiska styrningen analyseras finansiella risker. Till det har vi risker inom området social hållbarhet.

RISK	ÅTGÄRD FÖR ATT MINIMERA RISKEN	RISKBEDÖMNING
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. De viktigaste finansiella riskerna är refinansieringsrisken och ränterisken.	Ränte- och refinansieringsrisken bedöms som låg.
Försäkringsskydd	Huge Bostäder har ett försäkringsskydd som omfattar fastighetsförsäkring, företagsförsäkring, motorförsäkring, reseförsäkring samt vd- och styrelseförsäkring. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade och vidare är alla medarbetare försäkrade enligt kollektivavtalens riktlinjer.	Huges försäkringsskydd bedöms som gott.
Mutor och korruption	Nolltolerans mot mutor och korruption i alla led. Ett arbete att ta fram rutiner, policyer och uppföljningsprogram påbörjades under 2019 och kommer att implementeras under 2020. Uppförandekoden gäller både för våra leverantörer, entreprenörer och medarbetare. Huge lyder under lagen om offentlig upphandling (LOU) vilket ställer krav på att större förhandlingar måste utlysas enligt ett visst förfarande.	Huges arbete för att förebygga mutor och korruption bedöms som gott.
Krisledning	Huge har en utsedd krisledningsgrupp som utgörs av företagets ledningsgrupp med ersättare. Krispärm med handlingsplan har tagits fram. Under 2020 kommer en skrivbordskrisledning genomföras.	Huges beredskap för extraordinära händelser och kriser bedöms som god.
Brand	Huge arbetar systematiskt med allt brandskyddsarbete. SBA-ronderingar (Systematiskt Brandskyddsarbete) utförs minst 1 ggr/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. Under 2020 kommer SBA-ronderingarna digitaliseras i större utsträckning med hjälp av nytt systemstöd.	Huges brandskydd bedöms som gott.

RISK	ÅTGÄRD FÖR ATT MINIMERA RISKEN	RISKBEDÖMNING
Klimatförändringar	Följa forskning och utveckling inom hållbarhetsområdet samt utvecklingen av klimatförändringarnas konsekvenser. Klimat- och sårbarhetsaspekter beaktas i nyproduktion och större ombyggnader.	Huge bedöms ha ett bra arbete med att hantera konsekvenser till följd av klimatförändringar.
Miljöpåverkan	ISO 14001-certifiering. Målstyrning för att minska energianvändningen, avfall, användningen av miljö- och hälsoskadliga kemikalier och öka återvinningen av material. Upprätta hållbarhetsrapport. Miljöcertifiera nyproduktion.	Huge bedöms ha ett bra arbete med att förebygga miljörisker.
Kompetensförsörjning	Huge gör en årlig medarbetarundersökning (MMI) och tittar på möjligheten att under 2020 införa pulsmätningar löpande under året för att snabbare få feedback och kunna åtgärda problem och missnöje. Arbetsmiljöfrågor är en viktig punkt på arbetsplatsmöten. Skyddsombud och skyddskommitté arbetar löpande med arbetsmiljöfrågorna.	Arbetsmiljön på Huge bedöms som god.
Arbetsmiljö	Huge har ett systematiskt arbetsmiljöarbete som övergripande regleras genom en arbetsmiljöpolicy och en arbetsmiljöplan. Hot och våld följs upp i MMI. Under 2019 har flera utbildningar genomförts för att minska risken för olyckor bland annat fallskyddsutbildning och arbetsmiljöutbildning för chefer. Samtliga tillbud och olyckor rapporteras via tillbudsrapportering och åtgärder vidtas för att förbygga att liknande olyckor inträffar. Under 2020 kommer Huge att erbjuda utbildning i att förebygga och bemöta hot och våld för de medarbetare som i sin yrkesroll har behov av det.	Huges beredskap för att förhindra olycksfall bedöms som god.
Trygghet	Operativ samverkansgrupp (OSG) är ett sätt för oss att gemensamt arbeta strukturerat och systematiskt för trygghet med andra aktörer. Embrace är ett digitalt brottsförebyggande verktyg för oss i samband med OSG-rapportering, kartläggning av problematik samt var åtgärder ska sättas in. Vi har interna trygghetsrapportörer, genomför trygghetsvandringar och trygghetscertifieringar. Under 2020 kommer en strategi för Huges trygghetsarbete att fastställas. Hur vi arbetar med att motverka otrygghet för Huge anställda beskrivs i texten Arbetsmiljö (ovan).	Huges arbete för att förebygga och minska social oro är under utveckling och är en högt prioriterad fråga.
Affärsetik	Under 2020 kommer en uppförandekod för leverantörer att implementeras. Checklista med hållbarhetskrav för leverantörer som ska användas vid alla upphandlingar. Ett arbete pågår med att förbättra checklistan samt att utveckla uppföljningsarbetet av kravställningarna. Avtalsförvaltare och avtalsuppföljning.	Huges arbete med affärsetik är under utveckling.

Hållbarhet – en naturlig del av vår verksamhet

Som kommunalt fastighetsbolag ska vi agera föredömligt och arbeta för en långsiktig hållbar utveckling. Vårt hållbarhetsarbete bygger på engagemang och delaktighet och är en naturlig del av vår verksamhet.

Uppdraget från våra ägare är att bedriva vår verksamhet enligt långsiktiga affärsmässiga principer med marknadsmässiga avkastningskrav och med minimal negativ påverkan på miljö och människor. Huges hållbarhetsarbete utgår från de hållbarhetsfrågor som är väsentliga för Huges vision med hänsyn till vad intressenterna förväntar sig och var Huges har störst möjlighet att bidra till en hållbar samhällsutveckling.

SÅ STYRS VÅRT HÅLLBARHETSARBETE

Utifrån våra ägardirektiv formas Huges strategi, långsiktiga mål och årliga planering. Målet är att nå vår vision – att skapa livskraft i Huddinge. Utveckling och uppföljning av hållbarhetsarbetet är en naturlig del av bolagets strategiska arbete.

Huges strategi definieras i vår affärsplan så att våra långsiktiga mål åskådliggörs i handling. Mål på kort och lång sikt säkerställer ständig utveckling. En affärsplan har tagits fram för företaget som helhet med verksamhetsplaner för de olika enheterna. Huges hållbarhetsfrågor

ligger till stor del till grunden för planerna och följs upp på samma sätt som övriga mål.

HÅLLBARHETSPOLICY OCH MILJÖPOLICY

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.”

Miljöpolicyen beskriver Huges viljeinriktning i enlighet med ägardirektiv 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.”

En hållbarhetsstrategi driver hållbarhetsarbetet tillsammans med en hållbarhetsgrupp som består av medarbetare från olika delar av bolaget.

VERKSAMHETSUTVECKLING

Under 2019 har Huges upphandlat och implementerat 2c8 – ett verktyg som genom modeller beskriver bland annat verksamhetens processer, organisationsschema och intressenter på ett sätt som är lätt att ta till sig. I och med detta arbetar vi med att skapa samsyn i organisationen, och möjliggör ständiga förbättringar av våra arbetsätt samtidigt som vi ökar samarbetet mellan





våra medarbetare. Verktöget bidrar även till transparens och kommunikation samt skapar förutsättningar för att bygga ledningssystem, utveckla vår verksamhet, hantera risker och mycket mer.

Under året har avdelningen Fastighetsutveckling drivit processutvecklingsprojekt där tre viktiga huvudprocesser reviderats och

kartlagts i 2c8 med resultatet att ett nytt börläge gällande "om- & tillbyggnad", "nybyggnation" samt "planerat underhåll" nu är framtaget för vidare implementering och förvaltning.

Under 2020 planeras utöver ovan vidare reviderings- och utvecklingsprojekt som hanterar bland annat "uthyrning", "felanmälan" och "störning".

ANSVAR FÖR HELA VÄRDEKEDJAN

Vårt ansvar slutar inte hos oss utan vi har ett ansvar att ta längs hela vår värdekedja. Hüge är en stor beställare av tjänster, och samverkan med leverantörer är viktigt för att vi ska nå våra mål och det gör vi genom att ställa krav, föra en dialog och ha uppföljning av leveranser.

Under 2019 köpte Hüge varor, tjänster och entreprenader för cirka

700

miljoner kronor fördelat på totalt omkring 700 leverantörer. Våra största entreprenörer i inköpsvärde mätt är de som bygger nytt eller rustar upp våra hus samt våra leverantörer av energi, el och vatten.

Hüge följer lagen om offentlig upphandling (LOU), vilket betyder att vi ska ställa miljömässiga och ibland sociala krav i våra upphandlingar. I våra upphandlingar ställer vi miljömässiga krav för att minska vår negativa påverkan på vår omvärld. Vi ställer bland annat

krav på aktivt miljöarbete i enlighet med ISO 14001:2015 eller motsvarande, materialval och kemikalieanvändning genom Sunda Hus. En första uppföljning av entreprenör eller leverantör sker vid kvalificering i upphandlingsskedet; därefter följs kraven upp vid avtalsmöten och vid revisioner.

I vissa upphandlingar ska vi ställa arbetsrättsliga villkor.

Både serviceentreprenader och byggsektorn är så kallade riskbranscher där arbetsrättsliga villkor ska ställas. Vi ska ställa krav på socialt ansvarstagande, som att leverantören ska erbjuda schysta arbetsrättsliga villkor som avtalsenliga löner och att arbetarna ska ha rätt till semester.

GEMENSAMMA KRAV OCH ARBETSSÄTT

Under året har miljö- och hållbarhetsstrategier från fastighetsbolag i Södertörn träffats för att undersöka om det är möjligt att ställa gemensamma miljömässiga och sociala upphandlingskrav. En workshop tillsammans med bolagens inköpare/upphandlare är också genomförd.

Arbetet inkluderar även att ta fram checklistor för hållbarhetskrav längs hela inköpsprocessen.

NÄSTA STEG: EN UPPFÖRANDEKOD

Under 2020 ska en uppförandekod för våra leverantörer implementeras. Uppförandekoden ska signeras av nya leverantörer. Alla våra inköp ska vara affärsmässigt korrekta. ●

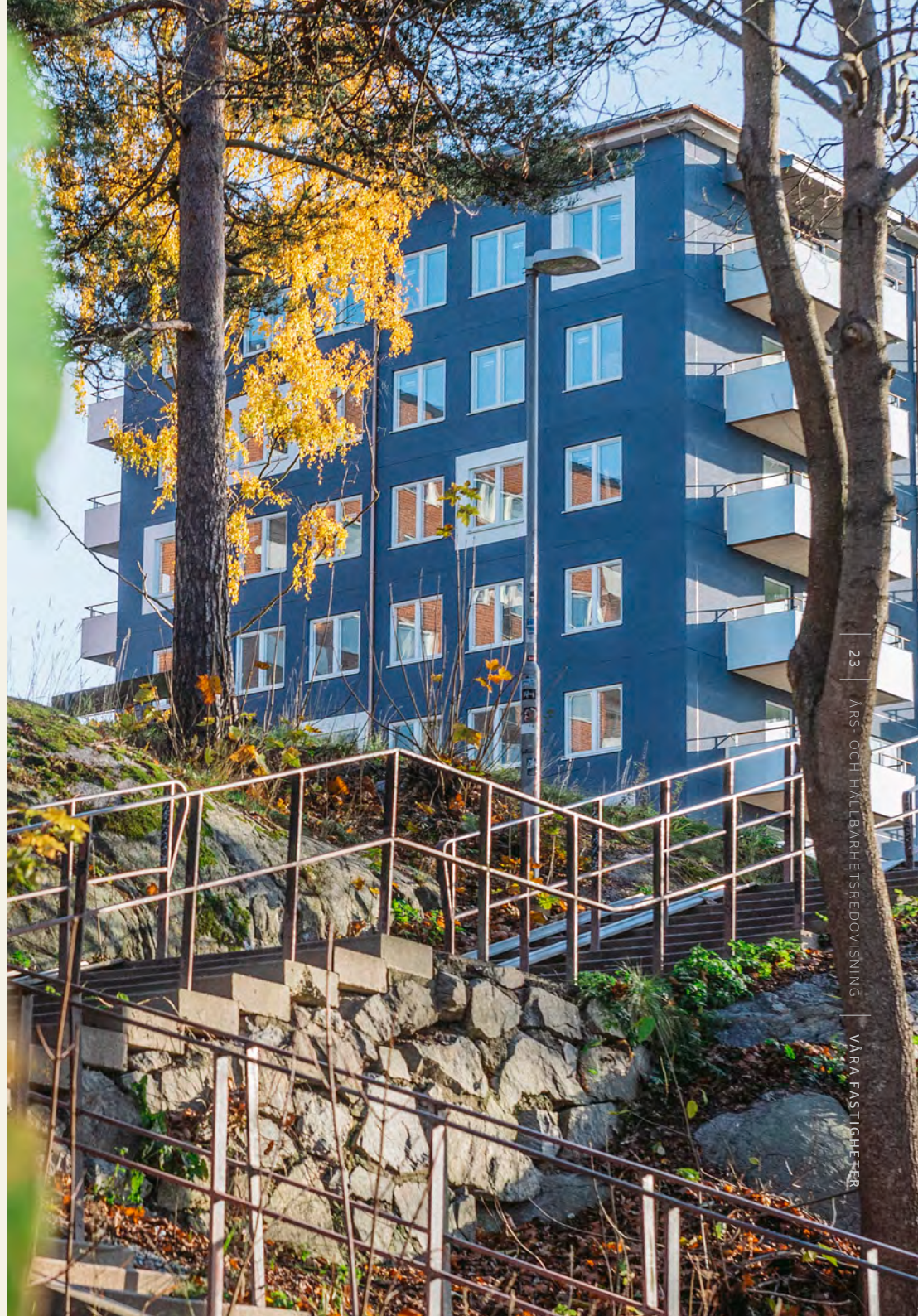
→ HUGES HÅLLBARHETSMÅL OCH UTFALL 2019

HÅLLBARHETSFRÅGA	MÅL 2019	UTFALL 2019	UTFALL 2018
Miljömässig hållbarhet - vi gör skillnad som samhällsbyggare			
Energiförbrukningen	-2 %	+0,7 %	-3 %
Uppnå fossilfritt 2030.	Beräkna utsläpp från fordonsbränsle, el, fjärrvärme.	2 968 ton CO ₂	3 958 ton CO ₂
Dokumentera alla våra materialval i vår miljödatas	100 % av nyproduktion och större ombyggnationer.	100 %	100 %
	40 % av förvaltningsprojekten	20 %. Påbörjat arbetet med kravställa ramavtal samt att följa upp.	-
Minska mängden restavfall per hushåll	-5 %	+6 %	-
Erbjuda matavfallsinsamling	Ökat antal. Utredning av Huddinge C. Påbörja projekt i Vårby.	2 041 lägenheter. Utredning utförd i Huddinge C. Projektet i Vårby startat.	2 041 lägenheter
Biologisk mångfald	Utveckla mått för biologisk mångfald, grönytefaktor (GYF).	Inte klart, arbetet fortsätter under 2020.	
Ekonomisk hållbarhet - affärsmässig förvaltning ger oss ett livskraftigt företag			
Mutor och korruption	0	1	0
Justerad soliditet	> 50 %	55 %	54 %
Nöjd kundindex (NKI) - bostad, NKI - lokal		Ingen undersökning har gjorts under 2019.	
NKI-student	70	72	-
Social hållbarhet - Vi är en attraktiv arbetsgivare			
Motiverad medarbetarindex (MMI)	4	3,7	3,8
Olycksfri arbetsplats	0	12 stycken skador	-
Social hållbarhet - trygga och trivsamma miljöer			
Trygghetsindex -bostad	70	Ingen mätning gjord	61
Trygghetsindex - studenter	70	73	-

Läs mer om våra resultat under respektive avsnitt.

Fastighets- utveckling

Huddinge växer och vi på Hüge vill vara med och bidra till den tillväxten. För att alla som bor och verkar i kommunen ska trivas bygger vi nytt, renoverar och utvecklar våra områden och centrum.



Här byggs för framtiden

Huddinge är i förändring och målet är ambitiöst: att vara den kommun som driver utvecklingen i södra Stockholm. Dessutom på ett hållbart sätt.

Huddinge hade drygt 112 000 invånare i slutet av 2019, vilket placerar kommunen på 14:e plats bland landets 290 kommuner, och på 2:a plats i länet efter Stockholms stad. Kommunen växer och målet är att Huddinge ska vara ett naturligt val att såväl bo som besöka och verka i.

– Det ska finnas goda möjligheter att bo och arbeta i både södra och norra Stockholm. Genom att Huddinge växer tar vi vårt ansvar och driver på för en bättre balans i hela Stockholmsregionen så att vi kan bryta de pendlingsströmmar som i dag framför allt går från söder till norr, säger Camilla Broo, kommundirektör.

Ambitionen är att kommunen ska bli en av de mest populära i länet. För att det ska bli möjligt pågår just nu en rad stora och viktiga projekt. Den största satsningen är utvecklingen av Flemingsberg där det ska skapas en levande stadskärna med bostäder, kontor, butiker och restauranger.

TOTALT PLANERAS CIRKA 20 000 nya bostäder i Huddinge kommun till 2030. Kraftigast tillväxt sker, förutom i Flemingsberg, i Kungens kurva och centrala Huddinge. Det som i dag är Skandinavien största handelsplats, Kungens kurva, ska förvandlas till en levande stad med nya bostäder, skolor och mer service. Dessutom pågår flera omfattande infrastrukturprojekt i kommunen, inte minst Spårväg syd som ska knyta ihop de södra delarna av regionen.

Men likt många andra kommuner finns en rad ekonomiska utmaningar framåt även i Huddinge. Lägre skatteintäkter och



en lägre befolkningsökning jämfört med tidigare år är några av dem. Lösningen kan vara samarbete.

– För att klara de kommande årens utmaningar behöver hela kommunsektorn, inte bara Huddinge kommun, hitta nya vägar för att utföra sitt uppdrag på ett effektivare sätt. Då krävs förändrade arbetssätt, ny teknik och satsningar på förebyggande arbete som kan förhindra framtida kostnader, säger Camilla Broo.

HUGE SPELAR EN viktig roll i den här expansiva fasen i kommunens utveckling.

– Huge bidrar till att vi kan nå en bra bostadsblandning i alla våra kommundelar. Vi vill ha små och stora bostäder, billigare och dyrare, så att det blir en mångfald av både utbud och människor. Det behöver vara en blandning av villor, bostadsrätter och hyresrätter. Det berikar området och bidrar till hållbar social utveckling i hela kommunen, säger Camilla Broo. ●



Camilla Broo,
kommundirektör.



Flemingsberg ska förvandlas till en levande stadsdel för arbetande, studenter, boende och besökare.

På gång i Huddinge



BOSTÄDER

20 000 nya bostäder ska byggas i Huddinge kommun till 2030. Bland bostadsprojekten finns bland annat Flemingsbergsdalen, där en levande stad – med bostäder, kontor, restauranger och butiker – ska skapas.

Kungens Kurva ska utvecklas ytterligare. Här görs plats för cirka 3 500 nya bostäder, fler skolor och mer service.

I Vårby planeras en ny marin stadsdel med såväl 2 000 nya bostäder som skolor, vårdboenden, butiker och hotell.

Även centrala Huddinge växer, här finns det potential för minst 5 000 nya bostäder.



ARBETE

Tack vare de många stadsdelar som växer fram i Huddinge kommun de närmsta åren skapas nya arbetstillfällen inom alltifrån handel, skola, vård och hotell. Bara i Flemingsberg, där en helt ny stadsdel växer fram, är målet 50 000 arbetsplatser.

Stockholm South Business District blir en plats där kunskap och kreativitet sammanförs med näringsliv, boende och besökare för att skapa hållbar tillväxt i en öppen och inbjudande livsmiljö.



KOMMUNIKATION

17 kilometer spårväg ska knyta samman de södra delarna av regionen, mellan Flemingsberg och Älvsjö, via Masmo, Kungens Kurva, Skärholmen och Fruängen.

Det stora infrastrukturprojektet, Spårväg syd, kommer att starta tidigare än vad som först var tänkt. Det planeras vara igång 2020 och förväntas ta tio år att färdigställa.

Tvårförbindelse Södertörn kommer tillsammans med E4 Förbifart Stockholm binda samman de södra och norra delarna av länet, och därmed skapa en rad nya möjligheter för boende, pendling och näringsliv.

Den nya vägen som knyter ihop flera regionala stadskärnor – Kungens Kurva/Skärholmen, Flemingsberg och Haninge centrum – kommer att ge bättre framkomlighet och säkerhet för såväl bilister, cyklister som gående.



HANDEL

Huddinges företagare har aldrig varit så nöjda med kommunens service som under 2019. Nöjd kund-index (NKI) steg på ett år från 68 till 74, vilket är en ökning från godkänt till ett högt NKI. Detta visar Sveriges kommuner och regioners jämförelser om företagsklimat. Nu görs ytterligare satsningar för att förbättra företagsklimatet och handeln.

Sveriges största handelsplats, Kungens Kurva, ska bli en levande stad med mer service. Området ska växa och upplevelseindustrin utvecklas.

I Flemingsberg, där det under de kommande 20 åren ska investeras 60 miljarder kronor, växer ett nytt centrum fram – med både kontor, bostäder, butiker och restauranger.

Vi rustar upp och bygger nytt

Huges byggproduktion består av nya bostäder samt upprustnings- och stambytesprojekt. Av Huges knappt 8 000 bostäder är drygt hälften från 1960- och 1970-talet och i behov av upprustning – ett arbete som kommer pågå de kommande 10-12 åren.

PLANERAD NYPRODUKTION

FLEMINGSBERG

1. Björnkulla

Under 2019 har Huga tillsammans med Huddinge kommun påbörjat ett arbete med ett planprogram för att utveckla Björnkulla med nya bostäder, förskolor och skola, park, med mera.

2. Visättra

Huga ser över möjligheterna att skapa bostäder och utveckla bostadsområdet Visättra då kommunen avser att starta arbetet med ett planprogram.

3. Medicinaren 21

- 70 lägenheter
- Byggstart 2022/2023

I centrala Flemingsberg finns planer på att bygga ett flervåningshus med studentlägenheter.

SKOGÅS

4. Kammaren 3

- 90 lägenheter

Vi undersöker möjligheten till att bygga drygt 90 bostäder i på en befintlig parkeringsplats i Skogås.

5. Valvet 3

- 90 lägenheter

Huga har ansökt om ändrad detaljplan för att bygga bostäder i en befintlig byggnad.

VÅRBY

6. Ängsgården 1

- 100 lägenheter

Under 2019 har man arbetat med ansökan om planbesked.

TRÅNGSUND

7. Bonden

- 125 lägenheter
- Byggstart 2021

Hyresrätter på 35-90 kvadratmeter planeras vid pendeltågsstationen.

8. Kungen 9

- 100 lägenheter
- Byggstart 2025

Kommunen har lämnat planbesked i mars 2019.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION

FLEMINGSBERG

9. Studenten 1

- 209 lägenheter
- Inflyttning december 2022

Huga bygger på Hälsövägen totalt 128 hyresrätter, 81 studentbostäder, fem butikslokaler och en förskola. Byggstart för projektet var i september 2019.

TRÅNGSUND

10. Prinsen 3

- 62 lägenheter
- Inflyttning mars 2020

Centralt i Trångsund har Huga byggt 62 lägenheter. Huset, beläget vid Korpstigen på kullen ovanför Trångsunds centrum, har 17 ettor, 27 tvåor och 18 treor. Byggstart för projektet var maj 2018.

PÅGÅENDE UPPRUSTNINGAR

CENTRALA HUDDINGE

11. Forellen 11

- 400 lägenheter och 150 centrumlokaler.
- Förstudie inför upprustningen klar hösten 2020.

SKOGÅS

12. Taket 2-3

- 78 lägenheter och 11 lokaler

Projektet omfattar bland annat helrenovering av badrum, nya VA-stammar och nytt ventilations-system med tillhörande nya fläktrum. Projektet beräknas vara färdigställt sommaren 2022.

TRÅNGSUND

13. Bonden 1

- 99 lägenheter och 14 lokaler

Projektet omfattar bland annat helrenovering av badrum, renovering av kök och nya avloppsstammar. Projektet beräknas vara färdigställt hösten 2021.

VÅRBY

14. Ängsgården 6

- 100 lägenheter

Projektet omfattar bland annat nya avloppsstammar och renovering av badrum. Projektet beräknas vara klart år 2022.

FLEMINGSBERG

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

- 1 200 lägenheter

Projektet omfattar byte av husens värmestammar med nya radiatorer i samtliga lägenheter. Projektet beräknas vara klart år 2023.

PLANERADE UPPRUSTNINGAR

CENTRALA HUDDINGE

16. Ålen 1 (hus 3) och Ålen 2 (hus 4)

- 109 lägenheter samt två lokaler
- Projektstart 2020

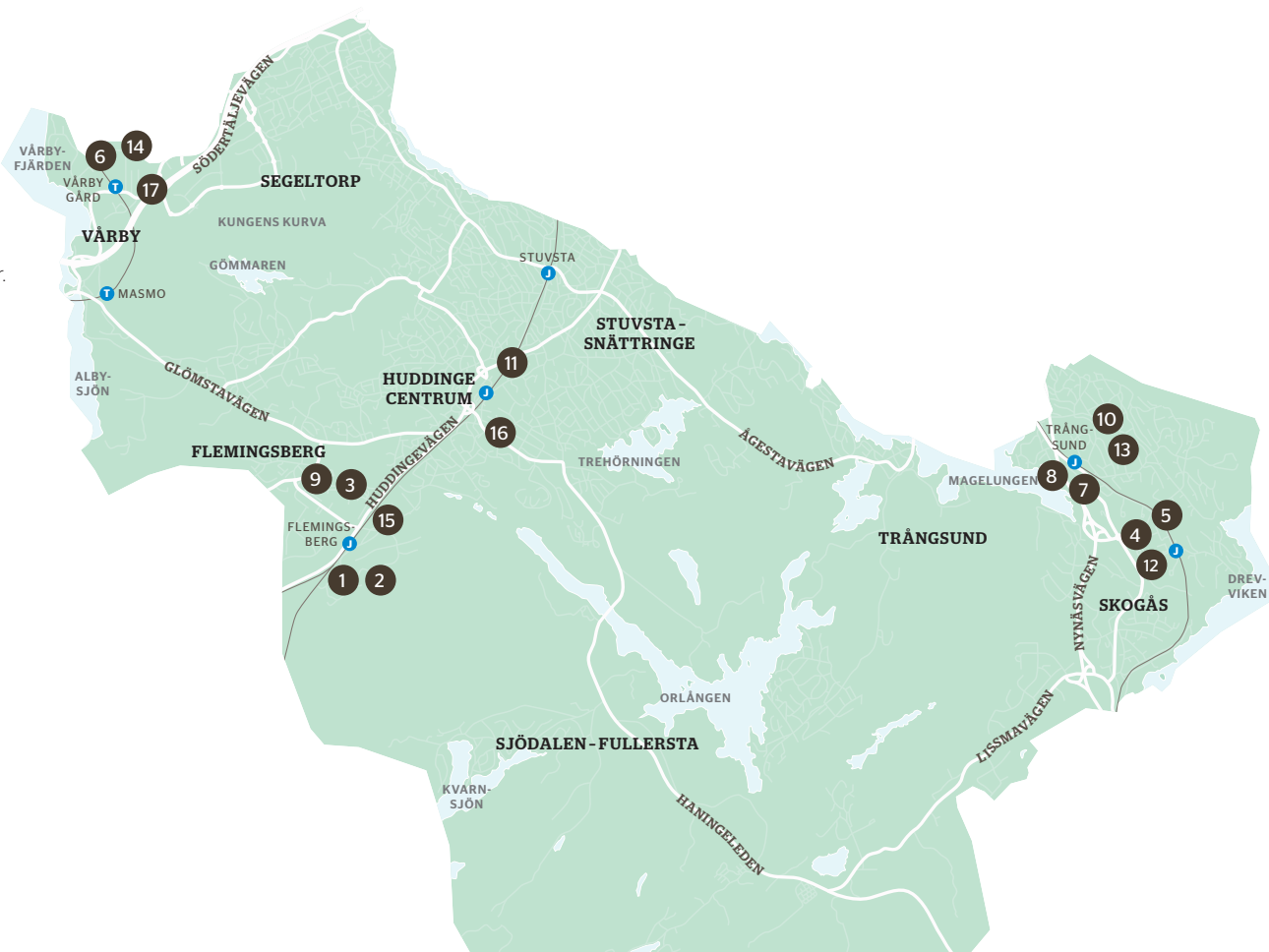
En förstudie har påbörjats där vi förväntar oss att resultat blir byte av stammar och renoverar badrum samt tillgänglighetsanpassar hiss och kök.

VÅRBY

17. Ängsgården 1-4, 7-8

- 800 lägenheter, 45 lokaler
- Projektstart 2021

Projektering och upphandling kommer att ske för samtliga bostäder indelat i sju etapper och uppdelat efter fastighet.



Startskottet för 209 bostäder i Flemingsberg

I september 2019 togs det första spadtaget för Huges stora byggprojekt Studenten 1 i Flemingsberg. Fastigheten omfattar 209 bostäder, fem butikslokaler och en förskola med plats för 160 barn. Med närhet till såväl grönska som kommunikationer in till city, väntas området bli en livfull stadsdel med stor gemenskapskänsla.

Huges vd Karin Strömberg Ekström är stolt över projektet Studenten 1.

– Jag är glad över att den här dagen äntligen har kommit. På Huga brukar vi säga att vi vill skapa livskraft i Huddinge och det lever vi verkligen upp till med det här projektet, där vi bygger för flera generationer, sa Huges vd Karin Strömberg Ekström vid byggstarten.

STUDENTEN 1 är först ut av fyra planerade projekt längs Hälsovägen som planeras bli en paradgata med liv och rörelse, inte minst tack vare spårvagnslinjen Spårväg syd som ska gå där med start år 2030. Butikslokalerna och förskolan kommer att stärka den livfulla känslan och dessutom tillgodose de boendes vardagliga behov.

BOSTÄDERNA KOMMER ATT rymmas i tre hus med olika höjd, varav det högsta är tio våningar, i ett öppet kvarter kring en gård. De 126 hyresrätterna och 81 studentlägenheterna varierar i storlek, vilket gör att både små hushåll och större familjer kommer att kunna känna sig hemma.

Hållbarhet genomsyrar hela byggprojektet. Byggnaderna kommer bland annat att certifieras med miljömärkningen Miljöbyggnad på silvernivå från Sweden Green Building Council, där husen bedöms utifrån bland annat energianvändning, ljudklass och dagsljus. Dessutom kommer 40 procent av husen att ha sedumtak som bland annat renar luften.

HUSEN BYGGS AV entreprenören NCC. Första inflyttningarna planeras att ske under år 2022. ●



Studenten 1 är först ut av fyra planerade projekt längs Hälsovägen.



Med närhet till såväl grönska och
kommunikationer in till city, väntas
Studenten 1 bli ett livfullt område.

Ny process i våra upprustningar

Under 2019 tog vi fram en ny ombyggnadsprocess där hyresgästerna ska bli mer involverade.



För att skapa större förståelse och engagemang från våra hyresgäster vid en upprustning har vi tagit fram en ny ombyggnadsprocess under 2019. Något som är nytt i processen är bland annat att vi kommer att ha informationsmöten för våra hyresgäster där vi berättar om det aktuella upprustningsprojekt, och där vi redovisar status och skick på den aktuella fastigheten.

– Vi bygger om för våra hyresgäster och är måna om att alla ska fortsätta att trivas och bo

kvar. Tanken med mötet är att tidigt informera och engagera hyresgästerna i upprustningen och svara på deras frågor, säger Gülüzar Kulbay, ombyggnadskoordinator på Hüge.

NÖDVÄNDIGA ÅTGÄRDER

Under informationsmötet går Hüge också igenom övergripande förslag på vilka åtgärder som behöver göras under upprustningen.

– Om hyresgästen till exempel vill ha ett nytt

kök eller har andra önskemål som inte ingår i den aktuella upprustningen kan man som hyresgäst välja detta som tillval.

En preliminär tidplan för projektet presenteras och en samrådsgrupp bestående av några hyresgäster i den berörda fastigheten, Hyresgästföreningen och några personer från Hüge sätts samman. Samrådsgruppen får sedan i uppdrag att diskutera åtgärdsförslaget vi har på åtgärder.

TYDLIGHET OCH TILLGÄNGLIGHET

Tydlighet och tillgänglighet är A och O och något som vi kommer satsa ännu mera på under våra kommande upprustningsprojekt. Målet är att alla hyresgäster ska förstå vikten av upprustningen och öka hyresgästernas delaktighet i form av förslag och synpunkter.

– Vi kommer också göra det vi kan för att hitta lösningar som passar hyresgäster utifrån deras förutsättning. Vi kommer också försöka vara mer tillgängliga för hyresgästerna och svara snabbare på deras eventuella frågor och funderingar, säger Gülüzar.

STARTSKOTTET PÅ TRYGGHETSARBETET

Gülüzar hoppas och tror också att informationsmötena kan vara startskottet på ett gemensamt trygghetsarbete.

– I och med informationsmötena får vi fler engagerade hyresgäster. Blir det nytt och fräscht finns det en större vilja att ta större eget ansvar att fortsätta ha det så. ●



Gülüzar Kulbay, ombyggnadskoordinator på Hüge.

Ovärderligt stöd under upprustningen

Under våren 2019 blev den sista etappen av upprustningen på Härbrevägen klar. Totalt har 202 lägenheter rustats upp på Härbrevägen.

Vid en stamrenovering är det mycket som behöver ordnas. Ida Reinvalds arbetar som ombyggnads-koordinator hos Hüge, och ser till att hyresgäster vars lägenheter ska rustas upp får en så smidig process som möjligt – från första beslut till återinflytt.

IDA KLIVER IN i den nyrenoverade lägenheten i Skogås och tittar uppskattande på de ljusgrå väggarna, samtidigt som hon lägger handen på Melat Geremews axel.

– Nu ska det väl bli skönt att äntligen få komma hem?

Melat Geremew ler. I ungefär ett halvår har hon tillsammans med sina två barn bott i en evakueringslägenhet medan deras bostad sedan elva år rustats upp.

– Jag kunde inte tro mina ögon när jag klev in här, det var bättre än jag någonsin hade kunnat föreställa mig. Det känns som en helt ny lägenhet.

Väggarna, golven, köket och badrummet har renoverats helt.

– När jag fick höra om renoveringen var jag nervös över hur saker och ting skulle bli: var vi skulle bo under tiden, om vi skulle få hjälp med flytten och sådant. När jag förstätt att Hüge hjälper till med det praktiska blev jag dock mest förvåntansfull inför resultatet, säger Melat.

KONTAKTEN MED IDA har varit en trygghet.

– Jag har kunnat ringa hela tiden om det varit något jag undrat över, vilket det ofta var i början.

Jobbet som ombyggnadskoordinator innebär att vara länken

Melat Geremew har ofta haft kontakt med Huges ombyggnadskoordinator Ida Reinvalds under stamrenoveringen.



mellan Huges interna entreprenörer och hyresgästerna. Ofta är det många lägenheter som renoveras samtidigt och många viljor att ta hänsyn till.

– Det svåraste med jobbet är att man vill vara alla till lags hela tiden, men att det ibland inte går att uppfylla allas önsningar till punkt och pricka. Det kan vara tufft när någon blir besviken.

Fördelarna överväger dock nackdelarna.

– Det är ett väldigt roligt jobb. Det bästa, förutom alla människor man får lära känna, är att ingen dag är den andra lik. Problemlösning är en stor del av min vardag.

Personalen från flyttfirman ser till att allt som ska in i lägenheten blir uppbyggt. Melat ska få hjälp att packa upp och komma i ordning, för att sedan få sova en första natt i sitt hem.

– Det ska bli så roligt att få visa lägenheten för barnen och bo här igen. Det här har vi längtat efter länge. ●

Insatser i våra områden

Huge tar ansvar för att utveckla attraktiva miljöer där människor trivs, och vi förvaltar vårt fastighetsbestånd med omtanke. Under 2019 har en rad insatser genomförts i våra områden.



SKOGÅS/TRÅNGSUND

- 159 fönster och 51 balkongdörrar har bytts ut på Spelvägen 23. Samtliga fönster i fastigheten Prinsessan, som byggdes 1961, var i stort behov att bytas. De nya fönstren är mycket bra isolerade mot ljud och värme, vilket sparar energi.
- Trapphuset på Studievägen 43 har målats om, undertaket bytts, samt belysningen kompletterats med flera lampor. Nya portar har monterats i båda entréerna.
- Tvättstugan på Spelvägen 24 har fått nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp.
- Åtta hissar på Trångsundstorg 1-3 samt Kullstigen 22 har renoverats.
- Trapphus och en tvättstuga på Fäbodvägen har målats om.
- Ett mopedrum har gjorts iordning där nattvandrare kan ställa misstänkt stulna mopeder i väntan på att polisen ska kontrollera dessa.



FLEMINGSBERG/VISÄTTTRA

- Tvättstugorna på Visättravägen 39 och 35, Terapivägen 4 och Diagnosvägen 1 har målats om och fått ny rörelsestyrd led-belysning. Samtliga maskiner i tvättstugorna har bytts ut till effektivare och mer energisnåla. De nya driftsäkra tvättmaskinerna väger tvätten och bestämmer därefter hur mycket vatten som ska tas in. Det innebär att bara rätt mängd vatten tas in och värms när de används. De nya torkskåpen har en värmepumpsfunktion som gör att de drar endast 50 procent av vad ett traditionellt torkskåp gör. Med de nya maskinerna blir tvättstugan mer driftsäker och energieffektiv.
- Tretton hissar inne i fastigheterna på Sågstuvägen och Terapivägen har bytts ut.
- Murarna runt uteplatserna på Terapivägen 4-8 har byggts om och rabatterna fick nya blommor.
- Besöksparkeringen på Visättravägen 21-33 har asfalterats om, nya stoppräckerna har satts upp och rutorna målats om samt breddats.
- Flera åtgärder i skyddsrum har genomförts på Visättravägen 1-59 efter besiktning av samtliga. Bland annat har element flyttats och nya gallerdörrar har monterats.
- Arbeten på markyta har gjorts, inför ett större trygghetsarbete på Gula gången som ska genomföras under 2020.



VÅRBY

- En 500 kvadratmeter stor lokal på Mogårdsvägen håller på att byggas om till lägenheter. Sex lägenheter om 36 kvadratmeter är för ett LSS-boende som ska drivas av Huddinge kommun. Ytterligare två stora treor med uteplats i markplan kommer skapas och hyras ut via bostadsförmedlingen.
- En lokal för förskoleverksamhet har renoverats och anpassats på Bäckgårdsvägen. Även en liten lekgård utomhus har skapats och en större lekplats i anslutning till förskolan har renoverats.
- En hiss på Botkyrkavägen 1 har bytts ut helt för att säkra användningen.
- En förstudie inför upprustningar i Vårby gård har genomförts.
- Grovsoprummet på Botkyrkavägen 5-7 har målats om, både väggar och golv. Rummet fick nya kärl och fler fraktioner samt nya skyltar. Även belysningen har bytts till led-belysning.
- Samtliga miljöhus i Vårby Haga har målats om utvändigt.
- Ett stort brandskyddsarbete har pågått under året i hela beståndet i Vårby. Bland annat har brandsläckare och brandposter bytts, alla rökluckor har kontrollerats och några har bytts ut. Nya brandportar i samtliga garage har också installerats i Vårby gård. I de fastigheter där Stiga-ledningar finns har samtliga blåsts rena och provtryckts med godkänt resultat.



CENTRALA HUDDINGE

- Tillgängligheten vid infarten till Forellgaraget har förbättrats med en gångväg och en ny ramp så att det blir lättare att ta sig till och från garaget. Dessutom har laddplatser för elbilsladdning placerats ut på plan 5. Skulpterade träd, utformade av konstnären Bert Davidsson, har monterats på betongfundament och ställts tillbaka på sin tidigare plats och runt dem har låg växtlighet planterats.
- I Huddinge centrum har kullerstenen städats och justerats och markrännorna rensats. När markarbetet var klart har konstverk placerats ut.
- Ny led-belysning har satts upp under skärmtaken på två av tre fastigheter i centrum. Den nya belysningen ger inte bara större ljusbild, vilket ökar tryggheten. Den minskar också elförbrukningen.
- Båda hissarna på Sjödalstorget har moderniserats.
- Taket på Patron Pehrs väg 2-10 har målats om.
- Entréplanen på Sjödalsvägen 7 och 9 (4 portar) har målats om.
- Låghuset mellan Rättartunet 5-7 samt Kyrkängsbacken 6 har fått nytt tak.
- Parkeringen har förbättrats, med bland annat sms-parkering, på Patron Pehrs väg.
- Träd har planterats vid förskolan på Rättartunet för att skapa en skuggig lekyta på förskolegården.

Populära stadsdelscentrum skapar levande bostadsområden

Genom omtanke och engagemang vill Hüge bidra till ett levande Huddinge där människor trivs och där våra stadsdelscentrum upplevs som tilltalande, trygga och välkomnande. Huddinge centrum är Hugés största centrum och 2019 anordnade vi flera populära evenemang för hela familjen.

Under 2019 hade
Huddinge centrum drygt

8 miljoner

besökare, vilket är en ökning
av besöksantalet med 3 procent
från 2018.



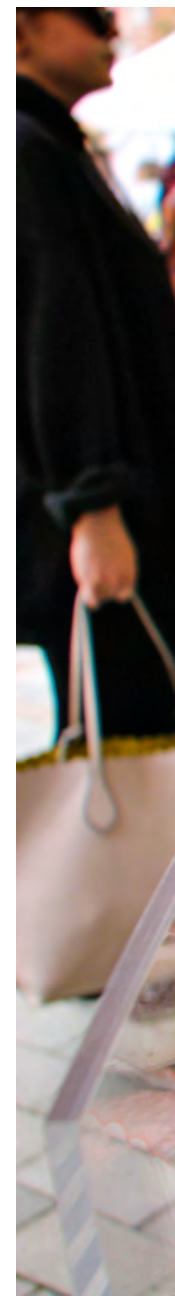
VÅREN RULLADES IGÅNG

Den 4 maj 2019 arrangerades en cykeldag i Huddinge centrum med en cykelverkstad där kedjor smordes, ventiler byttes och växlar justerades. Barn fick prova på bångstyriga alien-cyklar och delta i en spännande trafiklek där de lärde sig trafikregler. BMX-världsmästaren Andy Lindqvist bjöd på cykelshow med fantastiska trix.



NORRLÄNSKT FÖR 20:E ÅRET I RAD

Jokkmokksdagarna, 23 till 27 oktober, i Huddinge centrum slog besöksrekord 2019, 124 000 besökare. Marknaden erbjöd allt ifrån nybakat gåhkku-tunnbröd och klassikern vilt-kebab till massor med hantverk och smakprovning av lokalproducerade varor. Besökarna kunde också delta i workshops, lära sig jojk, se på film, gå på modevisning och lyssna på föredrag.





ITALIAN VILLAGE MITT I CENTRUM

Den 21 till 24 augusti förvandlades Sjödalstorget i Huddinge till en italiensk by fylld med förstklassiga delikatesser. Ost, salami, korv, desserter, streetfood och självklart även nybryggd espresso.

HUGES CENTRUM

Huge har fyra helägda stadsdelscentrum (Huddinge, Flemingsberg, Visättra och Skogås) samt två delägda (Trångsund och Stuvsta).



Butik/restaurang	27%
Kontor	22%
Vård/omsorg/motion	17%
Kommunal verksamhet	15%
Verkstad/lager/förråd	10%
Övrigt	9%

Det största centrumet är Huddinge centrum med 75 butiker och åtta miljoner besök under 2019. Här finns de stora konsumentkedjorna samt två stora livsmedelsbutiker.

Näst störst är Flemingsbergs centrum med 22 butiker och 2,7 miljoner besök under 2019. Här är fokus snarare att serva de stora arbetsplatser, till exempel Karolinska sjukhuset och Södertörns högskola, som ligger i närheten och centrumet domineras av restauranger och mikroservice som utnyttjas under vardagarna.

Nya idéer ska bevara centrumens kraft

Huges centrum ska vara trivsamma, trygga och tillgängliga – kommunens hjärta helt enkelt. Men i takt med att kommunen växer ändras invånarnas vanor. Nu pågår ett arbete som ska förstärka centrumens kraft som mötesplatser.



Huge har kommersiella lokaler i flera delar av Huddinge kommun och alla har sin egen karaktär. Samtidigt erbjuder stora köpcentrum runt om i Stockholm både shopping och nöjen under ett och samma tak. Dessutom sker en stor del av konsumtionen i dag på internet. Det är några trender som påverkar invånarnas vanor och därmed de lokala centrumen. Nu står de traditionella köpcentrumen inför en gemensam utmaning: Hur ska de även i fortsättningen kunna locka kommunens invånare?

- Många tycker kanske att det är enklare att hålla koll på sin budget om de handlar på ett och samma ställe och då väljer människor att handla på nätet eller i köpcentrum, säger Fiona Sherringham-Wilhelmsson, uthyrningschef för kommersiella lokaler på Huge.

SAMTIDIGT ÖKAR MEDVETENHETEN hos många om hur konsumtion kan påverka miljön negativt. Allt det här innebär att både Huge och verksamheter som hyr lokaler måste ställa sig frågan hur man även i framtiden kan tillgodose Huddingebornas önskemål och behov på ett bra sätt.

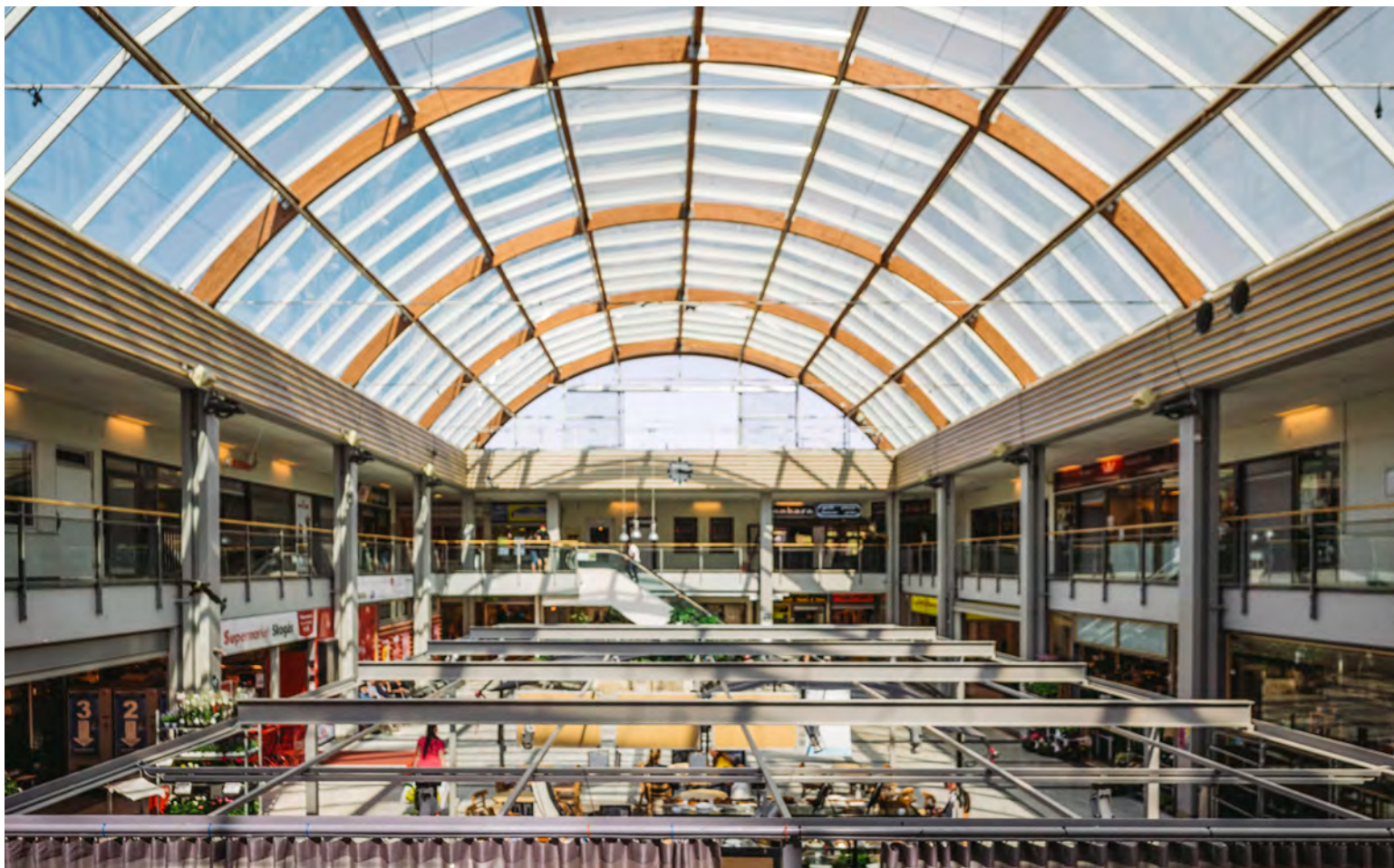
- Våra centrum ska vara trygga, trevliga och tillgängliga mötesplatser för kommunens invånare, och vi håller just nu på att ta fram en strategi för att se hur vi kan utveckla våra centrum så att de kan vara det även i framtiden. Huge tittar därför på vad varje enskild plats har för förutsättningar och hur man kan göra det allra bästa av det.

- Skogås kommer till exempel aldrig att vara en galleria, men med rätt utveckling kan det även i fortsättningen ge Skogås invånare det de behöver, säger Fiona Sherringham-Wilhelmsson.

SOM EN DEL i strategiarbetet tittar hon och hennes team till exempel på olika varianter av hybrid-butiker. Syftet är att de olika delarna ska förstärka varandra, till exempel kombinerad bokhandel



Fiona Sherringham-Wilhelmsson, uthyrningschef för kommersiella lokaler på Huge.



Skogås centrum ska, liksom alla andra centrum som Huges driver, utvecklas så att de ska tillgodose invånarnas behov på bästa möjliga sätt.

och kafé. Teamet tittar också på vilka verksamheter som kunderna söker upp oavsett om de ligger i a-lägen eller inte, och vilka butiker som kan gynna varandra om de ligger grannar.

– Men vi tittar också på nya koncept, som att ha konstutställningar i butiker med bra skyltfönster, att ha popup-butiker på rätt lägen och att jobba mer tillsammans med kommunens övriga verksamheter.

Strategin kommer att godkännas av Huges ledning under

2020 och målet är att behålla värdet i lokalerna samtidigt som centrumen fortsätter att vara naturliga mötesplatser för invånarna.

– Ingen vill bo där det bara finns bostäder. Invånarna vill ha en enkel vardag där de har det de behöver i närheten av sina hem. Att bo och leva ska vara socialt. Mitt mål är att Huddinges centrum ska vara självklara val för invånarna när de ska handla eller umgås, säger Fiona Sherringham-Wilhelmsson. ●

”Det blir som en liten möbelloas här inne”

För sju år sedan flyttade tapetserarmästare Åsa Wijkmark sin verksamhet från Östermalm till Huddinge. Nu trivs hon bättre än någonsin, och kundernas intresse för gamla möbler i nya tyger stiger i takt med en ökad miljömedvetenhet.



nne på Antik & Modern, precis utanför Huddinge centrum, blir gamla möbler som nya. Här arbetar Åsa Wijkmark flitigt med att klä om stolar, soffor, fåtöljer och annat exakt efter kundens smak och behov.

– Jag har alltid haft ett stort intresse för tyg och ville göra något som var efterfrågat hantverksmässigt. Det är få yrken där resultaten är så konkreta som i det här, man får vara med från allra första början till slut. Det passar mig perfekt.

Mycket har hänt med kundkretsen sedan starten. Att fler är miljömedvetna är en tydlig trend i dag. Förut var det mest äldre som kanske är vana vid att söka sig till tapetserare, men nu får Åsa förfrågningar från människor i alla åldrar.

– Jag har jobbat med det här i 20 år nu, och det märks att intresset att klä om sina möbler har ökat. Det har blivit modernare att vara hållbar och klimatsmart helt enkelt, folk längtar efter kvalitet. Det är kul att fler ser ett värde i att behålla sina saker.

INNE I BUTIKEN finns olika slags tyger från alla världens hörn, allt för att kunderna ska kunna ha så mycket att välja på som möjligt.

– Jag vill erbjuda Huddingeborna exklusiva saker, sådant ska inte bara finnas i innerstaden.

Förutom omklädnad av möbler görs också stoppningar, sömmar och annat som kan tänkas behöva fixas.

– Jag gör alla möjliga slags jobb. Mest är det privatkunder som kommer in med möbler, men jag får även beställningar från skolor, restauranger och liknande. En del kommer inifrån city men de flesta är Huddingebor. Det märks att det är många här som är väldigt miljömedvetna och har tröttnat på slit och släng.

NÄR DET ÄR varmt utomhus står dörren in till butiken alltid vidöppen – det är viktigt att kunderna känner sig välkomna.

– Jag har fått massor av bekanta här i Huddinge tack vare jobbet. Det blir som en liten möbelloas här inne, där folk får klämma och känna på tyger samtidigt som vi pratar om allt mellan himmel och jord. Det är fantastiskt fint och jag är så glad över att få vara just här. ●



Ekonomisk hållbarhet

Vi vill kunna erbjuda bostäder även till kommande generationer. Därför utvecklar vi våra metoder för att bidra till ekologisk hållbarhet, minska klimatpåverkan och vara en rättvis aktör genom hela värdekedjan.



Att vara samhällsbyggare kräver en hållbar ekonomi

För att kunna vara ett långsiktigt bolag som erbjuder bostäder också till kommande generationer, behöver Hüge ha en hållbar ekonomi. Under 2019 har företaget på olika sätt fokuserat på frågan om hur lönsamheten kan förbättras, ett arbete som fortsätter under 2020.

Huges affärsidé är att med människa och miljö i fokus äga, utveckla och förvalta bostäder och lokaler som ökar livskraften i Huddinge. – Vi ska genom vår verksamhet ta hand om och utveckla vår kommun, kort sagt vara en samhällsbyggare. Men att vara samhällsbyggare kräver en hållbar ekonomi där vi tänker långsiktigt och där vi använder våra medel ansvarsfullt och genomtänkt, förklarar Helena Roos, Huges ekonomichef.

ÄGARDIREKTIVEN SÄGER ATT Hüge i sin verksamhet ska ”eftersträva och söka metoder och tillämpningar som bidrar till långsiktig ekologisk hållbarhet och minskad klimatpåverkan”. Genom att vara långsiktigt lönsamma skapar vi utrymme för viktiga satsningar som trygghetsåtgärder och nödvändiga lösningar inom miljö- och energiområdet.

– Satsningar som kan vara kostsamma i det korta perspektivet men som är

avgörande för en hållbar samhällsutveckling, säger Helena Roos.

GRUNDEN FÖR HUGES ekonomi är de fastigheter bolaget äger, med de intäkter – i form av hyror – och kostnader de genererar. Kostnaderna för driften av fastigheterna består av allt ifrån el, värme och underhåll. Andra kostnader av betydelse är löner.

– Vi måste förvalta fastigheterna så pass väl att vi bibehåller eller till och med ökar det värde de har, med hänsyn till våra hyresgästers behov och önskemål, fortsätter Helena Roos.

Det handlar både om den löpande förvaltningen och om det långsiktiga underhållet, där det viktiga är att göra åtgärder i rätt tid givet fastigheternas tekniska behov.

Många av Huges fastigheter, drygt två tredjedelar av dem, är i stort behov av upprustning,

”Vi måste förvalta fastigheterna så pass väl att vi bibehåller eller till och med ökar det värde de har, med hänsyn till våra hyresgästers behov och önskemål.”

Den vinst bolaget gör behöver därför till stor del återinvesteras i fastigheterna. Hüge behöver också skapa en ekonomisk buffert för när konjunkturen eller ränteläget försämras.

UNDER 2019 GÖR Hüge ett bättre resultat än väntat. Bolaget har under året arbetat intensivt med kontinuerliga kostnadsuppföljningar och effektiviseringar, analyser av fastigheternas driftnetto och av vakanser.

– Vi har också gjort jämförelser av nyckeltal mot övriga branschen för att se var förbättringar kan göras. Vi försöker också samordna en del av våra upphandlingar med Huddinge kommun och

vårt systerbolag Huddinge Samhällsfastigheter. Upphandlingsprocessen blir mer effektiv samtidigt som vi tillsammans blir en starkare part som kan få bättre villkor, berättar Helena Roos.

Målstyrningen av fastigheterna och av det ekonomiska resultatet fortsätter under 2020. Fokus ligger

också på att hitta resultatförbättringar och att jobba mer effektivt. Det handlar om allt ifrån att genomföra fler upprustningsprojekt till digitaliseringsåtgärder som effektiviserar och förbättrar vår service. ●



Helena Roos,
ekonomichef på Hüge.



Fastighetsplanen visar vägen

För att kunna planera och fatta rätt beslut om investerings- och underhållsåtgärder har Huga en fastighetsutvecklingsplan – ett strategiskt styrdokument som antogs av styrelsen under 2019. I planen, som sträcker sig till år 2032, finns vilka fastigheter som ska stambytas och när, ombyggnationer och nybyggnationer, planerade transaktioner, pågående detaljplaner samt även projektidéer.

I arbetet med fastighetsplanen har även kommunens områdesstrategier involverats.

PLANER OCH PROJEKT FÖR PERIODEN 2020-2032

Planerade stambyten	4 017 lägenheter
---------------------	------------------

Planerade ombyggnadsprojekt	1 305 lägenheter
-----------------------------	------------------

Pågående detaljplanearbete	2 654 lägenheter (cirka 2 500 lägenheter i Björnkulla)
----------------------------	---

Projektidéer	2 102 lägenheter
--------------	------------------

KORT OM HUGES FASTIGHETER

UTHYRINGSBAR YTA

664 971 kvm

varav —→

498 261 kvm

bostäder

166 710 kvm

lokaler

BOSTÄDER

7 864

varav —→

6 605

vanliga lägenheter

750

studentlägenheter

452

seniorbostäder (plus 65)

31

ungdomsbostäder

26

kollektivbostäder

ÖVRIGT

11

förskolor

3

grundskolor

2

gymnasier

2

äldreboenden

Vårt arbete mot korruption och mutor

Huge arbetar för att motverka korruption och mutor i leverantörsledet och för att förenkla för medarbetare att anmäla misstankar om korruption.

Korruption i den svenska bygg- och fastighetsbranschen anses vara omfattande och utbredd. Huge behöver därför ett arbetssätt som eliminerar risken för korruption. Arbetet avser i första hand det vi gör för att hindra korruption inom bolaget men vi ställer också krav på att våra leverantörer ska ha ett systematiskt arbetssätt för att motverka korruption i sina verksamheter.

Arbetet med att motverka korruption och mutor ansvarar Huges ledning för. Överträdelser godtas inte. Huge kommer under 2020 utveckla en visselblåsarfunktion för att förenkla för medarbetare och utomstående att anmäla misstankar om korruption eller andra oegentligheter.

AGERA AFFÄRSETISKT

Under 2020 kommer Huges hållbarhetspolicy att kompletteras med styrning för god affärsetik. Riktlinjer för arbete mot korruption och mutor, bland annat en uppförandekod, kommer att tas fram och implementeras. Dessutom kommer samtliga medarbetare utbildas i anti-korrupsionsarbete. ●

OTILLÅTEN DIREKTUPPHANDLING

I juni 2019 dömdes Huge till att betala 220 000 kronor i upphandlingsskadeavgift för att ha gjort en otillåten direktupphandling i samband med ett avrop av rörarbeten.

– Vi ska naturligtvis följa de upphandlingsregler som finns. Det är viktigt att alltid vara uppmärksam på beloppsgränser och villkor i avtalen så att den här typen av fel inte sker, kommenterade Huges vd Karin Strömberg Ekström.

Förebyggande åtgärder är dubbel attest, implementera tvåhandsfattning vid avtalskrivning samt översyn av våra ramavtal.



Kundnöjdhet i fokus

Under 2019 genomförde Huge en särskild kundundersökning för våra studentbostäder, med gott resultat. Vi har även arbetat med att förbättra de aspekter av boendemiljön som fick sämre resultat i vår stora kundenkät (NKI) från 2018.



Huge genomför regelbundet kundundersökningar för att ta reda på hur bostadshyresgästerna upplever sitt boende och Huge som hyresvärd. Den senaste enkäten genomfördes hösten 2018. Där gav hyresgästerna Huge ett något bättre betyg jämfört med år 2017 – 68 mot 67.

Med resultatet som underlag genomfördes workshoppar på varje områdeskontor för att tillsammans komma fram till konkreta förbättringsförslag.

Under 2019 har kontoren arbetat med åtgärder inom allt ifrån skötsel och underhåll av utomhusmiljön till trygghet och tillgänglighet. Bland annat har flera allmänna utrymmen grovstädats, mer led-belysning har satts upp för att ljusa upp mörka områden och flera hissar har bytts ut. Åtgärder som förhoppningsvis ger utslag i nästa kundenkät, som görs under våren 2020.

BRA BETYG FÖR STUDENTLÄGENHETERNA

Under mars månad genomförde Huge en kundenkät för våra studentlägenheter. Betyget kunde också jämföras med andra bolags studentbostäder i Sverige. Detta var första gången som Huge deltog i undersökningen som görs av Studentbostadsföretagen. Huges studentlägenheter i Flemingsberg och Visättra fick ett bra NKI-resultat, 72 av 100 möjliga. Branschens genomsnittliga NKI hamnade på 74.

– Vi är riktigt glada över resultatet och kommer att jobba för att få ännu bättre betyg nästa år genom att fokusera på att bland annat förbättra tvättstugorna och städningen av de gemensamma utrymmena, säger Rosa Viterra Luiga, distriktschef i Flemingsberg.

I enkäten lyftes flera styrkor fram. Bland annat nämndes en rimlig hyra samt bra och snabb service, där andelen var högre än branschgenomsnittet.

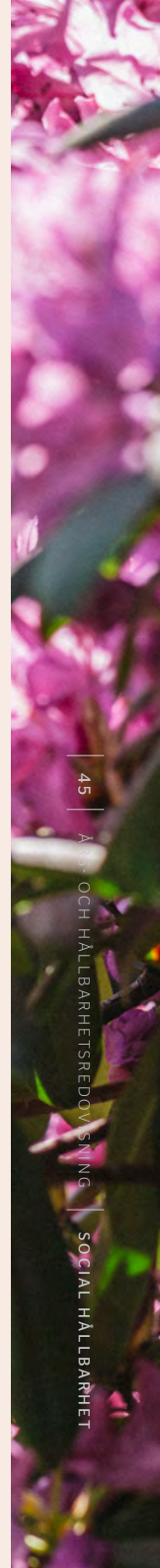


Rosa Viterra Luiga,
distriktschef i Flemingsberg.



Social hållbarhet

Trygghet, trivsel och samarbete.
Tillsammans med boende
och samarbetspartners gör vi
insatser året runt för att skapa
ett Huddinge att längta till.



Vandring för trygghet i Flemingsberg

I folkvimlet mellan matbutiken Pulsen och den stora entrénurran står människor i neongula och orangea västar. Det är Huddinge kommuns säkerhetssamordnare som tillsammans med representanter för bland annat polisen, Södertörns brandförvar, Huga och MTR genomför en trygghetsdialog under en eftermiddag i november.

En liten klunga har samlats runt en person i gul väst. Det är Huges boendeutvecklare Åsa Molin som sam-
talar med Ines Merai, Flemingsbergsbo och verksam-
hetsansvarig på studieförbundet Ibn Rushd i
Flemingsberg, som bland annat organiserar kurser
för utrikesfödda kvinnor i hur man integrerar sig i samhället.

– Jag hjälper också ofta till som volontär och tolkar i kontakt med till exempel hyresvärderna. Jag älskar det här området och jag bryr mig extra mycket om barns och kvinnors rättigheter. Eftersom jag är en del av samhället så måste jag ge tillbaka, säger Ines Merai.

Hon är en av många Flemingsbergsbor som passar på att besvara trygghetsankäten och ställa frågor till Huga och de andra som är på plats i centrum.

– Även om vi på Huga arbetar med tryggheten i och kring fastigheterna varje dag, så är det här ett perfekt tillfälle att möta våra hyresgäster i deras vardag. Både för att få möjlighet att höra hur de upplever tryggheten i sitt område, men också för att kunna svara på deras frågor, säger Åsa Molin, boendeutvecklare på Huga.

GENOM ATT SAMLA många aktörer på samma plats kan de boendes frågor besvaras av rätt instans direkt på plats. Om det till exempel gäller belysning i trapphusen så finns personer från Huges områdeskontor i Flemingsberg på plats för att besvara dem. Frågor om polisens arbete mot narkotika bollas vidare till någon av de områdespoliser som deltar den här eftermiddagen.

”Alla tjänar på ökad trygghet. Det viktigaste är förstås att våra hyresgäster känner sig trygga och mår bra. Men även vi som hyresvärd har mycket att vinna på att bidra till ökad trygghet i och kring våra fastigheter”, säger Åsa Molin, boendeutvecklare på Huga.



– Genom att delta här kan vi bidra med vår kunskap så att medborgarna kan få sina frågor bevarade ur olika synvinklar, säger Tarja Udd, områdespolis i Huddinge kommun.

TRYGGHETSDIALOG OCH TRYGGHETSVANDRING har använts i flera år för att stärka samverkan och öka tryggheten i Huddinge kommun. De genomförs en gång i månaden under den mörka delen av året, i olika områden varje månad.

– Samverkan är oerhört viktigt för vårt trygghetsarbete. Självklart spelar Hüge en viktig roll, eftersom vi äger både centrumanläggningar och delar av bostadsbeståndet i kommunen. Men det är när vi arbetar tillsammans med de andra aktörerna och medborgarna som vi ser de stora och varaktiga effekterna genom ökad trygghet, säger Åsa Molin.

KLOCKAN NÄRMAR SIG 18.00. Det är dags för trygghetsvandring och utanför centrumets ljus och värme väntar vintermörkret på de över 20 deltagarna. Huddinge kommuns säkerhetssamordnare Catarina Klockerud är nöjd med uppslutningen.

– Det är bra att vi är så här många som går tillsammans, eftersom vi med våra olika roller och erfarenheter ser olika saker, säger Catarina Klockerud.

GRUPPEN STANNAR TILL vid en husgavel ovanför centrum. En stor balkong skjuter ut och skapar ett mörkt regnskyddat utrymme med bra uppsikt över torget framför. Någon har dragit in ett par lösa parkbänkar i mörkret. Utrymmet används av ungdomar och upplevs som ett otryggt inslag av boende i området.

– Det är kommunens parkbänkar som någon har släpat in under balkongen, så dem ska vi ställa tillbaka på torget och sätta fast i marken, säger kommunens fastighetsrepresentant.

Catarina Klockerud fotograferar och gör en anteckning i sitt block.

UNDER TRYGGHETSVANDRINGEN NOTERAR gruppen också att utebelysningen är bättre än vid förra vandringen men att det fortfarande finns mörka platser, både på gårdar och gångvägar. Här finns möjlighet till ytterligare förbättring, både genom fler och

starkare armaturer och genom att se till att de befintliga lyser som de ska.

– Trygghetsdialogen och trygghetsvandringen är effektiva verktyg för att visa att vi är många olika aktörer som bryr oss om tryggheten här i Flemingsberg. Många har kommit fram och sagt det i dag. Men minst lika viktigt är att alla aktörer gör sin hemläxa efteråt. De saker som vi upptäcker eller som medborgarna påtalar här ikväll måste åtgärdas, så att de ser att vi menar allvar och inte bara är här för syns skull, säger Åsa Molin.

Dimman har övergått till regn när trygghetsvandrarerna är tillbaka utanför centrum en dryg timme senare. Catarina Klockerud sammanfattar och tackar deltagarna.

– Nu får alla åka hem och dricka varm choklad, så ses vi Skogås i december. ●



”Det är viktigt att genomföra trygghetsvandringen när det är mörkt. Då ser man verkligen hur det ser ut och var det kan behövas mer lampor”

Åsa Molin, boendeutvecklare på Hüge.



Livet mellan husen är lika viktigt som i husen

Att våra hyresgäster trivs och känner sig trygga i sina områden är viktigt för oss. Under året har många insatser gjorts för att öka tryggheten och trivseln i våra områden. Bland annat har vi haft flera framgångsrika samarbeten med andra parter.

Eman Amira och Ali Khalid
uppskattade sommarjobbet i sitt
bostadsområde under 2019.

Flera trygghetsåtgärder har gjorts i samtliga områden under 2019. Bland annat har flera vägbommar monterats och farthinder placerats ut för att förhindra otillåten biltrafik vid entréerna. Äldre belysningar har bytts ut till led-belysning i allmänna utrymmen på flera adresser. Den nya belysningen lyser med 40 procent stryka när ingen befinner sig i utrymmena, men samtliga lampor tänds upp 100 procent när någon kommer in.

TILLSAMMANS MED HUDDINGE kommun, polisen och Huddinge Samhällsfastigheter deltar Huga i så kallade trygghetsvandringar, där man tillsammans går igenom områden som upplevts som otrygga och diskuterar hur man ska kunna förbättra platserna. Under 2019 genomfördes trygghetsvandringar i samtliga av våra områden och flera förslag på åtgärder för förbättrad trygghet kom fram.

HUGE ÄR DESSUTOM med i ett samarbete, OSG – Operativ samverkansgrupp, tillsammans med Huddinge kommun, polisen, räddningstjänsten, Huddinge Samhällsfastigheter och andra fastighetsbolag. Syftet är att samverkan ska leda till ökad trygghet och minskad brottslighet samt till gemensamma och effektiva insatser och åtgärder. Huga deltog också i flera boendedialoger.

UNGA FÖR ORTEN är en återkommande och permanent trygghets-satsning som äger rum under sommaren och som finansieras av föreningen Samverkan i Huddinge. Det genomförs i form av feriepraktik för unga i tre områden i Huddinge kommun. Totalt sommarjobbade 200 ungdomar hos Huga under 2019 – alla födda 2003 till 2004 och boende i Flemingsberg. De arbetade i tre arbetsperioder mellan juni till augusti. Ungdomarna gör en betydande insats för att förbättra sina egna bostadsområden och bidra till snyggare och tryggare områden. Det kan handla om att måla om, hjälpa till med enklare reparationer, bygga enklare saker till fastigheter och parker eller trädgårdsskötsel.

HUGES SAMARBETSPROJEKT ÄR inriktade på aktiviteter för boende i våra områden och särskilt fokus ligger på barn och unga. Våra samarbetsprojekt är en del av vårt sociala hållbarhetsarbete. För tredje året i rad samarbetade vi med Huddinge AIS som anordnar friidrottsskola i Visättra och i Kärrbrink under ett par veckor under sommarlovet. Extra mycket resurser lades 2019 på att nå ut till barn i Visättra och Flemingsberg. 215 barn från Huga deltog och det är en fantastisk siffra jämfört med året innan då 25 stycken barn deltog. Aktiviteten i Visättra blir tillsammans med hjälp av medel från Huddinge kommun gratis för barn som bor i Hugas fastigheter. Under 2019 gav Huga också stöd till musikfestivalen Huddinge jazz & blues samt till utbildningsmaterial så som Trafikkalendern och Natur och miljöhandboken.

I FLERA AV våra tvättstugor har Huga under året satt upp så kallade trygghetsaffischer med information om hur våra hyresgäster ska agera vid brand, inbrott, störningar och hot och våld.

– Det här är en del av vårt trygghetsarbete där vi synliggör de olika instanser som finns. Vi vill att

att våra hyresgäster ska vara trygga i sina hem och sina bostadsområden, säger Trond Hannerstig, boendeutvecklare på Huga.

SOM ETT PILOTPROJEKT har Huga tagit initiativ till att trygghetscertifiera en av våra fastigheter på Bäckgårdsvägen 26–32 i Vårby. Trygghetscertifieringen omfattar en mängd insatser som genomförs vid ett och samma tillfälle och som ska skapa trygghet hela vägen från parkeringen fram till lägenheten, bland annat säkrare förråd och ljusare källargångar. Ett informationsmöte hölls under hösten 2019 där samtliga boende var inbjudna och därefter har Huga följt upp intresseanmälningarna för projektet med varje hyresgäst. Om minst hälften av de boende är intresserade kommer trygghetscertifieringen att kunna genomföras. ●

Samverkan i Huddinge är en ideell förening som leds och finansieras av medlemmarna Huddinge kommun, Huga Bostäder AB, Huddinge Samhällsfastigheter AB, Hembla AB, Fastighets AB Balder samt Magnolia Bostäder. Föreningen genomför trygghetsskapande åtgärder i olika områden i Huddinge.

Fler insatser för ökad trygghet och trivsel

KRAFTTAG MOT SKADEDJUR

Under 2019 gjordes flera insatser för att få bukt med skadedjursproblemen i våra områden. En ny rutin implementerades för vår nyproduktion. En kiselsockel monteras i alla sovrum på våra nya fastigheter, vilket minskar förekomsten av eventuella vägglöss i dessa bostäder. Prinsen i Skogås är först ut att få denna lösning.

Vägglushunden har också använts flitigt när vi har haft större problem i en trappuppgång.

Under 2019 har också flera rättfällor i avloppen placerats ut, vilket minskat antalet råttor ovan mark. Fågelskrämmor på taken i våra områden har minskat måsarnas framfart.

132 saneringar av vägglöss gjordes i våra bostäder 2019, en minskning med 61 saneringar från 2018 då 193 saneringar gjordes.

KVINNOJOURN FÅR HUGES JULKLAPP

Alla pengar som skulle gått till medarbetarnas julkappar skänktes istället till organisationen Kvinnojouren i Huddinge.

Organisationen, som röstades fram av medarbetarna själva, fick 60 000 kronor till sitt arbete med att motverka fysiskt, psykiskt, sexuellt, materiellt och ekonomiskt våld mot kvinnor och deras barn. Den viktigaste delen av kvinnojourens verksamhet är skyddat boende samt stöd till kvinnor och barn.

78 av Huges 110 fastigheter hade godkänd ventilation i slutet av 2019. Under året fortsatte det intensiva arbetet med att förbättra inomhusmiljön i våra fastigheter.

RADONMÄTNINGAR PÅBÖRJADES 2019

Radon är en radioaktiv gas som bildas naturligt i marken och som ibland tar sig upp till markytan och in i byggnader. Radon i inomhusluft kan också komma från vissa byggnadsmaterial.

Det finns alltså alltid en viss mängd radon i luften, både ute och inne. Strålskyddsmyndigheten rekommenderar mätning var tioende år och under 2019 inleddes ett arbete med ommätning av samtliga våra fastigheter.

Planen är att vi ska mäta hela beståndet under tre mätsäsonger med start i början av 2020. Vid förhöjda radonhalter kommer Huga ta fram åtgärdsplan för radonsanering.

900 bostäder och lokaler kommer att radonmätas under vintern 2019/2020.

OMTANKE FÖR ALLAS LIKA VÄRDE

Genom insikt, kunskap och med olika verktyg arbetar organisationen Lika Olika med att stärka människors sociala kompetenser, såsom tolerans,

respekt, civilkurage, självkänsla och öppenhet. Med stöd från Huga höll Lika Olika under året flera föreläsningar för gymnasieelever, lärare och föräldrar på gymnasieskolor runtom i Huddinge.

– Som fastighetsbolag ska vi inte bara förvalta och bygga hus, vi ska också bygga livet mellan husen, det som i grunden handlar om hur vi människor är mot varandra, säger Karin Strömberg Ekström, vd på Huga. ●

NYTT UPPFÖLJNINGSVERTYG FÖR MYNDIGHETSKRAV

Under året har systemet Greenvue köpts in för att underlätta arbetet med att följa upp myndighetskraven. Hittills har det installerats uppföljningsverktyg för följande myndighetskrav:

- Hissar
- Maskindrivna portar
- Lyftbord
- Trycksatta kärl
- Elrevision
- OVK
- Radon
- Energideklarationer
- Lekplatser
- Skyddsrum

Alla medarbetare på Huga har en inloggning i systemet vilket gör att all personal ser samma information om fastigheterna och därmed underlättas det administrativa arbetet.



SPIRANDE ODLINGAR I VÅRBY

Sommaren 2019 fick boende i Vårby gård möjlighet att odla i odlingslådor som Hüge ställt upp på innergårdarna på Bäckgårdsvägen. Det odlades grönsaker, kryddor och blommor, vilket bidragit till ökad trevnad och grönska på gårdarna. Förhoppningen är att fler hyresgäster ska vilja nyttja möjligheten under 2020.

51 | ÅRS- OCH SAMMANFATTANDE RAPPORT 2019 | MILJÖ OCH SOCIAL HÅLLBARHET

Sommaren 2019 fick boende i Vårby gård möjlighet att odla i odlingslådor som Hüge ställt upp på innergårdarna på Bäckgårdsvägen. Det odlades grönsaker, kryddor och blommor, vilket bidragit till ökad trevnad och grönska på gårdarna. Förhoppningen är att fler hyresgäster ska vilja nyttja möjligheten under 2020.

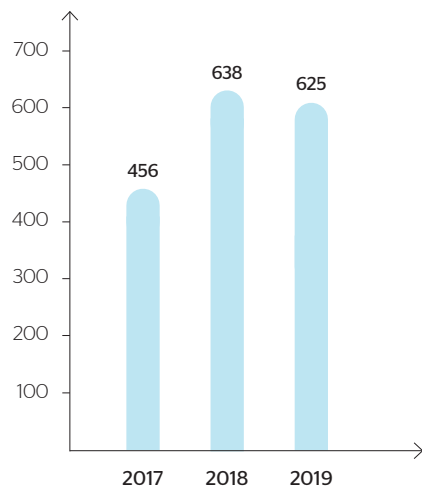
Vår bostadsuthyrning i siffror

Under 2019 förmedlade bostadsförmedlingen 625 lägenheter åt Huga.
Den genomsnittliga kötiden för en vanlig lägenhet hos Huga är 10,6 år,
vilket är en ökning från 2018.

FÖRMEDLADE LÄGENHETER 2019

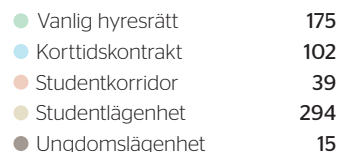
TOTALT ANTAL

Under året har totalt 625 lägenheter förmedlats för Huga Bostäder, vilket ligger i nivå med 2018.



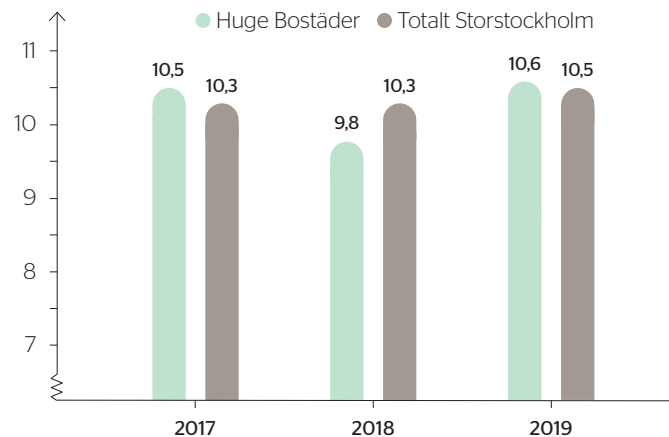
LÄGENHETSTYP

Förmedlingen av vanliga hyresrätter har ökat med 30 procent medan antalet förmedlade korttidskontrakt har minskat med 40 procent. Hälften av förmedlade lägenheter är studentbostäder.



GENOMSnittlig KÖTID

Kötiderna för Huges hyresrätter har ökat med 0,8 år från året innan och är därmed i nivå med genomsnittet. Diagrammet visar kötider för vanliga hyresrätter (ej student, senior, ungdom eller korttid) förmedlade via den vanliga bostadskön.



I Huges bostadssociala ansvar ingår att förmedla försöksboende och lägenheter via förturskö.

Förturer 2019

Sociala och medicinska skäl: 14 lgh

Försöksboende 2019

Beroendeenhet: 12 lgh

Social psykiatri: 1 lgh

Ungdom: 11 lgh

Kvinnojouren: 2 lgh

Nyanlända flyktingar: 31 lgh



SKÄRPTE REGLER FÖR ANDRAHANDSUTHYRNING

Den 1 oktober 2019 skärptes lagstiftningen mot svarthandel med hyreskontrakt och otillåten andrahandsuthyrning.

Med den nya lagen blir det bland annat straffbart att hyra ut sin lägenhet utan tillstånd från hyresvärden eller om man tar ut en oskälig hyra. Skärpningen ska främja en mer legitim hyresmarknad.

Huge arbetar systematiskt för att minska olovlig andrahandsuthyrning, bland annat genom att regelbundet göra datakörningar mot folkbokföringen och följa upp misstänkta fall. På det sättet har 75 lägenheter kunnat återföras till den vanliga uthyrningen under 2019, mot 73 lägenheter under 2018.

Otillåten uthyrning är ett omfattande samhällsproblem, där människor utan bostad i många fall tvingas betala oskäliga hyror. Genom vårt arbete främjar vi en rättvis uthyrning samtidigt som vi förhindrar att människor utnyttjas.



Varm företagskultur formar medarbetarnas vardag

Engagemang, utveckling och kompetens är grunderna för en god företagskultur. På Huga erbjuds alla medarbetare ett utvecklande och ansvarsfullt arbete där balansen mellan arbete och privatliv betonas. Huges medarbetare ska också känna att de arbetar i en trygg och säker arbetsmiljö.



En utvecklingsplan med tydliga individuella mål motiverar våra medarbetare och stärker Huges kompetens.

MOTIVERADE MEDARBETARE

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 företaget 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.

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.

18
procent

av medarbetarna fick under 2019 möjlighet att gå vidare i nya roller och utvecklas inom företaget.

PRAKTIKPLATS KOMPETENSSÄKRAR

Huge vill vara en attraktiv arbetsgivare dit framtidens medarbetare söker sig efter sina utbildningar. Ett exempel på kompetenssäkring är den praktik två unga personer från en fastighetförvaltarutbildning gjorde under två månader på områdeskontoret i Vårby med ansvarig förvaltare som mentor. Under praktikperioden fick de prova på många olika delar av förvaltarskapet, som till exempel underhållsplanering och skyddsrondering. De fick också möjligheten att

följa med Huges skadedjursamordnare på besiktningar, gå brandbesiktning och vara på el-lära-kurs med våra fastighetsvårdar.

MEDARBETARUNDERSÖKNING

Bolaget genomförde en medarbetarundersökning under året med ett medelgott resultat.

3,7
(på en skala 1-5)

blev det totala betyget för MMI-index (Motiverad Medarbetar Index).

Indexet mäter medarbetarnas motivation i arbetet, nöjdhet i arbetssituationen och med Huge som arbetsgivare samt arbetssituationens uppfyllelse av förväntningar.

Ett av Huges långsiktiga hållbarhetsmål är att ligga på ett betyg på minst 4. Undersökningen visade på höga betyg gällande likabehandling (4,4) samt ledarskap (3,9) och lite lägre betyg för bland annat arbetssituation (3,6) och företagsledning (3,2).

Bolaget har efter undersökningen genomfört workshoppar med olika arbetsgrupper för att sedan ta fram handlingsplaner för att förbättra resultatet under 2020.

SÄKER ARBETSMILJÖ

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 är tillsatt och jobbar aktivt med arbetsmiljöfrågor tillsammans med skyddsombuden. Stor vikt har lagts på förebyggande arbetsmiljöarbete, vilket skett i nära samarbete mellan ledning, skyddskommitté, skyddsombud, medarbetare och med stöd av företagshälsovård.

Utbildningar har genomförts inom bland annat arbetsmiljökunskap, taksäkerhet, brand-säkerhet, besiktning av lägenheter och elsäkerhet.

Hjärtstartare är inköpta till alla områdeskontor och utbildning inom hjärt-lungräddning har också genomförts.

Arbetsmiljöpolicyn 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.



NOLLVISION GÄLLANDE OLYCKOR

Ett av Huges långsiktiga hållbarhetsmål är nollvision gällande olyckor. Under 2019 har arbetet intensifierats gällande mätningar och förebyggande arbete om tillbud och olyckor.

Handlingsplaner har tagits fram för att förebygga olyckor. Ensamarbete har identifierats som ett fokusområde för 2020, där bra rutiner som ökar de anställdas säkerhet ska tas fram.

MÅNGA INSATSER FÖR HÄLSAN

Under året har en hälsosatsning genomförts med olika aktiviteter som hälsobingo, stegtävling och tillgång till onlineträning. En hälsoundersökning med konditionstest har även genomförts

som visat på goda resultat gällande trivsel, sömn och matvanor och ett sämre resultat gällande stress och upplevd hälsa. En handlingsplan är framtagen med aktiviteter kopplade till varje individ.

Samtliga anställda har ett friskvårdsbidrag som utnyttjats till 55 procent under året.

4,3
procent

var sjukfrånvaron på Hüge under 2019, jämfört med 2018 då sjukfrånvaron var 5,2 procent.

HJÄRTAT - HUGES NAV

Under 2019 upphandlades och utvecklades Huges nya intranät, Hjärtat, som är navet i vår dagliga verksamhet. Arbetet med det nya intranätet föregicks av en förstudie och en workshop där medarbetarna fick presentera sina önskemål och behov. Tydligast var att man önskade en bra sökfunktion, ett socialt flöde och samarbetsytor mellan medarbetarna. Många önskade också ett personligt intranät, där man kan ha egna favoritsidor, kontakter, grupper, sin egen profilsida, egna verktyg samt möjlighet att göra egna inlägg.

Alla önskemål har kunnat tillgodoses med det nya intranätet.

TALANGAKADEMIN

Talangakademin är ett samverkansprojekt mellan Fasticon, Huddinge kommun och Arbetsförmedlingen, med stöd från Tillväxtverket och ledande fastighetsbolag, bland annat Hüge. Talangakademin sammanför företag och myndigheter i fastighets- och samhällsbyggnadssektorn med den kompetenskraft som finns bland nyanlända och utrikes födda. På så sätt kan de få hjälp att gå från utanförskap till inkluderande och för egen försörjning. ●

Ur Huges arbetsmiljöpolicy



JÄMSTÄLLDHET OCH LIKA BEHANDLING

Vi arbetar kontinuerligt med att motverka diskriminering och främja lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsidentitet eller könsuttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

Vi analyserar och utvecklar återkommande följande områden för att säkerställa att vi främjar lika rättigheter och möjligheter: våra arbetsförhållanden, våra bestämmelser och praxis om lön och kompensation, rekrytering och befordran, utbildning och kompetensutveckling samt möjligheten att förena arbete och föräldraskap.

Lönekartläggning ska genomföras årligen för att motverka osakliga skillnader i lön och villkor mellan män och kvinnor samt sträva efter en jämn könsfördelning i olika roller, team och ledande befattningar.



NOLLTOLERANS MOT KRÄNKNINGAR OCH TRAKASSERIER

Självklart accepteras inga kränkningar eller trakasserier av något slag på vår arbetsplats. Medarbetare som utsatts, eller medarbetare som misstänker att någon annan har blivit utsatt har skyldighet att omgående meddela närmaste chef eller annan person i ledningen alternativt arbetsmiljöombudet.

Vi som arbetsgivare har ansvar att se till att frågan blir utredd snarast och eventuella åtgärder vidtas. Vi tar hjälp av professionell expertis i förekommande fall. Vi accepterar ingen tystnadskultur och utreder hellre en gång för mycket än en gång för lite.

HOS OSS EFTERSTRÄVAR VI:

Att alla medarbetare ska känna ansvar för arbetsmiljön, såväl den fysiska, psykiska och sociala arbetsmiljön, i det dagliga arbetet och följa vår arbetsmiljöpolicy.

Att bedriva verksamheten på ett sådant sätt att man förebygger ohälsosam inverkan på medarbetares hälsa samt aktivt bidrar till en positiv och stimulerande arbetsmiljö.

Att alla nyanställda och andra som byter arbete/arbetsplats ska få den introduktion som behövs.

Att medarbetare ska kunna kombinera arbetslivet med familjeliv och fritid.

Att arbetsuppgifter och befogenheter som tilldelas medarbetarna inte ger upphov till ohälsosam arbetsbelastning. Resurserna ska anpassas till kraven i arbetet.

Att motverka att arbetstidens förläggning leder till ohälsa hos medarbetarna.

Att våra medarbetare uppmuntras att påtala brister samt att bidra med förbättringsförslag vad gäller arbetsmiljön.

Att vi har ett ledarskap som är inkluderande, stödjande och som präglas av en förtroendefull dialog.

Att snabba och tidiga åtgärder ska vidtas vid brister/problem, till exempel i samband med rehabiliteringsbehov och krissituationer.

Att arbetsmiljösynpunkter ska beaktas vid inköp och upphandling där det är relevant.

De har fått nya jobb inom Hüge

Hüge värnar om medarbetarnas kompetens och utveckling och uppmuntrar dem att hitta nya karriärvägar inom företaget. Lisa Vitali, Daniel Ålund och Isabell Flisager är tre av dem som under 2019 fick nya roller inom Hüge.



LISA VITALI, ombyggnadskoordinatorn som blev förvaltare

— Jag trivdes väldigt bra i min roll som ombyggnadskoordinator på Hüge när jag blev tillfrågad om inte jag skulle söka rollen som förvaltare i Flemingsberg. Jag hade arbetat som förvaltare på en tidigare arbetsplats och man såg tydligen min potential. Jag kände mig väldigt hedrad, sökte tjänsten och fick den! Jag trivs suveränt bra. Det är väldigt mycket att göra, men vi har kul på jobbet!



DANIEL ÅLUND, fastighetsvärden som blev skadeutredare

— När rollen som skadeutredare på Hüge blev ledig så tvekade jag inte att söka den. Jag trivdes i min roll som fastighetsvärd, men kände att det var dags att testa något nytt. Jag visste att jag ville stanna på Hüge, men ville bredda min kompetens. Jag fick tjänsten som skadeutredare och nu, efter några månader, har jag kommit in i rollen väldigt bra. Jag har gått flera utbildningar som behövs i rollen och lärt mig massa nytt. Det är roligt och jag trivs riktigt bra både i min nya arbetsgrupp och på mitt nya områdeskontor!



ISABELL FLISAGER, fastighetsvärden som blev kundvärd

— Efter fem år som fastighetsvärd på Hüge kände jag att jag behövde en ny utmaning. Jag berättade det för min chef som lyssnade och som presenterade en fantastisk lösning – jag skulle byta roll med kollegan Jens som arbetade som kundvärd. Han var nämligen i samma situation som jag – ville göra något nytt. Så vi bytte jobb med varandra. Jag är väldigt glad och tacksam för att Hüge var så lyhörda och fixade detta. Jag trivs jättebra i min nya roll som kundvärd.

Våra medarbetare i siffror

ANSTÄLLDA

159

jämfört med 2018
då vi var 165

ANSTÄLLNINGSFORM

151

tillvidareanställda, 4 vikariat
och 4 allmän visstid

GENOMSNITTSÅLDER

49 år

NYANSTÄLLDA

20

PERSONALOMSÄTTNING

19%

SJUKFRÅNVARO

4,3%

KOLLEKTIVAVTALS- TILLHÖRIGHET

100 procent av personalstyrkan
omfattas av kollektivavtal

92 tjänstemän

59 kollektivanställda som är
tillsvidareanställda

SKADOR OCH TILLBUD

12 skador

3 sjukskrivningar till följd av
arbetsskada

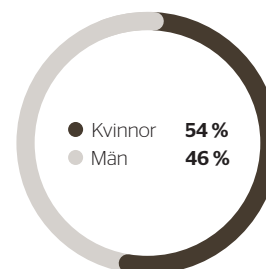
18 frånvarodagar i samband med arbets-
relaterade skador

8 tillbud

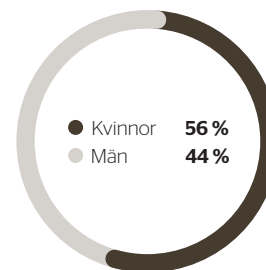
Inga arbetsrelaterade sjukdomar
eller dödsfall

KÖNSFÖRDELNING

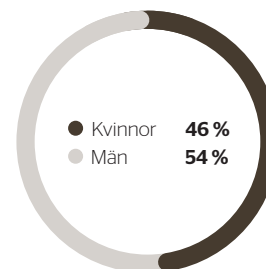
CHEFSPOSITION



LEDNINGSGRUPP

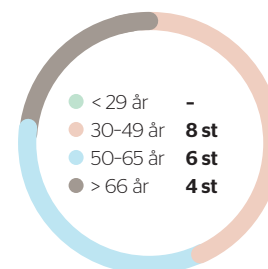


ANSTÄLLDA

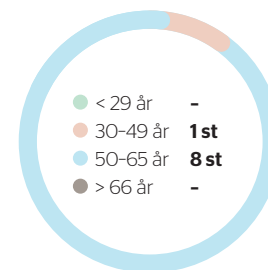


ÅLDERSFÖRDELNING

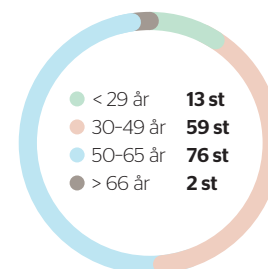
STYRELSE



LEDNINGSGRUPP



ÖVRIGA



Stärkt arbetsgivarvarumärke tack vare närvaro i sociala kanaler

- Flera nya medarbetare har berättat att det var via sociala medier, främst LinkedIn, som de fick upp ögonen för Hüge som arbetsgivare. Det är jättebra, eftersom syftet med vår närvaro på LinkedIn är att stärka varumärket och visa upp Hüge som arbetsgivare och på så sätt få potentiella medarbetare att vilja arbeta hos oss, säger Cristina Gonzalez Pons, kommunikationschef på Hüge.



Hüge Bostäder finns på LinkedIn, Instagram och Facebook.

308 634

visningar hade våra inlägg på LinkedIn under 2019.

40%

ökade antalet följare på LinkedIn med under 2019. I slutet av året följde 2 135 personer Hüge (1 520 personer 2018).



Hüge Bostäder AB
1 v

Det finns oftast någon på alla arbetsplatser – ni vet – den där personen som ingen riktigt vet när den började (för det var så länge sen) och som kan det mesta om allt. Hos oss heter hon Barbro Franzén och hörs ofta i sammanhanget "Fråga Barbro." Idag hyllar vi henne lite extra då hon arbetat 30 år hos oss! Så här säger hon själv om åren på Hüge: –Jag trivs väldigt bra med kollegorna. Vi är som en stor familj. Många kollegor har jag känt halva livet.



Läs mer här
www.huge.se

Gilla Kommentera Dela

Grattis Barbro! Du är supersnabb på att återkoppla, alltid med en lösning på problemet och alltid lika vänlig! Du underlättar mitt arbete enormt. Tack!



Hüge Bostäder AB
2 v

Som en del av vår hälsosatsning på Hüge har vi under ett par veckor haft en stegtävling. Våra trädgårdsarbetare Gunnar Vanhatalo (till höger i bild) och Thomas Karlsson (till vänster i bild) kom etta och tvåa i tävlingen och har under stegtävlingens gång gått över en miljon steg var! – Det har varit tufft! Det var tävling från första dagen och jag och Thomas har triggat varandra. Han är ju en riktig friskus och cyklar till och från jobbet och då var jag ju tvungen att bräcka det så då gick jag hem till Södertälje från kontoret i Flemingsberg. Det var 30 000 steg och tog fem timmar, berättar en mycket glad Gunnar Vanhatalo.



Läs mer här
www.huge.se

Gilla Kommentera Dela

Grymt imponerande!

Härligt! Kämparglöd och tävlingsanda! :-)

Bra jobbat gubbar

Miljömässig hållbarhet

Vi gör medvetna val för att förbättra miljön i och runt våra fastigheter. Det gäller allt från energieffektivisering i bostäderna till val av jord i trädgårdarna.

En grön knuff i rätt riktning

Prunkande trädgårdar kräver biologisk mångfald, både över och under jordytan. Därför satsar Hüge på att förbättra jorden i vårt fastighetsbestånd med hjälp av markbiologi.

Tänk dig att du är ute i naturen, på en plats där den aldrig har blivit brukad. Om du kunde ta upp en matsked jord därifrån skulle den innehålla hundratals miljoner mikroorganismer. Alltså hundratals miljoner. I en matsked.

– Det pratas mycket om biologisk mångfald i dag, men när man gör det får man inte glömma bort att cirka en fjärdedel av allt liv i naturen finns under ytan, i jorden, säger Ieva Millers, landskapsansvarig på Hüge.

– Och de här bakterierna och svamparna är livsviktiga! Dels för att de är mat åt maskar, vilka i sin tur producerar näring och ser till att jorden är lucker och syrerik, dels för att bakterierna själva ingår i ett komplicerat samspel med växterna och ser till att de får den näring de behöver.

MEN DEN HÄR artrikedomen under jorden är på många ställen i dag nästan helt uttraderad. Till stor del beror det på konstgödsel, en uppfinning som under 1900-talet ökade skördarna markant och gjorde att fler kunde äta sig mätta. Haken var bara att det utarmade jorden och slog ut mikroorganismerna.

Dessutom är konstgödseln syrabehandlad, vilket i praktiken fräter bort allt liv som kommer i kontakt med den. Det i kombination med bekämpningsmedel och andra delar av jordbruket efter andra världskriget gör att våra jordar i dag är långt ifrån så livfulla som de borde vara. En utveckling som Hüge nu vill vända genom att jobba med så kallad markbiologi.

– Vi vill börja föra livet tillbaka till jordarna och vara närande i stället för tärande, säger Ieva Millers.

När man pratar om biologisk mångfald får man inte glömma livet under ytan, menar Ieva Millers, landskapsansvarig på Hüge.





DET GÖRS GENOM att alla växter som Huga planterar doppas i en slags välling bestående av vatten och pulver som innehåller de mikroorganismer som jorden behöver.

– De här organismerna hjälper plantorna att utveckla mycket större och djupare rotsystem, något som ger många fördelar.

För det första innebär det att växterna klarar torka bättre eftersom de kan hämta vatten djupare ner i jorden. För det andra leder det till större, friskare plantor vilket i sin tur gör att ogräset får svårare att hävda sig. Och för det tredje innebär det att Huga inte behöver köpa in lika mycket dyr gödsel.

– Det här gör att vi behöver lägga mycket mindre tid och pengar på att vattna, gödsla och rensa ogräs. Dessutom är växter på levande jordar bra vid skyfall eftersom de har större förmåga att suga upp stora mängder vatten och på så sätt minskar risken för översvämningsskador.



De större rotsystemen ger också andra positiva effekter.

– Vi har i uppdrag att skapa prunkande trädgårdar. Förutsättningen för att vi ska få vackra växter ovan jord är att det finns liv även under markytan. Och det gäller oavsett om det är en pelargon eller ek som vi planterar.

MEN DET ÄR inte bara vid plantering som Huga jobbar för mer liv i marken.

– Vi låter till exempel organiskt material som löv och gräsklipp ligga kvar på marken, för när det förmultnar bildas de här goda mikroorganismerna som behövs i jorden. Vi människor har sugit ut jorden i närmare 70 år och det har vi inte råd med längre. Nu är det dags att börja ge tillbaka, säger Ieva Millers. ●

SÅ FUNGERAR MARKBIOLOGI

I en matsked levande jord finns hundratals miljoner bakterier. Växterna på jordytan utsöndrar olika sockerarter via sina rötter beroende på vilka näringsämnen de behöver. En viss sockerart drar till sig en viss sorts bakterie som när den processar sockret utsöndrar just det näringsämne som växten behöver.

Mikroorganismerna är även mat åt maskar. I levande jord kan det finnas över 500 daggmaskar vilka tillsammans producerar ett halvt kilo näring per dygn. Över en odlingsäsong ger det närmare 100 kilo näring till växterna, utan någon mänsklig insats.

Jord utan tillräckligt många goda mikroorganismer blir näringsfattig och ger sämre växtlighet.

Systematiskt miljöarbete

I sitt miljöarbete utgår Huga från fem fokusområden: energi, fossilfritt, avfall, biologisk mångfald och materialval. Det gör det enklare att arbeta med miljöfrågorna samtidigt som miljöarbetet blir tydligare för såväl hyresgäster som medarbetare.

MED MILJÖN I FOKUS

För att säkerställa arbetssätt som ger ständiga förbättringar är Huga miljöcertifierat och blev under 2020 omcertifierat enligt 14001.



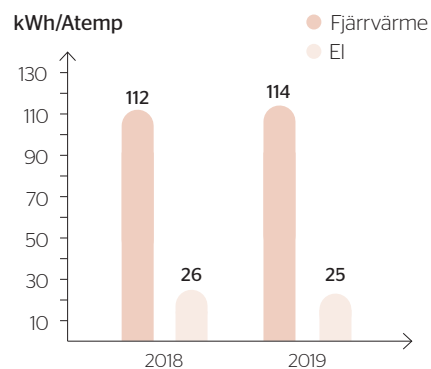


ENERGI

Fastighetssektorn står för närmare 40 procent av samhällets energianvändning. Därför är Huges arbete med att minska vår energiförbrukning en viktig miljöfråga för oss.

Det är avdelningen Teknisk utveckling och rollen energispecialist som ansvarar för energianvändningen i Huges fastighetsbestånd. Energispecialisten har avstämningar med drifttekniker där byggnader med hög energiförbrukning identifieras och prioriteras för energieffektiviseringsåtgärder. Energianvändningen följs upp månadsvis på fastighetsnivå. I nyproduktionsprojekt följs energianvändningen upp mot projekterade värden med hjälp av certifieringssystemet Miljöbyggnad.

VÄRME, EL OCH KYLA I VÅRA BYGGNADER



Redovisningen omfattar energianvändningen i samtliga fastigheter i beståndet. Det är fastighetens energianvändning som rapporteras, det vill säga energi som går till uppvärmning, komfortkyla och fastighetsel. Hyresgästernas elanvändning redovisas inte.

**0,7
procent**

ökade energiprestandan med. Under 2019 var energiprestandan i genomsnitt 139 kWh/Atemp.

Ökningen beror dels på brister i driftoptimering av värmepumpar och dels på att vi valt att stänga av värmepumparna och använda fjärrvärme istället sommartid för mer kostnadseffektiv drift.

Vidare har vi under året haft problem med att verifiera mätdata, något vi kommer att arbeta vidare med under 2020.

Energiarbetet styrs av Huges miljöpolicy. För nyproduktionsprojekt är målet silver-nivå och kravet guld-nivå för energianvändningen enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad. För att minska energianvändningen i vårt befintliga bestånd arbetar vi systematiskt med driftoptimering tillsammans med större energieffektiviseringsprojekt.

VI MODERNISERAR ENERGIARBETET

Under 2019 har det fastighetsautomationsprojekt som startades 2018 fortsatt. Syftet med projektet är att effektivisera vårt energiarbete med en modern styr- och övervakningsanläggning som är tillgänglig via en gemensam webbplattform där samtliga fastigheter nås. En tydlig fördel med den nya anläggningen är att vi kan styra bort effektoppar.

Driftsteknikernas arbetssätt med felsökning och driftoptimering kommer också att underlättas. Genom att installera trådlösa temperaturgivare kopplade till styrsystemet i varje lägenhet säkerhetsställer vi dessutom att Huges hyresgäster har rätt inomhustemperatur.

Projektet kommer förhoppningsvis att leda till att vårt systematiska energiarbete förenklas och till att våra kunder är mer nöjda med inomhusklimatet. I slutet av 2019 var 27 procent av beståndet uppkopplat. Projektet kommer att vara klart under 2021.



FOSSILFRITT

Bygg- och fastighetsbranschen står för 21 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser enligt Boverket. Huges utsläpp kommer främst från uppvärmning av våra byggnader. Därtill kommer utsläpp från våra egna bensin- och dieselfordon. Vi kan påverka energianvändningen i våra fastigheter, med vilken typ av energi vi väljer att försörja våra byggnader med och vilka fordon vi äger.

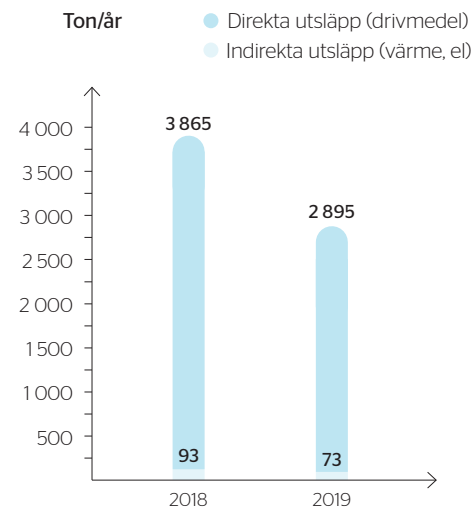
Vi har avtal om förnybar el, vilket minskar de utsläpp vi själva kan påverka. Utsläppen beror till stor del på användningen av fossila bränslen i produktionen av fjärrvärme. I Klimatdialogen tillsammans med fjärrvärmebolaget SFAB hoppas vi kunna minska vår klimatpåverkan.

Huges arbete med att minska våra utsläpp hänger ihop med vårt systematiska energieffektiviseringsarbete. I enlighet med Allmännyttans klimatinitiativ ska Huga vara fossilfria senast år 2030.

2 968 ton

var våra direkta och indirekta koldioxidutsläpp 2019 vilket var 25 procent mindre än 2018. De indirekta utsläppen varierar beroende på hur mycket fossila bränslen leverantören SFAB behöver använda.

KOLDIOXIDUTSLÄPP



AVFALL

Huges verksamhet genererar stora mängder avfall från våra hyresgäster. Utöver det uppstår det stora mängder avfall i ny- och ombyggnadsprojekt. Vår påverkan sker främst utanför organisationen hos våra hyresgäster samt hos byggtreprenörer.

Huge erbjuder fastighetsnära insamling av källsorterat avfall, vilket innebär att nästan alla våra hyresgäster kan sortera sina hushållssopor i anslutning till sin bostad. Vi arbetar för att alla våra hyresgäster ska ha möjlighet att kunna sortera sitt matavfall och utreder vilka tekniska möjligheter som lämpar sig bäst. Vi har stora utmaningar med matavfallsinsamling i områden med sopsug.

Det är EU:s avfallstrappa som styr vårt sätt att arbeta med avfall. Huga arbetar för att minska uppkomsten av avfall, öka andelen som återvinns eller återbrukas samt minimera andelen som går till deponi eller förbränning.

FRAKTIONER	2019, VIKT	2018, VIKT
Matavfall	349 ton	336 ton
Restavfall	4 695 ton	4 420 ton
Källsorterade fraktioner	994 ton	1 116 ton
Grovavfall	1 695 ton	1 540 ton

Mängden avfall ökar i samhället och det ser vi i vår statistik. Vi ser också en ökning, 6 procent, i restavfall och en minskning i källsorterade fraktioner. Det tror vi till stor del handlar om att det är för lätt att göra fel. Vi behöver arbeta mer med att underlätta för våra hyresgäster så att det blir enklare att sopsortera.

I samarbete med Human Bridge erbjuder vi insamling av textilier. Under 2019 samlades 17 ton textilier in, vilket är en ökning med två ton jämfört med 2018.



MATERIALVAL

Vid val av material granskar och utvärderar Huges materialens inverkan på miljön. De material som väljs vid till exempel renovering och nybygge ska hålla länge, vara giftfria och estetiskt tilltalande.

Till hjälp används miljö databasen Sunda Hus där materialval dokumenteras. Sunda Hus är en helhetslösning för att systematisera arbetet med att fasa ut farliga ämnen i en byggnads hela livscykel med ett webbaserat system och rådgivning.



BIOLOGISK MÅNGFALD

Under 2019 har Huges påbörjat arbetet med att ta fram en trädvårdsplan för samtliga områden.

Med hjälp av en trädvårdsplan kan man lättare skapa ett säkrare, friskare och vackrare trädbestånd. I trädvårdsplanen beskrivs åtgärderna för trädbeståndet flera år framåt i tiden och kan på så sätt effektivisera arbetsinsatserna.

Arbetet med en trädvårdsplan börjar med en trädinventering och under 2019 inventerades träden i Skogås och Trångsund och delvis i centrala Huddinge. Arbetet med trädinventeringen fortsätter under 2020.

608 träd

inventerades i Skogås och Trångsund.

SAMARBETEN FÖR MILJÖN

Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ är Huges med i sedan 2018. Det är ett gemensamt upprop inom Allmännyttan med syfte att minska utsläppen av växthusgaser genom ambitiösa mål, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte. Klimatinitiativet har två övergripande mål:

- Energianvändningen ska minska med 30 procent till 2030.
- Fossilfria 2030.

Huges är med i Sveriges Allmännyttas Miljöråd som har en rådgivande funktion. Rådet ska hjälpa Sveriges Allmännytta att prioritera vilka miljöfrågor som ska drivas.

Under 2019 har Huges bidragit till Sveriges Allmännyttas referensprojekt "E2B Energieffektivt byggande och boende".

Vi är medlemmar i Sweden Green Building Council (SGBC), vilken är Sveriges ledande organisation för hållbart byggande. Det är SGBC som tillhandahåller Miljöbyggnad, som är det miljöcertifieringssystem vi använder vid nyproduktion.



GRI-index

GRI STANDARD NUMMER	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
102-1	Organisationens namn	sid 71	
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	sid 4-5	
102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor	sid 68-70	Sjödalsstorget 7, Huddinge
102-4	Lokalisering av organisationens verksamheter	sid 4	
102-5	Ägarstruktur och företagsform	sid 68-70	Huge Bostäder AB är ett aktiebolag som är helägt av Huddinge kommun
102-6	Marknader som organisationen är verksam på	sid 4	
102-7	Den redovisande organisationens storlek	sid 10-11, 59	
102-8	Information om personalstyrka och annan arbetskraft, uppdelad på anställningsform och anställningsvillkor	sid 59	
102-9	Beskrivning av organisationens leverantörskedja	sid 21	
102-10	Väsentliga förändringar för organisationen och dess leverantörskedja under redovisningsperioden	sid 68-70	Inga väsentliga förändringar under året

GRI STANDARD NUMMER	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
102-11	Beskrivning om och hur organisationen följer försiktighetsprincipen	sid 68-70	Försiktighetsprincipen ligger till grund för Huges miljöarbete
102-12	Extern utvecklande ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till. Deltagande i externa hållbarhetsinitiativ/externa riktlinjer.	sid 68-70	ISO 14001, GRI, Allmännyttans klimatinitiativ, Allmännyttans digitaliseringsinitiativ.
102-13	Betydande medlemskap i organisationer och/eller nationella/internationella lobbyorganisationer	sid 68-70	Sveriges allmännytta, Sweden Green Building Council.
102-14	Uttalande från VD	sid 6-7	
102-16	Redogörelse för grundläggande värderingar, principer, standarder och etiska riktlinjer, samt hur väl dessa införts i organisationen.	sid 4-5	
102-18	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	sid 12	
102-40	Intressentgrupper som organisationen har kontakt med	sid 16	
102-41	Andel av personalstyrka som omfattas av kollektivavtal	sid 59	
102-42	Beskrivning av identifiering och urval av intressenter	sid 16	
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	sid 16	

GRI STANDARD NUMMER	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
102-44	Viktiga områden och frågor som har lyfts i intressent-dialogen	sid 16	
102-45	Enheter som inkluderas i organisationens finansiella rapport/Organisationsstruktur /Enheter/Affärsområden	sid 68-70	Alla uppgifter i årsredovisningen och hållbarhetsredovisningen avser Huge Bostäder AB.
102-46	Process för väsentlighetsanalys/process för definiera redovisningens innehåll och angränsningar	sid 16-17	
102-47	Identifierade väsentliga aspekter	sid 16-17	
102-48	Effekten av korrigeringar av information som lämnats i tidigare års redovisningar	sid 68-70	Första gången vi redovisar
102-49	Väsentliga förändringar i omfattning eller avgränsning jämfört med tidigare års redovisningar	sid 68-70	Första gången vi redovisar
102-50	Redovisningsperiod	sid 68-70	Räkenskapsåret 2019
102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen	sid 68-70	Första gången vi redovisar
102-52	Redovisningscykel	sid 68-70	Publiceras årligen
102-53	Kontaktperson för frågor angående hållbarhetsredovisningen	sid 68-70	Ellinor Dässman ellinor.dassman@huge.se
102-54	Redogörelse för rapportering i enlighet med GRI standards redovisningsnivåer	sid 68-70	
102-55	GRI-index	sid 68-70	

GRI STANDARD NUMMER	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
102-56	Extern granskning av redovisningen	sid 68-70	Hållbarhetsredovisningen är inte externt granskad. Den del av hållbarhetsredovisningen som omfattas av lagkrav är bestyrkt av revisor.
200 EKONOMI			
201 103-1, 2, 3	Ekonomiskt resultat	15-22, 40	
Egen upplysning	Lönsamhet	sid 22	
205 103-1, 2, 3	Antikorruption	sid 15-22, 43	
205-2	Kommunikation och utbildning kring antikorrupsionspolicys och rutiner	sid 43	
205-3	Fall av korruption och vidtagna åtgärder	sid 43	
Egen upplysning 103-1, 2, 3	Kundnöjdhet	sid 15-22, 12	
Egen upplysning	Nöjda kunder	sid 22, 44	Ingen NKI för bostäder och lokaler är utförd 2019.
300 MILJÖ			
302 103-1, 2, 3	Energi	sid 15-22, 65	
302-1	Energianvändningen inom organisationen	sid 65	
305 103-1, 2, 3	Utsläpp	sid 15-22, 66	

GRI STANDARD NUMMER	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
305-1	Direkt växtgasutsläpp	sid 66	
305-2	Indirekt växtgasutsläpp	sid 66	
306 103-1, 2, 3	Avfall	sid 15-22, 66	
306-2	Avfall utifrån typ och behandlingsmetod	sid 66	
Egen upplysning 103-1, 2, 3	Materialval	sid 15-22, 67	
Egen upplysning	Dokumenterade materialval	sid 22	
Egen upplysning 103-1, 2, 3	Biologisk mångfald	sid 15-22, 67	
Egen upplysning	Grönytefaktor	sid 22	
400 SOCIALT			
401 103-1, 2, 3	Anställning	sid 15-22, 54-56	
401-1	Antal nyanställda och personalomsättning	sid 59	
403 103-1, 2, 3	Arbetsmiljö och säkerhet	sid 15-22, 57	
403-2	Skador, arbetsrelaterade sjukdommar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor	sid 59	
405 103-1, 2, 3	Mångfald och jämställdhet	sid 57	

GRI STANDARD NUMMER	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
405-1	Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbet- are utifrån ålder och kön	sid 59	
416 103-1, 2, 3	Kunders hälsa och säkerhet	sid 15-22	
416-1	Åtgärder som vidtas i syfte att skapa upprätthålla en hög trygghet och säkerhet i och omkring fastigheterna	sid 46-51	
Egen upplysning 103-1, 2, 3	Medarbetare	sid 15-22, 55	
Egen upplysning	Motiverade medarbetare	sid 55	

ÅRL-index

Index för hållbarhetsrapportering enligt Årsredovisningslagen 6:10-14

OMRÅDE	LÄSHÄNVISNING
Väsentlighetsanalys	sid 17
Affärsmodell	sid 5
Miljöpåverkan	15-22, 64-67
Sociala förhållanden	sid 15-22, 46-50
Personal	sid 15-22, 54-59
Respekt för mänskliga rättigheter	sid 21, 57
Motverkande av korruption	sid 15, 53
Hållbarhetsrisker	sid 18-19



Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

HUGE BOSTÄDER AB
ORG NR 556149-8121

Styrelsen och verkställande
direktören för Huge Bostäder AB
avger följande årsredovisning för
räkenskapsåret 2019.

INNEHÅLL

- 72 Förvaltningsberättelse
- 74 Resultaträkning
- 74 Balansräkning
- 75 Kassaflödesanalys
- 76 Noter

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.

UTHYRNING

Totalt har bolaget 664 971 kvm uthyrningsbara ytor varav 498 261 kvm avser bostäder. Totalt var 18 999 kvm av bolagets ytor 2019-12-31 vakanta. De outhyrda lokalytorna består främst av lokaler under ombyggnad, förrådslokaler samt små butiks- och kontorslokaler i mindre attraktiva lägen. Kontrakt och löptider se Not 3.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Fastighetsskötsel och löpande underhåll utförs till största delen av egen personal.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

RESULTATRÄKNING

Under året har fastigheten Banjon 1 sålts i ett dotterbolag. I Huge Bostäder har en reaförlust på 5,4 mkr uppstått medan dotterbolaget Huge Bostäder Holdingbolag AB redovisar en reavinst på 61,8 mkr. Reavinsten i dotterbolaget har kommit Huge Bostäder till del genom en anteciperad utdelning från dotterbolaget.

VÄSENTLIGA INVESTERINGAR

Under 2019 har vi investerat i både nyproduktion samt renovering av befintligt bestånd. Investeringarna uppgick till 235 mkr under 2019, varav -24 mkr avser

pågående arbete, 274 mkr byggnad, 4 mkr mark, 2 mkr markanläggning och 1 mkr byggnadsinventarier.

FÖRSÄLJNINGAR

Fastigheten Banjon 1 i Trångsund såldes i januari 2019 till BRF Banjon. Köpeskilling 61,8 mkr. Fastigheten bestod av 3 734 kvm bostadsyta och 103 kvm lokalyta.

NEDSKRIVNINGAR OCH REVERSERINGAR

Baserat på resultatet av årets värdering justeras inga värden under 2019.

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. Låneportföljen uppgick till 3 500 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 2020. 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 tillämpade principer för finansiell riskstyrning avseende lån tas fram tillsammans med kommunens internbank. Här bör såväl finansiell risk som verksamhets-

risk vägas ihop för att uppnå den bästa avvägningen i risk.

Bolagets lånestruktur framgår i Not 25.

FRAMTIDA UTVECKLING

Huge Bostäder står inför utmaningar. En betydande del av det befintliga fastighetsbeståndet behöver renoveras. Huddinge kommun växer och efterfrågan på bostäder är stor. Målet för bolaget är att starta minst ett bostadsprojekt per år. För den kommersiella verksamheten föreligger alltid en vakansrisk för lokaler i mindre attraktiva lägen, även om den är liten.

Det pågår ett antal nybyggnadsprojekt avseende bostäder med totalt 396 lägenheter, en investering på 947 mkr. Prinsen 3 (62 lägenheter för unga i Trångsund), Bonden 1 (125 lägenheter i Trångsund) och Studenten 1 (209 lägenheter i Flemingsberg). Det pågår även utredningsarbeten kring Medicinaren 21, Logen 6, Kammaran 3, Valvet 3, Kungen 9 samt Ängsgården 1.

HÅLLBARHETSSUPPLYSNINGAR

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

	2019	2018	2017
Nettoomsättning mnkr	838	827	829
Resultat efter finansiella poster mnkr	125	285	168
Balansomslutning mnkr	5 324	5 184	5 178
Fastighetslån mnkr	3 500	3 500	3 766
Medelantal anställda st	159	161	150
Soliditet %	27	26	20
Justerad soliditet %	55	54	51
Avkastning på totalt kapital %	3	6	4
Avkastning på eget kapital %	9	21	14
Direktavkastning fastigheter %	8	8	9

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	300 000	20	712 342	271 229	1 283 591
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			271 229	-271 229	0
Årets resultat				105 114	105 114
Belopp vid årets utgång	300 000	20	983 571	105 114	1 388 705

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	983 570 902
årets vinst	105 114 137
kronor	1 088 685 039

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Utdelning	10 000 000
i ny räkning överföres	1 078 685 039
kronor	1 088 685 039

STYRELSENS YTTRANDE ENLIGT

AKTIEBOLAGSLAGEN 18 KAP 4 §

Styrelsen i Hüge Bostäder AB har beslutat att föreslå aktieägarna att på årsstämman den 24 april 2020 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 10 000 000 kr. 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 18 kap 4§ aktiebolagslagen och utgör styrelsens bedömning av om den föreslagna vinstutdelningen är försvarligt med hänsyn till vad som anges i 17 kap 3§ andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

Det egna kapitalet i Hüge Bostäder AB uppgår till 1 388 705 039 kr, 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 krav som uppställs i 17 kap 3§ andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

Styrelsen i Hüge Bostäder AB föreslår bolagstämman att besluta om vinstutdelning om 10 000 000 kr.

Resultaträkning

	(tkr)	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER				
Hysesintäkter		3	810 275	796 801
Övriga intäkter			27 540	29 998
Summa rörelsens intäkter			837 815	826 799
RÖRELSENS KOSTNADER				
Driftkostnader		4	-242 061	-248 009
Underhållskostnader			-109 865	-114 286
Fastighetsskatt			-19 045	-19 330
Personalkostnader		5	-129 304	-120 449
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		6	-169 131	-151 422
Övriga rörelsekostnader		7, 8	-57 609	-67 854
			-727 015	-721 350
Rörelseresultat			110 800	105 449
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER				
Resultat från andelar i koncernföretag		9	61 751	222 952
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		10	5 195	6 227
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	211	133
Räntekostnader och liknande resultatposter		12	-52 791	-49 646
			14 366	179 666
Resultat efter finansiella poster			125 166	285 115
Bokslutsdispositioner		13	5 634	-16 900
Resultat före skatt			130 800	268 215
Skatt på årets resultat		14	-25 686	3 014
Årets resultat			105 114	271 229

Balansräkning

	(tkr)	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark		15	9 497	8 530
Förvaltningsfastigheter		16	4 876 549	4 787 566
Inventarier, verktyg och installationer		17	5 304	5 756
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		18	274 071	297 699
			5 165 421	5 099 551
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		19	100	50
			100	50
Summa anläggningstillgångar			5 165 521	5 099 601
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kassa och bank (koncernkonto)			116 468	30 633
Kundfordringar			7 296	17 476
Aktuella skattefordringar			16 980	11 127
Övriga fordringar			5 763	17 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20	11 727	7 960
			158 233	84 880
Summa omsättningstillgångar			158 233	84 880
SUMMA TILLGÅNGAR			5 323 754	5 184 481

BALANSRÄKNING FORTSÄTTNING

	(tkr)	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	21, 22			
Bundet eget kapital				
Aktiekapital			300 000	300 000
Reservfond			20	20
			300 020	300 020
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst eller förlust			983 571	712 342
Årets resultat			105 114	271 229
			1 088 685	983 571
Summa eget kapital			1 388 705	1 283 591
Obeskattade reserver	23		51 049	56 683
Avsättningar				
Uppskjuten skatteskuld	24		212 681	187 896
Summa avsättningar			212 681	187 896
Långfristiga skulder	25			
Skulder till koncernföretag			3 500 000	3 440 000
Depositioner			4 501	3 707
Summa långfristiga skulder			3 504 501	3 443 707
Kortfristiga skulder				
Kortfristig del fastighetslån			0	60 000
Leverantörsskulder			55 613	63 205
Övriga skulder			4 168	4 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26		107 038	85 381
Summa kortfristiga skulder			166 819	212 604
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27		5 323 754	5 184 481

Kassaflödesanalys

	(tkr)	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	28		125 165	285 115
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29		169 269	147 878
Betald skatt			-6 754	-26 087
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital			287 680	406 909
Förändring av rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar			18 335	25 792
Förändring av rörelseskulder			15 008	14 064
Rörelsens kassaflöde			321 023	460 454
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterbolag/tilläggsinvesteringar			-11 780	-9 993
Avyttring dotterbolag/tilläggsinvesteringar			16 925	16 170
Förvärv av förvaltningsfastigheter			-254 901	-235 308
Avyttring av förvaltningsfastigheter			17 577	46 327
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-3 106	-272
Avyttring av materiella anläggningstillgångar			97	355
Investeringsverksamhetens kassaflöde			-235 188	-182 721
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån			60 000	0
Amortering av lån			-60 000	-266 267
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			0	-266 267
Årets kassaflöde			85 835	5 036
Likvida medel vid årets början	30			
Likvida medel vid årets början			30 633	25 597
Likvida medel vid årets slut			116 468	30 633

Noter

(tkr)

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Huge Bostäder ABs årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Då bolaget tidigare år inte bedrivit någon verksamhet har K3 införts under 2017.

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 Alecia 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 kopplat 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 systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

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/hygienrum	30 år
Hyresgästpassning	10 år
VS Stamar	40 år
Ventilation	40 år
Ei	40 år
Hiss/transport	40 år

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument redovisas i balansräkningen inkl 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 förpliktelse 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 FASTIGHETER

Driftnetto dividerat med planenligt utgående restvärde.

JUSTERAT EGET KAPITAL

Eget kapital plus 78,6 % av obeskattade reserver.

NOT 2 UPPSKATTNING OCH BEDÖMNINGAR

Nedskrivningar, Not 16

Våra väsentliga uppskattningar och bedömningar avser värdering av våra förvaltningsfastigheter. Se vidare not 16.

NOT 3 HYRESINTÄKTER

	2019	2018
Specifikation hyresintäkter		
Bostäder	574 403	565 296
Företags- och hyresgäststyrkt underhåll	2 522	2 646
Hyresrabatter bostäder	-710	-668
Garage och parkeringsplatser bostäder	20 170	20 142
Ej uthyrt bostäder	-7 227	-9 032
	589 158	578 384
Lokaler	225 858	219 999
Hyresrabatterade lokaler	-796	-799
Garage och parkeringsplatser lokaler	3 490	3 194
Ej uthyrt lokaler	-7 434	-3 977
	221 117	218 417
	810 275	796 801

Till hyresgästföreningen har bolaget utbetalt 2 391 tkr som hyressättningsavgift, boinflytande- och fritidsmedel. Enligt överenskommelse med hyresgästföreningen höjdes bostadshyrorna med 2,3% från 1 april 2019.

	Antal avtal	Andel (%)	Årshyra Mkr	Andel (%)
Hyresavtal fördelade på objektstyp:				
Lokaler	1 122	8	220	27
Bostäder	7 864	54	575	70
Garage/P-platser	5 440	38	23	3
TOTALT	14 426	100	818	100
Lokalhyresavtal fördelade på löptider:				
Outhyrda lokaler	165	15	13	6
2020	564	50	64	29
2021	161	14	56	25
2022	127	11	39	18
2023	87	8	30	14
2024>	18	2	18	8
TOTALT	1 122	100	220	100
Lokalhyresavtal fördelade på kontraktssummor:				
<0,5mkr	1011	90	60	27
0,5-1,0 mkr	62	6	44	20
1,0-3,0 mkr	37	3	60	27
>3,0 mkr	12	1	56	26
TOTALT	1 122	100	220	100

Av våra lokalhyresavtal hyrs 100 kontrakt ut till Huddinge Samhällsfastigheter, vilket motsvarar 25,7 procent av lokalhyresintäkterna. De hyr i sin tur ut flertalet till Huddinge Kommun och risken för att kommunen ska avveckla verksamheter förlagda i dessa lokaler får anses som mycket liten.

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

	2019
Förfaller till betalning inom ett år	348 061
Förfaller till betalning inom två till fem år	479 792
Förfaller till betalning senare än fem år	17 515

NOT 4 DRIFTSKOSTNADER

	2019	2018
Fjärrvärme	72 509	75 434
El	39 792	40 950
Renhållning	33 336	33 140
Snöröjning	5 715	4 649
Vatten	20 436	19 564
Bevakning	10 959	10 013
Inre städning	11 563	11 673
Marknadsföring	3 889	4 924
Fastighetsförsäkring	4 535	4 491
Övrigt	39 327	43 171
	242 061	248 009

NOT 5 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	71	71
Män	88	90
	159	161

	2019	2018
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	2 201	1 992
Löner och ersättning till övriga anställda	75 495	71 495
	77 696	73 487

Sociala avgifter till styrelsen och verkställande direktören	692	626
Sociala avgifter för övriga anställda	23 618	22 437
	24 310	23 063

Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	798	702
Pensionskostnader för övriga anställda	11 563	10 068
	12 361	10 770

Övriga personalkostnader	14 937	13 129
Summa personalkostnader	129 304	120 449

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Kvinnor	6	5
Män	6	7
	12	12

Antal ledande befattningshavare (ledningsgrupp) och verkställande direktör:		
Kvinnor	5	5
Män	4	4
	9	9

VÄSENTLIGA AVTALSVILLKOR

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 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR, ÅTERFÖRINGAR SAMT REALISATIONSVINST/FÖRLUST

	2019	2018
Avskrivningar inventarier, verktyg och installationer	1 425	1 664
Avskrivningar byggnader och markanläggningar	156 296	149 032
Utrangeringar	11 410	726
	169 131	151 422

NOT 7 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.

	2019	2018
KPMG		
Revisionsuppdrag	311	293
Övriga tjänster	14	32
Lekmannarevision	250	116
	575	441

NOT 8 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

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

	2019	2018
Inom ett år	1 402	1 332
Senare än ett år men inom fem år	640	826
Senare än fem år	0	0
	2 042	2 158

Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår under året till 2 083 tkr (1 808 tkr), hela beloppet avser maskiner och inventarier.

NOT 9 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2019	2018
Utdelningar	61 751	222 952
	61 751	222 952

NOT 10 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2019	2018
Realisationsresultat vid försäljningar	5 195	6 227
	5 195	6 227

NOT 11 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	211	133
	211	133

NOT 12 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2019	2018
Ränta fastighetslån	52 837	49 537
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-46	109
	52 791	49 646

NOT 13 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2019	2018
Skilnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	4 789	-3 000
Förändring av periodiseringsfond	846	-13 900
	5 634	-16 900

NOT 14 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2019	2018
Aktuell skatt	0	-9 272
Uppskjuten skatt	-24 785	12 286
Skatt tidigare år	-901	0
	- 25 686	3 014
Redovisat resultat före skatt	130 800	268 215
	130 800	268 215
Skatt enligt gällande skattesats	-27 991	-59 007
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-4 916	-2 703
Skatteeffekt av ej skattepliktig utdelning	13 215	49 049
Skillnad mellan skattemässiga/redovisningsmässiga avskrivningar och nedskrivningar	-3 562	-2 354
Skatteeffekt av balanslåneposter	1 797	1 847
Skatteeffekt av andra bokförda intäkter	184	0
Skatteeffekt av återläggning underhållskostnader	31 046	3 929
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-55	-29
Skatteeffekt av uppräknat belopp vid återföring periodiseringsfond	-6	0
Skatt hänförlig till tidigare år	-901	-4
Ökning av underskott utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-9 712	0
	-901	-9 272
Effekt uppskjuten skatt hänförlig till nedskrivning/avskrivning	-24 325	5 296
Effekt uppskjuten skatt återlagda underhållskostnader	0	-3 929
Effekt av ändrade skattesatser och skatteregler	1 336	12 766
Effekt uppskjuten skatt för balanslånepost	-1 796	-1 847
	-24 785	12 286

Redovisad skattekostnad	-25 686	3 014
	-25 686	3 014

NOT 15 BYGGNADER OCH MARK

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 403	30 403
Omfördelning från pågående arbeten	1 511	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 914	30 403
Ingående avskrivningar	-2 590	-2 184
Årets avskrivningar	-544	-406
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 134	-2 590
Ingående nedskrivningar	-19 283	-19 283
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-19 283	-19 283
Utgående redovisat värde	9 497	8 530

NOT 16 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 976 720	6 998 256
Försäljningar/utrangeringar	-52 848	-79 600
Inköp	3 990	21 920
Omfördelning från pågående arbeten	275 142	36 144

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 203 004	6 976 720
Ingående avskrivningar	-1 843 923	-1 715 630
Försäljningar/utrangeringar	18 520	20 333
Årets avskrivningar	-155 822	-148 626
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 981 225	-1 843 923
Ingående nedskrivningar	-345 230	-345 230
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-345 230	-345 230
Utgående redovisat värde	4 876 549	4 787 566
Bokfört värde byggnader i Sverige	4 436 024	4 341 865
Bokfört värde mark och markanläggningar	440 525	445 701
	4 876 549	4 787 566

Förvaltningsfastigheter avser byggnader, mark och markanläggningar förutom fastigheten Sirenen 2. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde bedöms uppgå till 11 066 700 (10 614 800) tkr.

INTERN VÄRDEBEDÖMNING AV FASTIGHETER
Värderingen är gjord i Datschas värderingssystem med en tioårig kassaflödesanalys för varje enskild fastighet, där alla hyresintäkter lagts in på kontraktsnivå.

Schabloniserade drift- 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, långsiktiga vakansantagen samt bedömda marknadshyror har ett representativt urval av externt värderade fastigheter tillsammans med intern kunskap och vägledande.

För pågående nybyggnationer, tillbyggnationer samt större ombyggnationer s k projektfastigheter, har ett marknadsvärde åsatts genom att ett bedömt förhandsvärde subtraherats med kvarstående projektkostnader samt en bedömd projektrisk.

NOT 17 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 991	19 149
Inköp	992	272
Försäljningar och utrangeringar	-77	-430
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 906	18 991
Ingående avskrivningar	-13 235	-11 950
Försäljningar och utrangeringar	59	378
Årets avskrivningar	-1 426	-1 663
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 602	-13 235
Utgående redovisat värde	5 304	5 756

NOT 18 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående nedlagda utgifter	297 699	120 455
Under året nedlagda utgifter	256 769	218 485

Under året genomförda omfördelningar	-3 744	-5 097
Under året genomförda omklassificeringar byggnad	-276 653	-36 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	274 071	297 699
Utgående redovisat värde	274 071	297 699

NOT 19 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50	0
Förvärv	50	50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100	50
Utgående redovisat värde	100	50

Koncernen	Org nr	Säte	Kapitalandel %
EGUH Holding AB	559147-1536	Huddinge	100
Huge Bostäder Holdingbolag AB	559187-3301	Huddinge	100

NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen bonus HBV	1 712	1 399
Upplupna intäkter	422	350
Förutbetalda driftskostnader	9 255	5 938
Övriga poster	338	273
	11 727	7 960

NOT 21 AKTIEKAPITAL

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

NOT 22 FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV RESULTATET

	2019-12-31	2018-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserat resultat	983 571	712 342
Årets resultat	105 114	271 229
Utdelning	-10 000	0
	1 078 685	983 571
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
I ny räkning överförs	1 078 685	983 571
	1 078 685	983 571

NOT 23 OBESKATTADE RESERVER

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	1 438	6 226
Periodiseringsfond räkenskapsår 2018	13 900	13 900
Periodiseringsfond räkenskapsår 2017	24 380	24 380
Periodiseringsfond räkenskapsår 2016	8 103	8 103
Periodiseringsfond räkenskapsår 2015	3 228	3 228
Periodiseringsfond räkenskapsår 2014	0	846
	51 049	56 683

NOT 24 UPPSKJUTEN SKATT

	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Hänförlig till nedskrivna byggnad	-78 006	-80 193
Hänförlig till avskrivning balanslånepost	-14 466	-16 263
Belopp som kvittas mot uppskjuten skatteskuld	92 472	96 456
	0	0

Uppskjuten skatteskuld		
Hänförlig till återlagda underhållskostnader samt skillnader i avskrivningstakt	305 153	284 352
Belopp som kvittas mot uppskjuten skattefordran	-92 472	-96 456
	212 681	187 896

Skillnad mellan bokfört restvärde och skattemässigt		
Bokfört värde	4 886 046	4 796 096
Skattemässigt restvärde	-3 783 915	-3 805 700
	1 102 131	990 396

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 med undantag för planerade avyttringar under 2020 där skattesatsen är 21,4 procent.

NOT 25 UPPLÅNING

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristiga skulder		
Skulder till Huddinge Kommun	0	60 000
	0	60 000

Långfristiga skulder		
Skulder till Huddinge Kommun	3 500 000	3 440 000
	3 500 000	3 440 000

Summa räntebärande skulder	3 500 000	3 500 000
-----------------------------------	------------------	------------------

FÖRFALLOTIDER

Inga lån förfaller senare än fem år från balansdagen.

NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna semesterlöner	6 958	6 953
Beräknad löneskatt pensioner	2 978	2 548
Förutbetalda hyresintäkter	71 237	49 480
Upplupna el- och fjärrvärmekostnader	13 027	11 087
Övriga poster	12 838	15 313
	107 038	85 381

NOT 27 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2019-12-31	2018-12-31
Borgensförbindelse, garantibelopp Fastigo	1 510	1 365
	1 510	1 365

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 28 BETALDA RÄNTOR OCH ERHÅLLEN UTDELNING

	2019-12-31	2018-12-31
Erhållen utdelning	61 751	222 952
Erhållen ränta	211	133
Erlagd ränta	-52 791	-49 646
	9 171	173 439

NOT 29 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivningar	157 721	150 696
Rearesultat försäljning av materiella anläggningstillgångar	-83	-82
Rearesultat försäljning av förvaltningsfastigheter	5 415	12 037
Rearesultat avyttring av dotterbolag/tilläggsinvestering	-5 195	-6 227
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	11 411	-8 546
	169 269	147 878

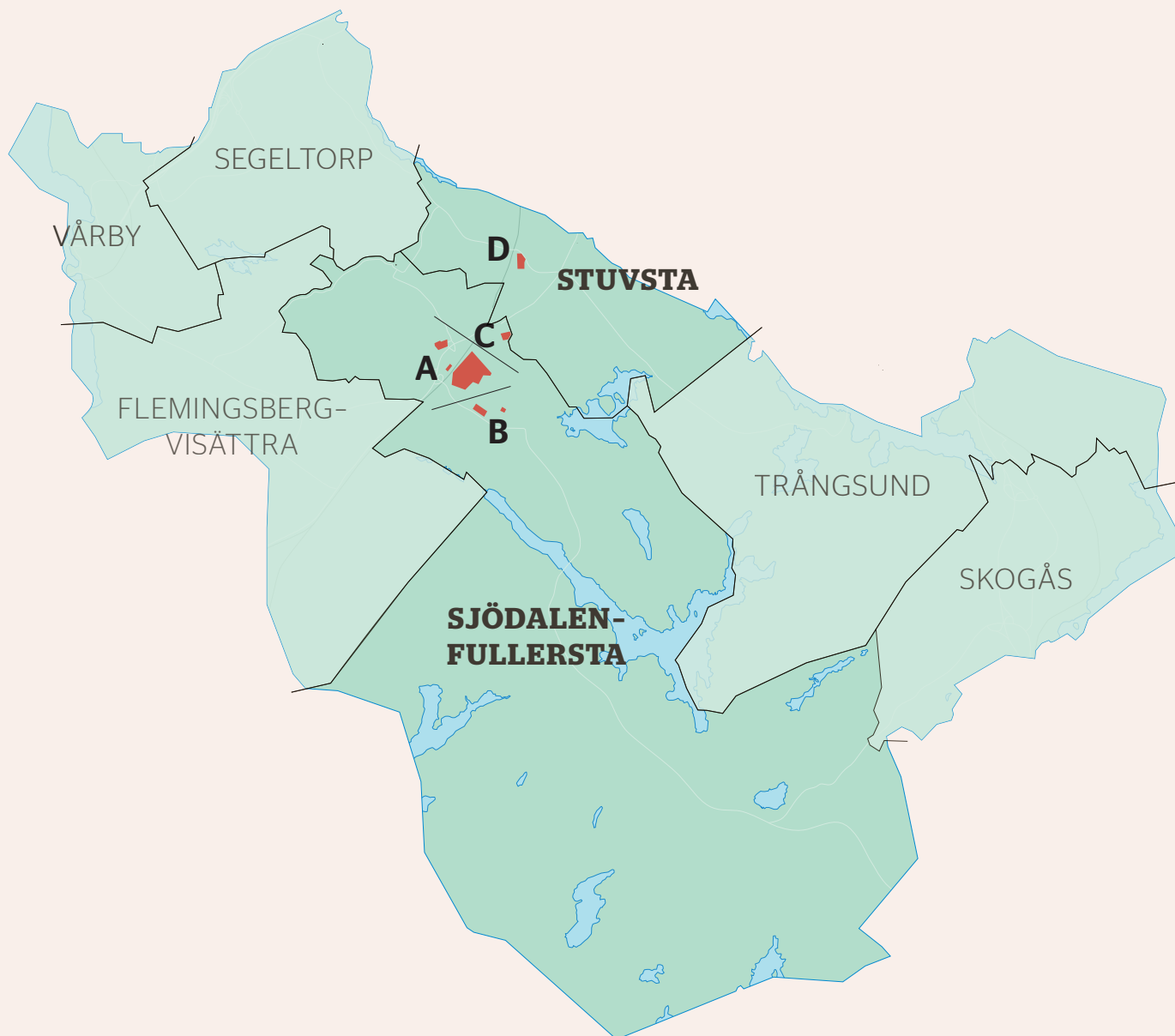
NOT 30 LIKVIDA MEDEL

	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel		
Tillgodohavanden på koncernkonto	116 468	30 633
	116 468	30 633



Våra fastigheter

Huges fastighetsbestånd består av bostäder och lokaler. Bland lokalerna finns kontor och kommersiella lokaler samt några skolor och förskolor. Här redovisar vi fastigheterna uppdelade per område och med bland annat fastighetsbeteckning, adress och byggår.



Våra fastigheter i Centrala Huddinge



● Här ligger områdeskontoret i Centrala Huddinge

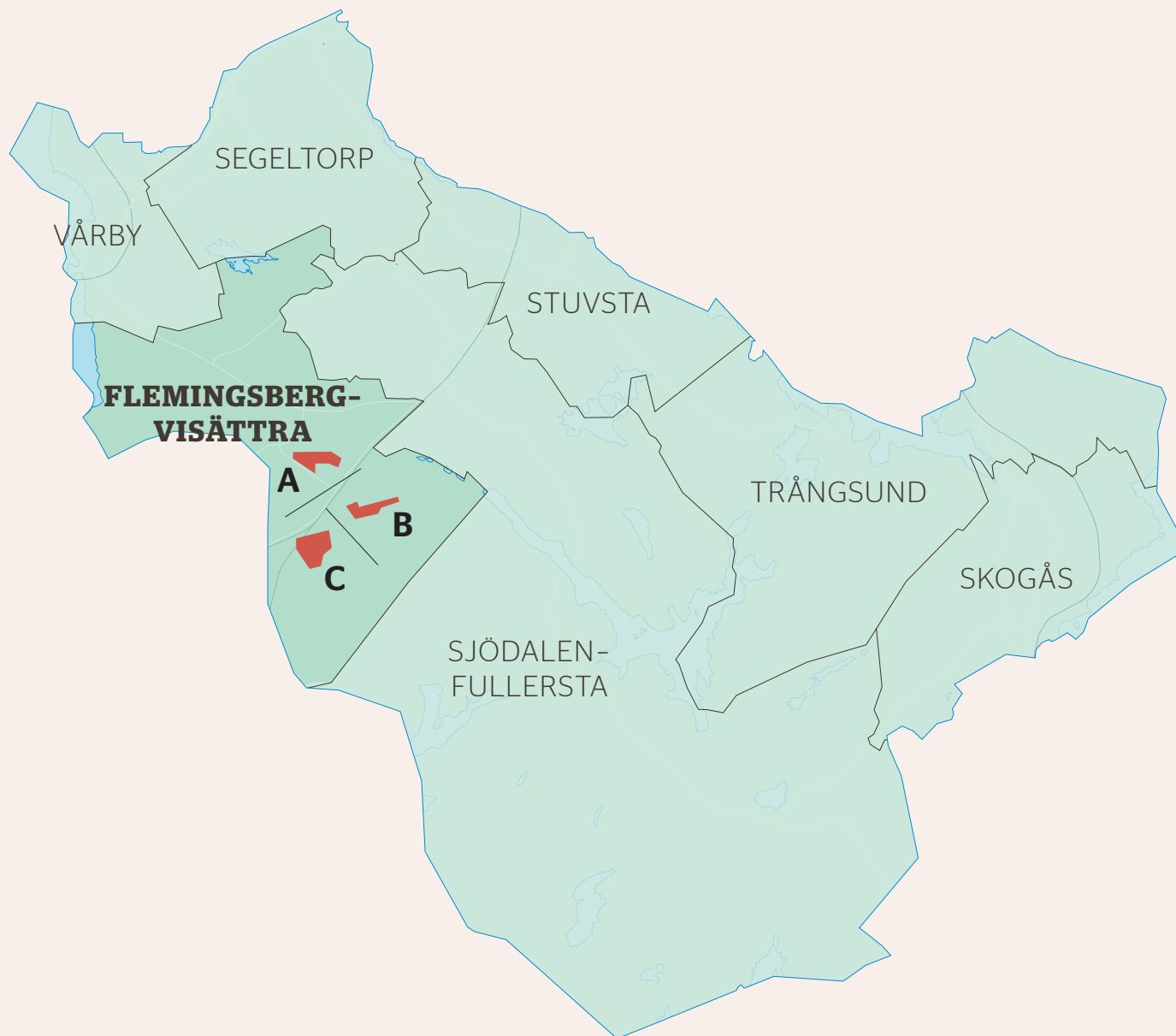
FASTIGHET	OMRÅDE	FASTIGHETSTYP	ADRESS	BYGGÅR VÄRDEÅR	LÄGENHETER	
					ANTAL	YTA
FORELLEN 11	Huddinge Centrum	Centrumfastighet	Forelltorget 2-8, Forellvägen 3,10-14, Kommunalvägen 4, 8-18, Paradistorget 8-16, Sjödalsstorget 1-5, 9-13, Sjödalsvägen 5, 15-17	1956, 1960-61, 1985-87, 1989, 1999	410	29 642
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		
VERKSTADEN 18	Sjödalen	Fritidsgård och kulturverksamhet	Sjödalsvägen 46	1958		
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	Lännav 6 A-D, Rådsv 2 A-D, Kommunalvägen 37-39	2008	110	7 628
PARADISBACKEN 31	Sjödalen	Bostäder	Sjödalsvägen 14-16	1983	104	6 183

NORMHYRA, KR/ KVM, 3 ROK 77KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HYRES- VÄRDE 2019 TKR	TAXERINGSVÄRDE	SPECIAL- ENHET	TOMTAREAL	UPPLÅTELSEFORM
	ANTAL	YTA						
1 126-1 320	163	36 591	66 233	102 883	905 829	*	43 868	Äganderätt
	42	8 993	8 993	13 634	109 360		2 974	Äganderätt
	2	203	203	71		*	991	Äganderätt
	2	2 086	2 086	3 424	14 740		900	Äganderätt
	1	1 400	1 400	1 521		*	2 600	Äganderätt
							15 090	Äganderätt
1 240	16	434	9 685	13 023	157 740		7 260	Äganderätt
1 088			3 257	3 802	49 000		1 993	Äganderätt
1 285			2 569	3 535	42 600		4 208	Äganderätt
1 281	1	9	2 577	3 525	42 661		3 755	Äganderätt
1 269	3	329	2 459	3 522	40 149		2 126	Äganderätt
1 112	3	462	2 800	3 718	40 212		4 285	Äganderätt
1 121	8	344	4 492	6 145	66 795		5 132	Äganderätt
1 116	3	114	2 461	2 976	37 602		1 954	Äganderätt
1 471	20	446	8 074	12 260	142 598		8 822	Äganderätt
1 183	16	2 434	8 617	10 912	130 000		7 307	Äganderätt

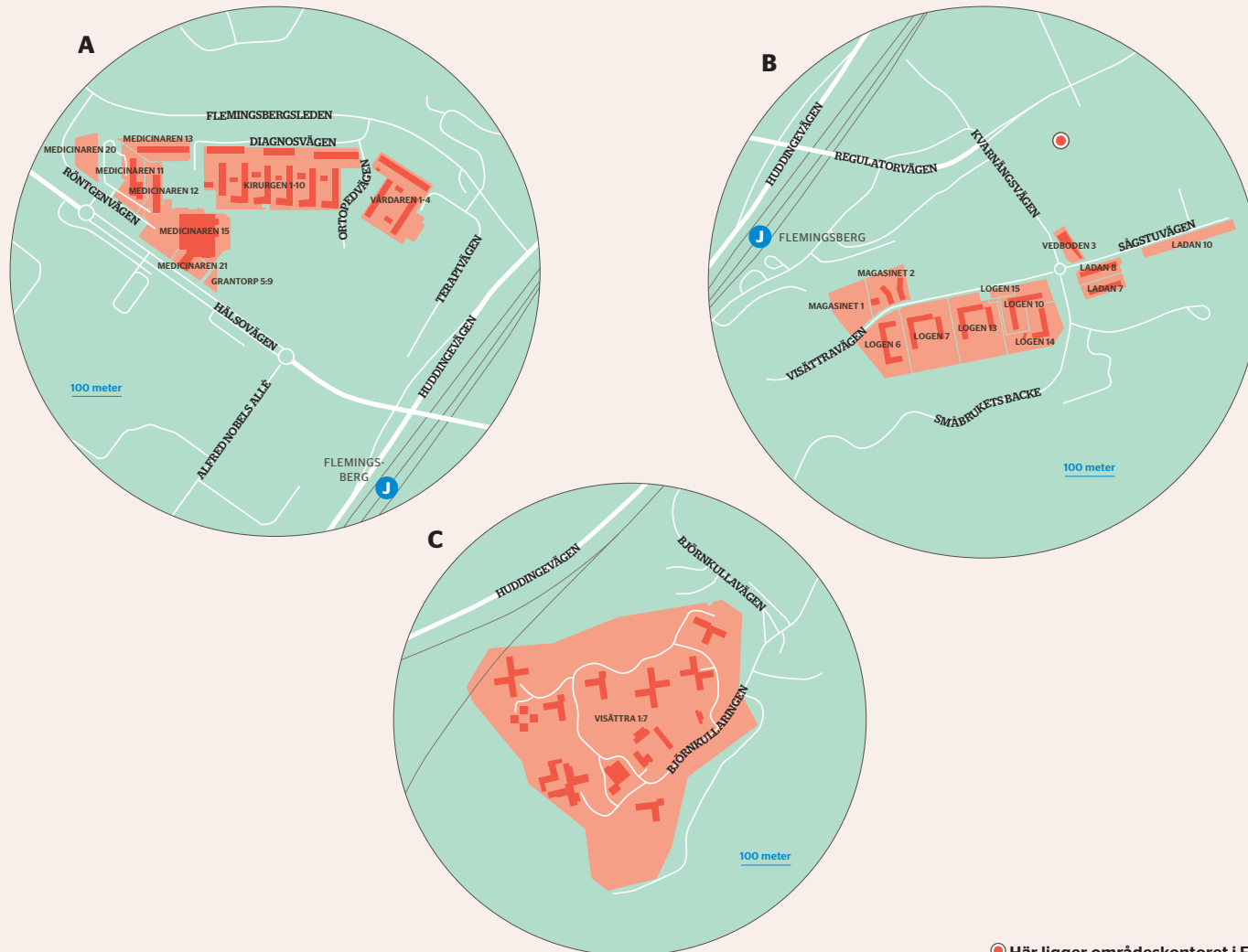
*Innehåller taxeringstyp Specialenhet

FASTIGHET	OMRÅDE	FASTIGHETSTYP	ADRESS	BYGGÅR VÄRDEÅR	LÄGENHETER	
					ANTAL	YTA
KOLJAN 1	Sjödalen	Bostäder	Paradistorget 2 A-G	1993	78	5 752
FORELLEN 2	Sjödalen	Bostäder	Sjödalsvägen 9 A-B	1956	21	1 416
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	61	3 078
LODJURET	Stuvsta	Parkering	Segersminnevägen 4 A			

NORMHYRA, KR/ KVM, 3 ROK 77KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HYRES- VÄRDE 2019 TKR	TAXERINGSVÄRDE	SPECIAL- ENHET	TOMTAREAL	UPPLÅTELSEFORM
	ANTAL	YTA						
1 316	5	195	5 947	7 801	100 200		4 288	Äganderätt
1 057	3	39	1 455	1 631	22 394		2 035	Äganderätt
1 060	5	252	1 481	1 739	20 611		2 359	Äganderätt
	3	4 299	4 299	4 641	34 800		15 777	Äganderätt
							0	Arrende
1 493			3 891	6 119	79 000		1 824	Äganderätt
1 412			6 322	9 696	137 109		6 496	Äganderätt
1 221	42	998	7 878	10 015	128 800		14 208	Äganderätt
1 086	16	2 155	5 789	6 514	63 212		3 184	Äganderätt
1 414	20	2 061	5 139	7 904	72 190		2 248	Äganderätt
							0	Servitut



Våra fastigheter i Flemingsberg/Visättra



● 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 77KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HYRES- VÄRDE 2019 TKR	TAXERINGSVÄRDE	SPECIAL- ENHET	TOMTAREAL	UPPLÅTELSEFORM
	ANTAL	YTA						
1 135	9	1 120	11 010	15 110	130 600		3 913	Äganderätt
1 043	9	1 010	9 016	9 369	88 000		1 456	Äganderätt
1 030	9	1 604	7 562	6 919	66 768		933	Äganderätt
1 017	12	1 582	7 689	7 115	70 172		971	Äganderätt
1 020	11	1 271	7 280	6 914	64 582		933	Äganderätt
1 017	10	701	6 829	6 900	67 236		971	Äganderätt
							14 345	Äganderätt
953	10	158	13 798	12 781	122 606		1 654	Äganderätt
995	12	1 096	7 785	8 256	71 536		1 216	Äganderätt
1 008	10	733	8 237	8 536	81 436		1 254	Äganderätt
					28 145		6 108	Äganderätt
1 533	4	1 105	5 087	10 450	89 054		2 861	Äganderätt
	49	13 866	13 866	18 623	101 000		15 843	Äganderätt
							35 178	Äganderätt
1 018	4	839	6 829	6 966	64 424		1 058	Äganderätt
999	3	84	5 335	5 204	50 654		859	Äganderätt
997	6	268	8 007	7 715	75 547		1 258	Äganderätt
1 034	33	895	5 774	6 121	52 188		933	Äganderätt

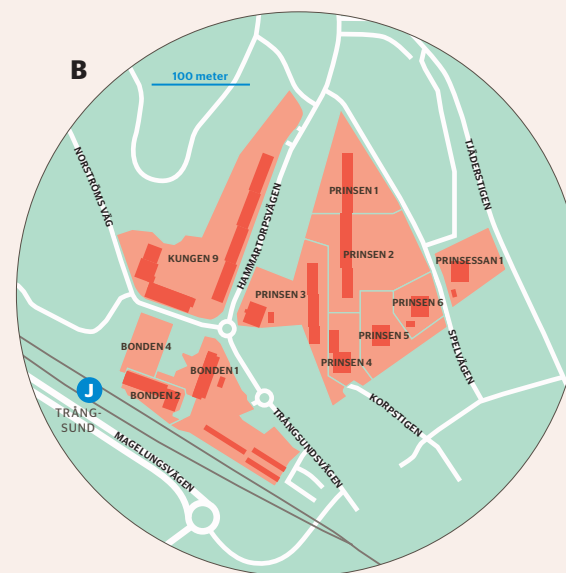
FASTIGHET	OMRÅDE	FASTIGHETSTYP	ADRESS	BYGGÅR VÄRDEÅR	LÄGENHETER	
					ANTAL	YTA
KIRURGEN 6	Flemingsberg	Bostäder och förskola	Diagnosvägen 15 A-E	1973	78	6 158
MEDICINAREN 20	Flemingsberg	Tomtmark	Röntgenvägen 1			
MEDICINAREN 11	Flemingsberg	Kontor	Röntgenvägen 3	1973		
VISÄTTRA 1:7	Visättra	Studentbostäder, 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	123	8 701
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 lokal	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 77KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HYRES- VÄRDE 2019 TKR	TAXERINGSVÄRDE	SPECIAL- ENHET	TOMTAREAL	UPPLÅTELSEFORM
	ANTAL	YTA						
1 024	8	689	6 847	6 933	68 489		971	Äganderätt
							4 007	Äganderätt
	37	14 987	14 987	21 864		*	5 902	Äganderätt
1 397	22	16 499	20 300	26 074	74 800	*	211 929	Äganderätt
982	11	717	8 588	8 371	76 473		10 474	Äganderätt
982	20	389	9 090	8 762	81 254		14 602	Äganderätt
978	17	463	7 474	7 096	65 656		7 226	Äganderätt
977	10	636	9 675	9 509	86 143		13 480	Äganderätt
976	5	36	4 582	4 486	41 356		8 768	Äganderätt
							7 092	Äganderätt
1 480	2	611	5 183	9 716	86 599	*	6 640	Äganderätt
1 083	7	95	4 439	4 687	42 197		2 912	Äganderätt
1 115	6	61	4 525	5 208	46 254		3 291	Äganderätt
							4 693	Äganderätt
					1 849		1 000	Äganderätt
	6	890	890	1 426	9 615		2 550	Äganderätt

*Innehåller taxeringstyp Specialenhet



Våra fastigheter i Skogås/Trångsund



● Här ligger områdeskontoret i Skogås/Trångsund

FASTIGHET	OMRÅDE	FASTIGHETSTYP	ADRESS	BYGGÅR VÄRDEÅR	LÄGENHETER	
					ANTAL	YTA
TRAPPAN 4	Skogås	Bostäder	Härbrevvägen 4-8	1962	37	2 248
TRAPPAN 5	Skogås	Bostäder	Härbrevvägen 3-5, 13	1962	77	4 754
TRAPPAN 6	Skogås	Bostäder	Härbrevvägen 7-9, 15-31	1962	139	7 187
TRAPPAN 7	Skogås	Bostäder	Härbrevvägen 10-12, 33-43	1962	72	4 871
VENTILEN 2	Skogås	Parkering	Storvretsvägen 11			
RINGEN 1	Skogås	Parkering	Härbrevvägen 5 A			
PELAREN 2	Skogås	Bostäder	Storvretsvägen 56, 56 A-56 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 77KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HYRES- VÄRDE 2019 TKR	TAXERINGSVÄRDE	SPECIAL- ENHET	TOMTAREAL	UPPLÅTELSEFORM
	ANTAL	YTA						
1 166	4	125	2 373	2 875	28 501		5 568	Äganderätt
1 305	5	108	4 862	6 572	63 955		7 168	Äganderätt
1 323	3	62	7 249	10 439	91 150		8 531	Äganderätt
1 278	5	157	5 028	6 598	57 521		9 567	Äganderätt
							716	Äganderätt
							1 228	Äganderätt
1 351			6 895	9 684	118 200		9 743	Äganderätt
							6 679	Äganderätt
1 015	4	263	6 726	6 787	71 451		8 884	Äganderätt
1 019	4	478	6 467	6 585	67 367		13 188	Äganderätt
1 028	3	77	4 130	4 162	43 322		8 801	Äganderätt
1 725			1 808	3 172	33 800		1 849	Äganderätt
	8	1 953	1 953	1 740	10 314		1 483	Äganderätt
1 014	1	136	3 169	3 395	34 603		1 330	Äganderätt
1 017			2 953	3 195	33 000		1 842	Äganderätt
1 020	2	51	2 806	3 054	31 465		1 994	Äganderätt
1 026	1	8	2 960	3 246	33 433		2 323	Äganderätt
1 071	3	285	1 974	1 870	20 332		1 791	Äganderätt

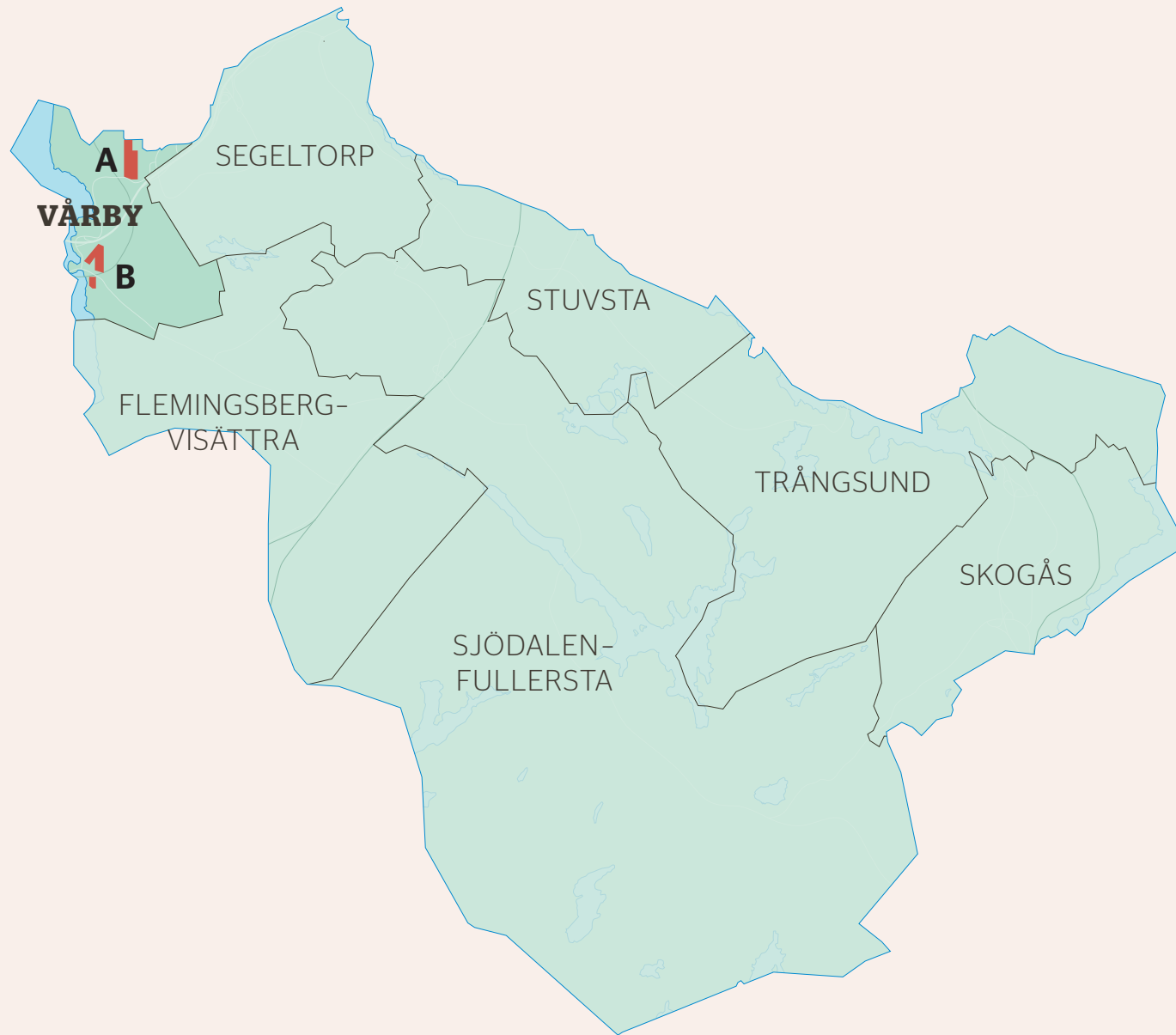
FASTIGHET	OMRÅDE	FASTIGHETSTYP	ADRESS	BYGGÅR VÄRDEÅR	LÄGENHETER	
					ANTAL	YTA
FÖNSTRET 2	Skogås	Bostäder	Fäbodvägen 36-40	1966	23	1 712
FÖNSTRET 3	Skogås	Bostäder	Fäbodvägen 30-34	1966	24	2 020
FASADEN 1	Skogås	Bostäder	Fäbodvägen 23-29	1967	31	2 272
FASADEN 2	Skogås	Bostäder	Fäbodvägen 15-21	1967	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 Torgv 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 77KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HYRES- VÄRDE 2019 TKR	TAXERINGSVÄRDE	SPECIAL- ENHET	TOMTAREAL	UPPLÅTELSEFORM
	ANTAL	YTA						
1 049	2	8	1 720	1 793	18 633		2 130	Äganderätt
1 019	1	120	2 140	2 142	22 085		2 201	Äganderätt
1 054	1	64	2 336	2 445	25 317		2 789	Äganderätt
1 045	3	135	2 609	2 628	27 500		3 318	Äganderätt
1 055			2 272	2 398	25 000		3 392	Äganderätt
							2 471	Äganderätt
1 093	14	1 654	6 082	7 089	61 176		5 068	Äganderätt
1 034	8	509	2 518	2 512	24 645		2 141	Äganderätt
1 006	3	309	5 333	4 972	52 755		4 196	Äganderätt
1 033	9	311	5 529	5 458	59 788		8 053	Äganderätt
1 025			2 310	2 257	24 200		3 530	Äganderätt
					2 386		3 144	Äganderätt
1 134	2	533	1 870	2 264	20 468		2 246	Äganderätt
1 139	1	14	2 558	2 964	30 657		3 678	Äganderätt
					8 497		1 452	Äganderätt
	62	9 314	9 314	13 222	72 800		7 064	Äganderätt
							4 349	Äganderätt
	3	763	763	740	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		
BEATEBERGSSKOLAN 2	Skogås	Grundskola	G:A Nynäsvägen 558, 558 A	1909		
SIRENEN 2	Skogås	Kontor och verkstad	G:A Nynäsvägen 560	1983		
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 1-5	1963	99	5 986
BONDEN 2	Trångsund	Centrumfastighet	Trångsundstorget 7-13	1963		
KUNGEN 9	Trångsund	Bostäder och boendeenhet	Norströmsvägen 2-10, Hammartorpsvägen 1-21	1961	105	6 948
BONDEN 4	Trångsund	Parkering	Trångsundstorget			

NORMHYRA, KR/ KVM, 3 ROK 77KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HYRES- VÄRDE 2019 TKR	TAXERINGSVÄRDE	SPECIAL- ENHET	TOMTAREAL	UPPLÅTELSEFORM
	ANTAL	YTA						
	1	636	636			*	2 858	Äganderätt
	19	4 465	4 465	6 704		*	3 004	Äganderätt
						*	6 605	Äganderätt
	3	1 746	1 746	376		*	23 298	Äganderätt
	1	1 810	1 810	1 410	9 982		8 097	Äganderätt
1 218			1 803	2 460	24 000		5 288	Äganderätt
1 178	2	400	2 979	3 504	34 088		9 039	Äganderätt
1 192	3	68	4 839	5 762	78 149		8 087	Äganderätt
1 062	2	45	2 825	3 212	32 777		2 630	Äganderätt
1 079	4	88	2 869	3 294	33 396		4 170	Äganderätt
1 212	1	25	2 806	3 651	36 114		2 380	Äganderätt
1 080			2 610	3 048	31 000		3 584	Äganderätt
1 112	14	535	6 521	7 685	77 527		10 249	Äganderätt
	25	2 457	2 457	2 952	17 822		2 217	Äganderätt
1 170	22	1 875	8 823	11 748	100 685		15 325	Äganderätt
							0	Äganderätt 50%

*Innehåller taxeringstyp Specialenhet



Våra fastigheter i Vårby



● 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	58	4 374
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 77KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HYRES- VÄRDE 2019 TKR	TAXERINGSVÄRDE	SPECIAL- ENHET	TOMTAREAL	UPPLÅTELSEFORM
	ANTAL	YTA						
1 260	4	1 647	4 719	5 264	36 604		3 810	Äganderätt
1 254	2	109	3 181	4 236	29 812		2 609	Äganderätt
1 069	7	427	3 663	4 056	35 745		2 785	Äganderätt
1 069	2	202	3 274	3 775	32 860		2 314	Äganderätt
1 057	1	58	3 315	3 710	33 098		2 703	Äganderätt
							725	Äganderätt
1 084	23	721	7 130	8 444	69 931		3 320	Äganderätt
1 100	23	488	6 706	7 665	67 193		2 898	Äganderätt
1 111	18	359	6 718	7 690	67 291		3 814	Äganderätt
1 086	17	225	7 136	7 916	70 937		3 518	Äganderätt
					9 900		8 207	Äganderätt
1 121	10	1 105	5 479	6 431	55 850		13 911	Äganderätt
1 066	2	97	3 169	3 605	32 351		2 974	Äganderätt
1 009	7	1 484	8 554	8 394	77 339		11 623	Äganderätt
1 016	8	557	5 711	6 076	54 272		9 640	Äganderätt
1 013	5	427	8 417	8 507	82 080		9 586	Äganderätt
1 008	5	167	7 498	7 557	70 021		8 960	Äganderätt

FASTIGHET	OMRÅDE	FASTIGHETSTYP	ADRESS	BYGGÅR VÄRDEÅR	LÄGENHETER	
					ANTAL	YTA
ÄNGSGÅRDEN 7	Vårby Gård	Bostäder	Mogårdsvägen 21-39	1974	189	12 813
ÄNGSGÅRDEN 8	Vårby Gård	Bostäder	Mogårdsvägen 3-19	1974	195	13 002
ÄNGSGÅRDEN 2	Vårby Gård	Bostäder	Bäckgårdsvägen 26-32	1973	122	9 002

NORMHYRA, KR/ KVM, 3 ROK 77KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HYRES- VÄRDE 2019 TKR	TAXERINGSVÄRDE	SPECIAL- ENHET	TOMTAREAL	UPPLÅTELSEFORM
	ANTAL	YTA						
997	4	451	13 264	13 325	121 866		15 574	Äganderätt
991	8	254	13 256	13 250	123 079		17 441	Äganderätt
1 011	11	312	9 314	9 375	90 815		13 974	Äganderätt

HUGE BOSTÄDER AB ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2019

PRODUKTION

Spoon

TEXT

Karin Aase

Ellinor Dässman

Ola Jacobsen

Cristina Gonzalez Pons

Anna Klingsäter

Louise Lorander

Emmy Lundström

FOTO

Alla bilder är fotograferade av Ola Jacobsen

förutom

Härbrevägen, sid 8, Stig Almqvist

Tunneln i Skogås, sid 8, Felicia Andreasson

Kvinnojouren, sid 9, Felicia Andreasson

Porträtt Camilla Broo, sid 24, Thomas Carlgren

Härbrevägen, sid 30, Stig Almqvist

Renovering i Skogås, sid 31, Felicia Andreasson

Insatser i våra områden, sid 33, Huga

Cykel, sid 35, Shutterstock

Lushunden, sid 50, Carla Lomakka

Medarbetare i nya roller, sid 58, Huga

ILLUSTRATION

Alla kartor av Martin Thelander

Övriga illustrationer från Shutterstock

VISIONSBILD

Framtidens Flemingsberg, sid 24, Fabege

Studenten 1, sid 28-29, Total arkitektur

TRYCK

Trydells Tryckeri





Huge Bostäder AB

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

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