

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING



Innehåll

- 04 Huga - Omtänksam samhällsbyggare
- 06 Vd-ord
- 08 Ett annorlunda år
- 10 En annorlunda vardag
- 12 Strategisk inriktning
- 13 Huges affärsmodell
- 15 Hållbarhetsmål och utfall 2020
- 16 Så styrs hållbarhetsarbetet
- 18 Intressentdialog och väsentlighetsanalys
- 20 Riskhantering



- 42 Samarbeten som skapar trygghet
- 44 Hållbarhet i nyproduktion och upprustning
- 46 Dialogmöte inför upprustning
- 48 Energianvändning och utsläpp
- 50 Digitaliserade driftsystem
- 52 Huges arbete med avfall
- 54 Metod för att fasa ut farliga ämnen
- 54 Arbete för ökad biologisk mångfald
- 56 Distrikt Centrala Huddinge
- 58 Distrikt Flemingsberg/Visätra



- 22 Resultatet i korthet
- 24 Våra fastigheter i siffror
- 25 Affäretik och transparens
- 26 Våra centrum och lokalhyresgäster
- 28 Möt tre lokalhyresgäster
- 30 Så stöttar Sveriges Allmännyttan
- 32 Huges bostadshyresgäster
- 34 Satsning på trygghet efter kundenkät
- 36 Arbete för en tryggare uthyrning
- 37 Vår bostadsuthyrning i siffror
- 38 Första hyresgästen i nybygget
- 40 Kunddialog i sociala medier



- 60 Distrikt Skogås/Trångsund
- 62 Distrikt Vårby
- 64 Kompetensförsörjning och arbetsmiljö
- 66 Nytt sätt att mäta medarbetarnas nöjdhet
- 68 Medarbetare i nya roller
- 69 Våra medarbetare i siffror
- 70 Digitala arbetssätt under året
- 72 Utvecklande tid som trainee
- 73 Ur Huges arbetsmiljöpolicy
- 74 Styrning och organisation
- 76 GRI-index

79	ÅRSREDOVISNING FÖR 2020
80	Förvaltningsberättelse
82	Resultat- och balansräkning
83	Kassaflödesanalys
84	Noter



91	VÅRA FASTIGHETER
92	Fastigheter i Centrala Huddinge
98	Fastigheter i Flemingsberg/Visättra
104	Fastigheter i Skogås/Trångsund
112	Fastigheter i Vårby

Om hållbarhetsredovisningen



Det här är Huges andra hållbarhetsredovisning enligt årsredovisningslagen.

I redovisningen beskrivs Huges väsentlighetsanalys, affärsmodell, hållbarhetsrisker samt hållbarhetsupplysningar för frågor inom miljö, sociala förhållande och personal, respekt för mänskliga rättigheter samt motverkande av korruption.

Huge Bostäders hållbarhetsredovisning följer riktlinjerna från den internationella

organisationen Global Reporting Initiative (GRI) och är upprättad i enlighet med GRI:s standarder på tillämpningsnivå Core. I GRI-index på s. 76-78 finns hänvisning till var i hållbarhetsredovisningen informationen finns. Hållbarhetsredovisningen, som avser räkenskapsåret 2020, beskriver bolagets bidrag till en hållbar utveckling ekonomiskt, socialt och miljömässigt.

Huge – den omtänksamma samhällsbyggaren

Vi bygger, utvecklar och förvaltar bostäder och lokaler. Vi lagar hissar, breddar gångstråk och fixar droppande kranar. Allt det här gör vi på uppdrag av alla som lever i Huddinge. Tack vare att ni bor, besöker eller verkar i vår kommun, har vi det ansvarsfulla uppdraget att ta hand om och utveckla ert samhälle.

Vi tar ansvar

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

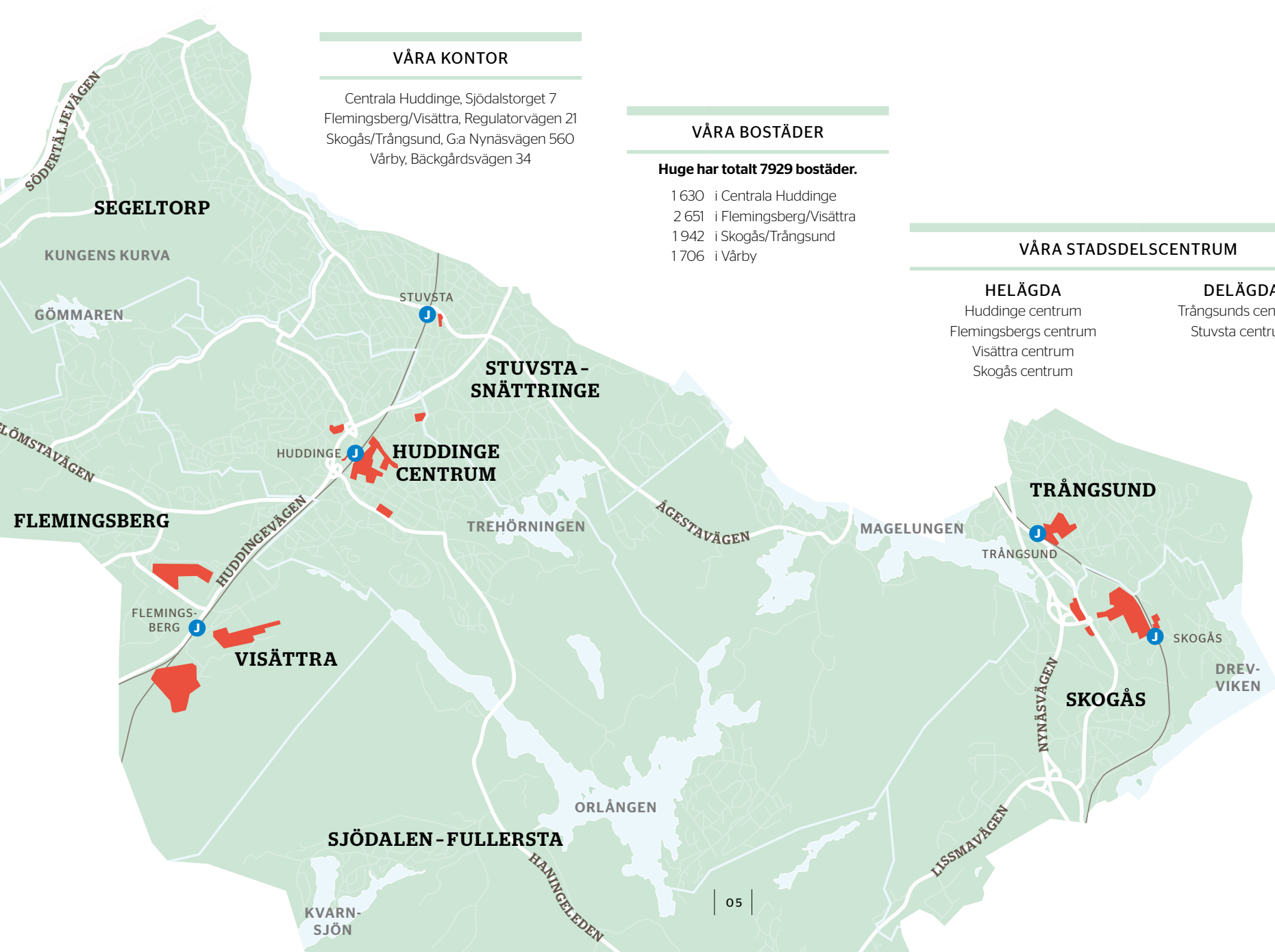
Ett långsiktigt hållbart samhälle

Som samhällsbyggare har vi en stor och viktig uppgift inför framtiden. Vi ska inte bara bygga ett samhälle, vi ska bygga ett långsiktigt hållbart samhälle. 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. Vi strävar hela tiden efter att hitta nya hållbara lösningar. Allt för att Huddinge ska bli en välmående och mer attraktiv plats för fler, i dag och i framtiden.

Livskraft i Huddinge

Genom vår verksamhet, vårt dagliga arbete och vår omtanke om framtiden vill vi skapa ett samhälle att trivas och utvecklas i, genom livets alla skeden. När vi lyckas – då skapar vi också livskraft i Huddinge.





VÅRA KONTOR

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

VÅRA BOSTÄDER

Huge har totalt 7929 bostäder.

1 630 i Centrala Huddinge
2 651 i Flemingsberg/Visättra
1 942 i Skogås/Trångsund
1 706 i Vårby

VÅRA STADSDELSCENTRUM

HELÄGDA

Huddinge centrum
Flemingsbergs centrum
Visättra centrum
Skogås centrum

DELÄGDA

Trångsunds centrum
Stuvsta centrum

”Vår kreativitet och uthållighet har gjort skillnad

Att summera året som gått kräver eftertanke då det till så stor del präglats av pandemin. Vid ingången av året kunde jag inte ana vilka utmaningar året skulle innebära. Kraften i smittan och dess konsekvenser innebar att vi på några korta dagar ställde om vår verksamhet, hur vi utförde arbetsuppgifterna och vilka åtgärder vi utförde.



PANDEMIN MEDFÖRDE ATT vi fick ändra vårt sätt att arbeta och att omprioriteringar fick göras i verksamheten. Projekt har flyttats fram i tiden och andra har tidigare lagts för att säkerställa att utförandet har kunnat ske på ett säkert sätt.

Våra lokalhyresgäster drabbades av intäktsbortfall och oro om hur framtida verksamhet skulle säkras. Under året har vi haft många och långa samtal med hyresgästerna, och med hjälp av tillfälliga rabatter, ändrade intervall i hyresbetalningar samt ändrade öppettider har de flesta överlevt ett annorlunda år. Sommaren med mindre smittspridning gav lokalhyresgästerna viss återhämtning och när andra vågen kom under hösten var de bättre rustade än de var i mars.

VI VET ATT vi klarar att arbeta under hård press och att vår vilja, kreativitet och uthållighet gjort skillnad för dem vi finns till för, hyresgästerna. Huga går ekonomiskt starkt även ur pandemiåret. Vi har utfört arbetsuppgifter annorlunda och vi har tagit stora kliv in i digitalisering, bland annat blev alla våra skötsel-tytor digitaliserade under året.

”Vi har utfört arbetsuppgifter
annorlunda och vi har tagit stora
kliv in i digitalisering.

Att vi under flera år har arbetat med att lägga fast en stabil organisatorisk grund har varit avgörande. Våra områdeskontor har en god kunskap om de områden där de finns och verkar i, vilket har varit väsentligt. Självklart har det extra arbete vi haft påverkat våra medarbetare, men trots det har vår medarbetarundersökning visat på en positiv trend.

Vi har under året fortsatt att underhålla våra bostäder och vi har kunnat hålla kvar tempot i upprustningar och stambyten. Genom att hålla en hög och jämn takt i underhållet ökar kvaliteten för hyresgästerna, får fastigheterna en bättre miljö och minskar underhållskostnaderna. Vi skapar attraktiva områden och ger samtidigt fastigheterna ett högre värde.

GENOM ATT BYGGA nytt bidrar vi till att fler kan bo och leva i Huddinge. I början av året färdigställdes 62 ungdomslägenheter i Trångsund och vi fortsätter produktionen av lägenheter i Grantorp.

Ytterligare nybyggnadsprojekt i Trångsund kommer att påbörjas under 2021.

Under flera år har hållbarhetsfrågorna varit prioriterade. Vi arbetar för att Agenda 2030 ska uppnås, vilket innebär att vi behöver vara djärva och innovativa. Alla investeringar vi gör prövas i de tre hållbarhetsperspektiven med målsättningen att göra medvetna val och ständigt pröva avvägningar och hur dessa kommer att påverka kommande generationer.

Klimat är en långsiktig överlevnadsfråga och vi tar ansvar för att medvetet och på bästa sätt arbeta för en bättre värld samt bättre levnadsvillkor för hyresgästerna och andra Huddingebor.

ÄVEN 2020 HAR vi levererat ett bättre resultat än förväntat, och vi har gjort det av egen kraft. Vi arbetar långsiktigt och uthålligt för att skapa ekonomiska resultat som ger möjligheter till hållbara lösningar som i sin tur ger ännu bättre levnadsvillkor.

Jag ser med nyfikenhet och tillförsikt fram mot 2021 och vad vi tillsammans kan åstadkomma. Vi har en stabil grund som ger oss goda förutsättningar att leverera på den affärsplan och de mål som är beslutade av vår ägare och styrelse.

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

Karin Stig Ekström

KARIN STRÖMBERG EKSTRÖM
VD HUGA BOSTÄDER

Ett annorlunda år

År 2020 präglades av coronapandemin, som påverkat alla delar av Huges verksamhet. Med kreativitet och uppfinningsrikedom har vi anpassat oss till det nya normalläget – men det blev ett annorlunda år.

Vi anpassar oss

Ett nytt virus som fick namnet corona spreds över världen. Huga valde tidigt att följa Folkhälsomyndighetens rekommendationer och råd. För att minska smittspridningen stängde vi i mars våra lokala kontor och under resten av året tog vi enbart emot bokade besök. Vi utförde dessutom främst akuta reparationer och åtgärder hos våra hyresgäster, helst när de inte var hemma. De medarbetare som kunnat har jobbat hemifrån större delen av året.



Huges vd Karin Strömberg Ekström upprepade detta budskap under året, när pandemin tvingade oss att hitta nya sätt att arbeta på. Ett exempel är radonmätningar, där våra fastighetsvårdare tidigare gick in i hyresgästernas lägenheter och samlade in mätidosorna. Nu lade i stället hyresgästen själv dosorna i en särskild påse och hängde den på ytterdörren. En fastighetsvårdare hämtade sedan upp – utan risk för smitta.

Omtänksam handel

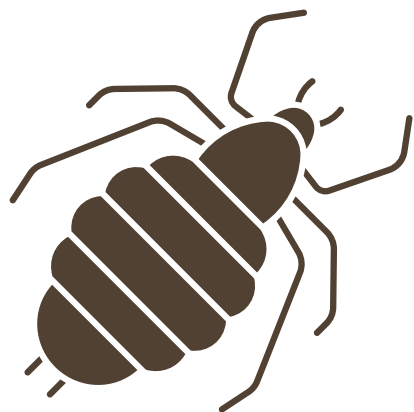
Nationaldagsfirande med kända artister, Jokkmokksdagarna, Italian Village, Huddinge cykeldag. Huddinge centrum brukar locka med många evenemang. Så inte under 2020. I stället uppmanades besökare att handla ansvarsfullt och hålla distans. De kunde beställa gratis hemleverans av varor och delta i digitala tävlingar. Under sommaren piffades centrumet upp med extra sittplatser och små blomoaser.



Inflyttning

I mars började hyresgästerna att flytta in i de 62 lägenheterna i vårt nybyggda hus i Trångsund. Byggnaden är miljöcertifierad, med krav på bland annat bra solskydd, ljudmiljö och ventilation.





Antalet saneringar på grund av vägglöss minskade till 47 under år 2020, att jämföra med 58 föregående år.

- Det är glädjande och beror troligen på att vårt resande minskade och på att vi upptäckt vägglössen tidigare då många har jobbat hemifrån, förklarar Carina Ahlén, skadedjurssamordnare på Hüge.

”Trevligt och visar omtanke.

Så skrev en av våra äldre hyresgäster som tack till oss efter att ha tagit emot vårt brev där vi tipsade om stödinsatser som kunde göra deras vardag lättare under pandemin. Vi uppmärksammade dem även att kontakta våra egna boendeutvecklare.

ISO 14001



Vår hållbarhetsstrateg Ellinor Dässman med vårt förnyade ISO 14001-certifikat.

- Det är ett bevis på att vårt miljöarbete hela tiden blir bättre, vilket leder till att vår negativa miljöpåverkan blir mindre, säger hon.



Både vår års- och hållbarhetsredovisning för 2019 och vår kundtidning Vården blev nominerade till Publishingpriset. Publishingpriset är en årlig jurybedömd pristävling för film, trycksaker och webb.

60 000 kronor

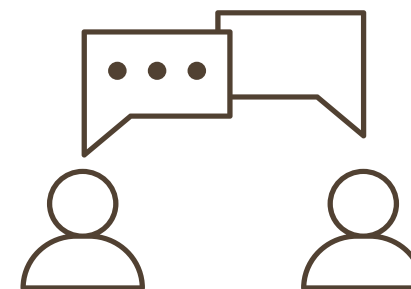
Huges julkappspengar, totalt 60 000 kronor, gick till organisationen Bris.

- Det här är ett annorlunda år och det märker vi också i det stora antalet samtal till oss. Vi finansieras till 85 procent av gåvor. Er julgåva betyder därför enormt mycket för Bris, nu kan vi hjälpa ännu fler barn, sa Magnus Jägerskog, generalsekreterare på Bris.



Digital visning

Upprustningen av de 99 lägenheterna i fastigheten Bonden 1 i Trångsund påbörjades i slutet av året. För att hyresgästerna ska kunna se sina val av bland annat klinker och kakel i kök och badrum på ett coronasäkert sätt togs ett digitalt alternativ fram. Den iordningställda visningslägenheten filmades och lades upp i ett verktyg som gör att hyresgästerna kunde klicka sig runt i lägenheten som de ville och ta del av tillvalen via dator eller mobil.



Vi började använda ett nytt sätt att mäta våra medarbetares välbefinnande på. I stället för att skicka ut en enkät en gång om året får nu medarbetarna svara på fyra olika frågor varje vecka. På det viset ser varje chef hur medarbetarna mår i realtid och kan snabbare agera om något avviker för mycket. Även en enkät om hur coronaläget påverkat medarbetarnas arbetsvardag skickades ut. Bland annat efterfrågades bättre digitala mötesverktyg.

En annorlunda vardag

Med nya arbetssätt och kreativa lösningar har Huges medarbetare kunnat fortsätta möta kunderna och varandra under pandemin.



LISA VITALI NORDANSTÅHL
Förvaltare

”I och med coronapandemin har jag arbetat en del hemifrån och vi har alla fått kasta oss in i digitaliseringen med nya mötesformer. Det har lett till att mötena blivit mer effektiva och jag har blivit glatt överraskad över hur bra det har fungerat med tekniken. Däremot har jag tyckt att det är tråkigt att inte träffas fysiskt, man missar mycket då, som till exempel sidosnack och kroppsspråk.

Som chef har jag fått hitta nya sätt att prata med mina medarbetare under tiden jag arbetat hemifrån. Vi har alltid haft en förvaltare på kontoret, så vi har hjälpts åt att ta hand om de frågor som dykt upp på kontoret.

Vi har spridit ut mikrovågsugnarna i flera rum, max åtta personer har fått sitta tillsammans när vi ätit och alla har så klart tänkt på att hålla avstånd.

Under året har en hel del av personalen varit sjuka eller haft symptom, vilket har gjort att vi varit underbemannade. Det har varit tufft, men vi har hjälpts åt.

NINA LINDBLOM

Kundvärd i Vårby

”Jag har haft mindre kundkontakt eftersom vårt områdeskontor varit stängt för spontana besök. Vi har bara tagit emot bokade besök. Kontraktsskrivning har gjorts till stor del via telefonen, där jag läst igenom hela kontraktet för hyresgästen. Sen har jag bokat en tid med hyresgästen där hen fått komma till kontoret och skriva på hyreskontraktet i receptionen, som har glasruta.

Vi har inte haft lägenhetsvisningar som vi brukar. Har lägenheten varit tom har vi istället skickat bilder. I övriga fall har hyresgästen fått hyra lägenheten osedd.

De allra flesta hyresgäster har varit förstående och respekterat våra regler om att hålla avstånd, och att vi bara åtgärdar akuta fel just nu.





ROGER KARVONEN

It- & digitaliseringschef

” Jag har arbetat mer hemma och ofta suttit i Teamsmöten större delen av arbetsveckan. Innan pandemin hade vi sällan digitala möten och vår it-miljö var inte anpassad att klara det. Nu har vi möjliggjort det både hemma och på kontoren. I och med den anpassningen gick vi över till Office 365. Under året har vi installerat Windows 10, infört e-faktura till våra lokalhyresgäster, e-signering för studenter samt säker e-post. Dessutom har vi implementerat ett system som möjliggör digitala ritningar och bytt telefonisystem. Vi har också påbörjat ett stort strukturprojekt där vi städar i vårt fastighetssystem FAST2. När det gäller digitaliseringen samarbetar vi med Sveriges Allmännytt och vi har träffat flera så kallade startup-företag. Det har bland annat resulterat i att vi gjort en digital visningslägenhet.

DANIEL ÅLUND

Skadeutredare

” Jag har tänkt mycket på riskerna, smittspridningen och att visa hänsyn. Det gäller både mot hyresgäster och byggfirmor som vi anlitar. Det har hänt att jag fått be hyresgästerna att hålla större avstånd eller att de ska gå in i ett annat rum när vi utför jobb i deras lägenhet. Om jag inte varit själv i lägenheten har jag haft handskar och munskydd på mig. Vi har självklart spritat händerna innan och efter ett besök.

Jag tycker att kunderna har visat stor förståelse. De flesta har respekterat våra försiktighetsåtgärder och haft tålamod med att vissa arbeten tagit längre tid.

Det är tråkigt att vi kollegor inte har kunnat umgås på samma sätt som tidigare.



BENGT BLOMQUIST

Centrumledare

” Vi var tvungna att avboka alla publikdragande event, men i stället fokuserade vi på att skapa attraktiva och levande platser för besökarna att vistas i på ett säkert avstånd. I somras hade vi till exempel sommaroaser med mattor, sköna stolar, färgglada parasoll och blomtorn som blev mycket uppskattade. Det var viktigt för oss att centrumbesökarna fortfarande skulle känna att centrumen och butikerna var öppna och möjliga att besöka. Butikerna behöver sina kunder. Andra åtgärder var centrumvårdar som cirkulerade och informerade om trängsel och olika rekommendationer samt gratis hemkörning av varor samma dag från butikerna. Vi lyckades till och med få till tomtebesök på ett coronasäkert sätt. Centrumen har en sammanhållande funktion med både handel och sociala ytor. Vi fick tänka om och tänka nytt. En balansgång som vi lyckades bra med och fortsätter fokusera på 2021.

ÅSA MOLIN

Boendeutvecklare

” I början av pandemin jobbade jag både digitalt och fysiskt. Vissa möten var digitala och vissa var fysiska. Successivt har dock de digitala mötena ökat, i och med att restriktionerna har blivit tydligare. Även möten med hyresgäster och föreningar har blivit digitala. Eftersom vi inte får anordna fysiska möten med våra hyresgäster, går man miste om en del kontakter och information. I början kände jag mig lite isolerad, men nu har jag vant mig. Jag har också köpt ett nytt skrivbord här hemma för att det ska bli bättre att sitta. Vardagsmotionen har blivit svårare nu under pandemin, förut fick man den gratis. Nu tar jag lunchpromenader eller möten via telefon så jag kan promenera då. Efter pandemin tycker jag att vi borde fortsätta med de digitala mötena, i alla fall att alternativet ska finnas och möjligheten att få jobba hemma någon dag i veckan.



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.

VÅRA ÄGARE VILL ATT VI

Ökar vårt ekonomiska resultat | Underhåller och rustar upp våra hus | Bygger nya hus

VISION

Att skapa livskraft i Huddinge

LÅNGSIKTIGA MÅL

FN:S GLOBALA MÅL - AGENDA 2030



EKONOMISK HÅLLBARHET

Vi fattar affärsmässiga beslut som ger oss ett livskraftigt företag



SOCIAL HÅLLBARHET

Vi värnar om våra kunders och medarbetares välbefinnande och utveckling



MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

Vi verkar för minskad klimat- och miljöpåverkan



VÄRDEGRUND

Livskraft | Professionell | Omtanke

Huges affärsmodell

Den omtänksamma samhällsbyggaren



AFFÄRSIDÉ

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

UNDERHÅLLA, RUSTA UPP OCH BYGGA NYA HUS

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

TRYGGA OCH TRIVSAMMA MILJÖER

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

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

- Säker arbetsmiljö
- Motiverade medarbetare
- Flexibel arbetsplats

Pandemin påverkar beteende och utfall



”Hållbarhetsarbete är långsiktigt och i pandemin har mycket handlat om att hantera saker i nuet. Initialt drogs tempot ner och då fanns mer tid för analys och strategiarbete, vilket ledde till att det nu finns en trygghetsstrategi på plats och snart även en energiplan.

Många projekt har påverkats och försenats, särskilt de projekt där vi behövt tillgång till lägenheterna som till exempel fastighetsautomationsprojektet och OVK-projekt.

Att våra boende har ändrat beteende i och med pandemin, är hemma mer och gör fler onlineköp, påverkar Huges verksamhet. Vi ser direkta effekter som ökade mängder förpackningar i våra miljörum och vi misstänker att delar av våra energibesparingar uteblivit på grund av ökad varmvattenkonsumtion till följd av att våra hyresgäster i större utsträckning är hemma.

Vår energianvändning ökar och vi når inte vårt mål, men vi vet vad ökningen beror på och under 2021 ska trenden

brytas. Under 2020 har vi arbetat med att ta fram en affärsplan som ska driva vårt hållbarhetsarbete framåt och att vi når de mål vi har satt upp. Matavfallsinsamling är prioriterad och det är ett bra exempel på hur vi fastighetsägare kan hjälpa våra hyresgäster i sitt miljöarbete.

Det här är Huges andra hållbarhetsrapport och vi har under året justerat våra viktigaste hållbarhetsfrågor, de vi enligt lagkrav ska rapportera på. En del av våra hållbarhetsfrågor har vi arbetat länge med och det finns en tydlig styrning, medan andra är under utveckling. Under 2020 har



vi tagit fram riktlinjer för affärsetik och under 2021 ska vi utveckla vårt arbete med uppföljning av sociala och miljömässiga krav i upphandling.

ELLINOR DÄSSMAN
HÅLLBARHETSSTRATEG

Våra hållbarhetsmål och utfall 2020

HÅLLBARHETSFRÅGA	INDIKATOR	UTFALL 2018	UTFALL 2019	UTFALL 2020	MÅL 2020	MÅL 2-5 ÅR
Lönsamhet	Justerad soliditet	54 %	55 %	56 %	Minst 50 %	Justerad soliditet med minst 50 %
Motverkande mot korruption	Antal fall av korruption	-	1	0	0	0
Nöjda kunder	NKI bostäder	68	i.u	64		NKI ska överstiga 70
	NKI studentbostäder	-	72	69		NKI ska överstiga 75
	NKI lokaler	60	i.u	57		NKI ska överstiga 65
Trygga och hälsosamma miljöer	Trygghetsindex	61	i.u	62		Trygghetsindex på 75
	Dokumentation av materialval	50 %	60 %	60 %	100 %	100 % av materialvalen ska dokumenteras
Medarbetarnas välmående	Temperaturindex	i.u	i.u	7,4		Temperaturindex 7,5
Klimatpåverkan	Minskad energiförbrukning	0 %	+ 0,7 %	+ 0,7 %	- 2 %	Energianvändningen ska minska med 8 %
	Fossilfria (direkta och indirekta utsläpp)	98 %	99 %	98 %		Fossilfria år 2030
Avfallshantering	Andel källsorterat avfall	23 %	22 %	27 %	27 %	Andel källsorterat avfall ska vara 60 %
	Andel hushåll som har möjlighet till matavfallsinsamling	i.u	36 %	36 %	50 %	Erbjuda matavfallsinsamling till 100 % av våra kunder 2023
Hållbar upphandling	Miljömässiga krav/uppföljning	i.u	i.u	100 % krav / 0 % uppföljning	100 %	
	Sociala krav/uppföljning	i.u	i.u	100 % krav / 0 % uppföljning	100 %	

Så styrs hållbarhets- arbetet

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.

Som kommunalt fastighetsbolag ska vi agera föredömligt och arbeta för en långsiktigt hållbar utveckling. Vårt hållbarhetsarbete bygger på engagemang och delaktighet och är en naturlig del av vår verksamhet. Vi började arbetet med hållbarhetsrapportering under 2018 då vi gjorde en intressentdialog och påbörjade vår väsentlighetsanalys. Under 2019 arbetade vi vidare med att kartlägga våra intressenters förväntningar och utveckla väsentlighetsanalysen. Huges har under 2020 sett över väsentlighetsanalysen och valt att lyfta bort två områden, Biologisk mångfald och Materialval, som följs upp i vårt miljöarbete. I stället har området Hållbar upphandling adderats eftersom uppdraget från våra ägare är att bedriva vår verksamhet enligt långsiktiga affärsmässiga principer med marknads-mässiga avkastningskrav och med minimal negativ påverkan på miljö och människor.

Styrning av hållbarhetsarbete

Utifrån våra ägardirektiv formas Huges strategi, långsiktiga mål och årliga planering. Målet är att nå vår vision – att skapa livskraft i Huddinge. Huges strategi bryts ner i vår affärsplan så att våra långsiktiga mål åskådliggörs i handling. Mål på kort och lång sikt säkerställer ständig utveckling. Med grund i affärsplanen tas det fram verksamhetsplaner för de olika enheterna på företaget. Utveckling och uppföljning av hållbarhetsarbetet är en naturlig del av bolagets strategiska arbete. De identifierade väsentliga hållbarhetsfrågorna fanns med i våra kortsiktiga mål och aktiviteter under 2020. En hållbarhetsstrategi driver hållbarhetsarbetet framåt och följer upp, tillsammans med en hållbarhetsgrupp bestående av medarbetare som representerar hela bolaget.

Flera policyer och riktlinjer styr verksamheten

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.” Vår hållbarhetspolicy är antagen av styrelsen och beskriver riktlinjer för miljö, socialt ansvar, mänskliga rättigheter, affäretik och medarbetarfrågor.

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 14001:2 015) 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.”

Att våra hyresgäster trivs och känner sig trygga i sina områden är viktigt för oss. Därför beslutade



Huges ledning under 2020 att anta en trygghetsstrategi. Trygghetsstrategin beskriver hur vi ska arbeta systematiskt med trygghetsfrågan inom verksamhetens olika delar. De insatser vi gör ska leda till ökad trygghet och minskad brottslighet inom våra fastigheter på lång och kort sikt.

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

En god arbetsmiljö bidrar till större engagemang och trivsel på arbetsplatsen. Huges arbetsmiljöpolicy beskriver hur vi ska agera samt hur ansvarsfördelningen är, där arbetsgivaren har huvudansvaret för

arbetsmiljön och förhållandena på arbetsplatsen men där ansvaret även återfinns hos alla medarbetare. Vår verksamhet ska präglas av ett förebyggande och återkommande arbetsmiljöarbete, och ses som en process av ständigt pågående förbättringar i det dagliga arbetet.

Ansvar för hela leverantörskedjan

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

Huge 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 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.

Under året har vi ställt miljömässiga och sociala krav där vi gjort bedömningen att krav ska ställas ibland annat i upphandling av IT-tjänster samt städtjänster. En första uppföljning är gjord vid kvalificeringen men utöver det är ingen uppföljning utförd. Arbetet med att ställa hållbarhetskrav i upphandling och hur uppföljning ska genomföras är under utveckling. ●

INKÖP UNDER 2020

Under 2020 köpte Huge varor, tjänster och entreprenader för cirka

400 mnkr

fördelat på totalt omkring 500 leverantörer. Våra största entreprenörer i inköpsvärde mätt är de som bygger nytt eller upprustar våra hus samt våra leverantörer som energi, el och vatten.

Flera hållbarhetsfrågor i fokus

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

Huge har identifierat sina viktigaste intressenter, vilka är de som Huge påverkar, samverkar med och blir påverkade av. 2018 genomfördes en hållbarhetsenkät som skickades ut till samtliga intressenter för att få en uppfattning om hur de ser på Huges hållbarhetsfrågor. 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.

För att förstå vad som påverkar Huge Bostäders verksamhet och vilka organisationens viktigaste hållbarhetsfrågor är, inledde Huges hållbarhetsgrupp med att göra en omvärldsanalys. Gruppen tittade bland annat på globala trender, lagar och regler samt på vilka hållbarhetsfrågor andra fastighetsbolag arbetar med. Efter det genomfördes en väsentlighetsanalys för att identifiera vilka hållbarhetsfrågor som är viktiga

för Huge, samt en intressentdialog för att ta reda på vad bolagets intressenter tycker. Därefter prioriterade hållbarhetsgruppen frågorna efter hållbarhetspåverkan och betydelse för intressenterna. Slutligen påbörjades ett arbete med att sätta upp hållbarhetsmål efter de prioriterade frågorna. 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 Huge bad intressenterna att rangordna var och en av faktorerna utifrån hur viktig de tyckte varje faktor bör vara för Huge. De identifierade intressenterna var Huges ägare, styrelse, kunder, medarbetare, leverantörer och intresseorganisationer.

Våra intressenter, deras viktigaste frågor samt dialogform:

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

VÄSENTLIGHETSANALYSEN

Intressentdialogen, tillsammans med omvärldsanalysen och diskussioner inom hållbarhetsgruppen, låg till grund för väsentlighetsanalysen som genomfördes 2019. Väsentlighetsanalysen visar vilka frågor som är mest betydelsefulla för 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 placeras i rutan högst upp till höger, markerad med grönt. De frågorna är därför de frågor som följs upp i hållbarhetsredovisningen. Varje prioriterad hållbarhetsfråga, som har godkänts av ledningen, har ett hållbarhetsmål som beskrivs i tabell 1. Varje år ses väsentlighetsanalysen över av hållbarhetsgruppen och beroende på omvärld, resultat från intressentdialog eller behov justeras väsentlighetsanalysen.

Under 2020 gjorde hållbarhetsgruppen och ledningen bedömningen att "Grönytor" och "Materialval" inte är väsentliga områden att rapportera i hållbarhetsredovisningen. Både grönytor och materialval är fokusfrågor i Huges miljöarbete och kommer att, som tidigare, följas upp i miljöledningsarbetet. Ett område som Huges bedömde som väsentligt är "Hållbar upphandling" som handlar om att ställa miljömässiga och sociala hållbarhetskrav i upphandling.

Betydelse för intressenter



Riskhantering

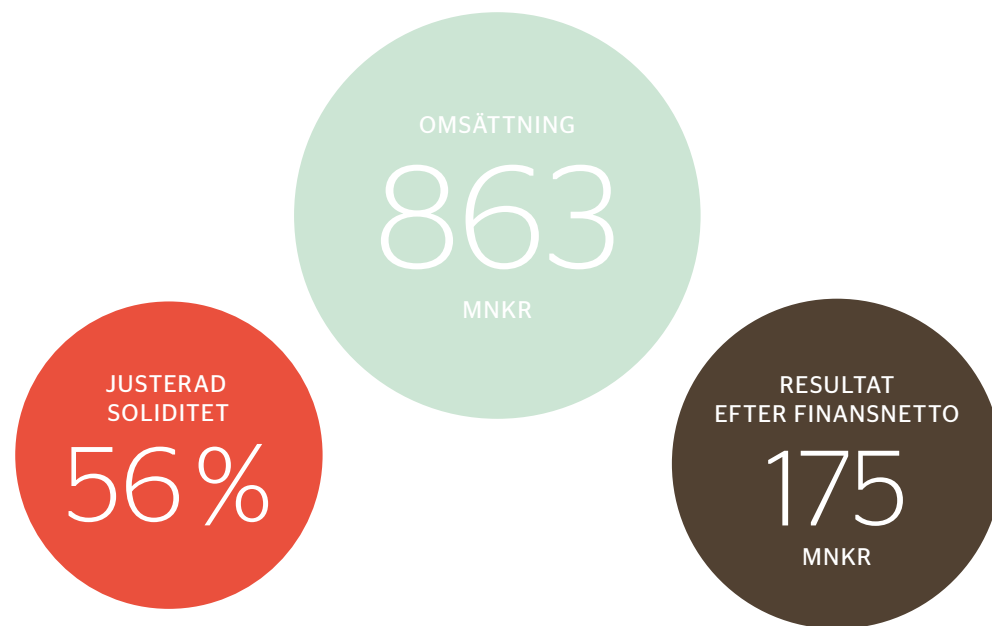
Huge bedriver ett systematiskt och strukturerat riskhanteringsarbete, som regleras i ett antal policydokument, rutiner och planer. Varje år gör Huge en riskanalys för våra miljörisker inom ISO 14001-arbetet. I den ekonomiska styrningen analyseras finansiella risker. Till det har vi risker inom området 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. Huge arbetar med längre prognoser för att möjliggöra analys och för att förutse kommande lånebehov.	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. Huge bevakar förändrade försäkringsvillkor på grund av pandemin.	Risken bedöms som låg och Huges försäkringsskydd bedöms som gott.
Affärsetik (oegentligheter ifråga om otillbörliga förmåner, mutor och korruption)	Hållbarhetspolicyen beskriver nolltolerans mot mutor och korruption i alla led. Huges ledning har under 2020 antagit riktlinjer för affärsetik. Implementeringen av riktlinjerna är påbörjade genom t.ex. utbildning i affärsetik för samtliga medarbetare. Huge har inrättat en visseblåstjänst via en extern part som innebär sekretess, anonymitet och trygghet för medarbetare, kunder och övriga intressenter att lämna en anmälan. Huge lyder under lagen om offentlig upphandling (LOU) vilket ställer krav på att större upphandlingar måste utlysas enligt ett visst förfarande.	Risken bedöms som medel och Huges arbete för att förebygga mutor och korruption bedöms som gott.
Krisledning	Huge Bostäder har en utsedd krisledningsgrupp som utgörs av företagets ledningsgrupp samt kommunikationschef med ersättare. Krisplaneringsplan finns. Som stöd finns en app (Softcrisis) för snabb kommunikation även med kommunens krisgrupp. Under 2020 har en workshop i krisberedskap genomförts och en uppdatering av krisplaneringsplanen slutförts.	Risken bedöms som medel och Huges beredskap för extraordinära händelser och kriser bedöms som god.
Brand	Huge arbetar systematiskt med allt brandskyddsarbete. SBA ronderingar utförs minst 1ggr/år och då kontrolleras bl.a. att utrymningsdörrar fungerar som de ska och att de är fria från hindrande föremål samt att brandceller är täta. Brandsyn utförs av brandskyddsmyndigheten. Förslag på brandpolicy finns framtagna. Brandskyddskonsult är anlitad.	Risken bedöms som medel och 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. Beakta kommunens uppdaterade <i>Översiktlig klimat- och sårbarhetsanalys i Huddinge</i> .	Risken bedöms som hög och Huges arbete med att hantera konsekvenser till följd av klimatförändringar är under utveckling.
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.	Risken bedöms som hög och Huges arbete med att förebygga miljörisker.
Kompetensförsörjning	Under 2020 har Winningtemp införts, ett verktyg för att öka möjligheten för medarbetarna att påverka och vara delaktiga i sitt arbete. Temperaturmätning med frågor varje vecka möjliggör snabbare feedback samt att kunna åtgärda problem och missnöje. Nöjda medarbetare ger goda ambassadörer och påverkar Huges kompetensförsörjning positivt.	Risken bedöms som medel och Huges arbete med att förebygga risken för kompetensförsörjning.
Arbetsmiljö	Huge har ett systematiskt arbetsmiljöarbete som övergripande regleras genom en arbetsmiljöpolicy. Samtliga tillbud och olyckor rapporteras via tillbudsrapportering och åtgärder vidtas för att förebygga att liknande olyckor inträffar igen. Under 2021 kommer Huge att erbjuda utbildning i att förebygga och bemöta hot och våld för samtliga medarbetare.	Risken bedöms som högre än normalt på grund av pandemin. Huges beredskap för att förhindra olycksfall bedöms som god.
Trygghet	Under 2020 har en trygghetsstrategi antagits av ledningen med syfte att skapa gemensam inriktning för Huges trygghetsskapande arbete. Två anställda boendeutvecklare som arbetar med social hållbarhet. Operativ samverkansgrupp är ett sätt för oss att gemensamt arbeta strukturerat och systematiskt för trygghet med andra aktörer. Embrace är ett digitalt brottsförebyggande verktyg som är ett hjälpmedel för oss i samband med OSG-rapportering, kartläggning av problematik samt var åtgärder ska sättas in. Vi har interna trygghetsrapportörer, genomför trygghetsvandringar och trygghetscertifieringar.	Risken bedöms som hög och Huges arbete för att förebygga och minska social oro är under utveckling och är en högt prioriterad fråga.
Hållbara leverantörsled	Riskbedömning inför upphandling. Checklista med hållbarhetskrav för leverantörer som ska användas vid alla upphandlingar. Ett arbete pågår med att förbättra checklistan samt att utveckla uppföljningsarbetet av kravställningarna. Avtalsuppföljning måste prioriteras. Stöttning av kommunens hållbarhetsstrateg för inköp.	Risken bedöms som hög och Huges arbete med hållbara leverantörsled är under utveckling. (Huge verkar i riskbranscher när det gäller arbetsrättsliga villkor som tex. bygg och städ.)



Resultatet i korthet



		2020	2019	2018
Nettoomsättning	mnkr	863	838	827
Resultat efter finansiella poster	mnkr	175	125	285
Balansomslutning	mnkr	5 391	5 324	5 184
Fastighetslån	mnkr	3 400	3 500	3 500
Justerad soliditet	%	56	55	54
Avkastning på totalt kapital	%	4	3	6
Avkastning på eget kapital	%	11	9	21
Direktavkastning på fastigheter	%	8	8	8

” Det ekonomiska resultatet för 2020 blev bättre än väntat. Det lyckas vi med genom en mängd olika samverkande aktiviteter, trots utmaningarna som pandemin inneburit.

För att stärka bolaget långsiktigt har vi aktivt arbetat med resultatförbättringar som till exempel energibesparingar och effektiva upphandlingar. Att fortsätta rusta upp är också betydelsefullt. Dessutom har vi sett över vår organisation för att arbeta mer effektivt.

Vi har även färdigställt ett hus med 62 nya lägenheter i Skogås, som ger nya intäkter.

Då våra marknadsvärden för fastigheterna är stabila har vi kunnat reversera en tidigare nedskrivning, vilket också har förbättrat årets resultat.

På det här sättet lägger vi grunden för en



stabil ekonomi där vi får förutsättningarna att vara den hållbara och långsiktiga samhällsbyggaren vi alltid eftersträvar.

HELENA ROOS
EKONOMICHEF



Våra fastigheter i siffror

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.

FASTIGHETSPLANEN VISAR VÄGEN

För att kunna planera och fatta rätt beslut om investerings- och underhållsåtgärder har Huges en fastighetsutvecklingsplan. I planen, som sträcker sig till år 2032, finns vilka fastigheter som ska stambytas och när, ombyggnationer och nybyggnationer, pågående detaljplaner samt även projektidéer.

Arbetet med fastighetsplanen avseende projektidéer koordineras med kommunens områdesstrategier och utvecklingsplaner.

”Pandemin under 2020 har såklart påverkat både pågående upprustningsprojekt och kommande projekt. Men vi har anpassat vår verksamhet, med bland annat vissa justeringar i tidplaner för projekten. Fortsätter pandemin under 2021 får vi göra ytterligare anpassningar i tidplanerna. I våra ombyggnads- och underhållsprojekt har vi gjort förberedelser för ökad evakuering. Vid kvarboende har vi förändrat hanteringen kring avskiljning i lägenheten mellan den del som berörs av arbetena och boendedelen – till exempel nytt

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

sätt att plasta in arbetsytan. Personalen håller också avstånd, tvättar händerna ofta, byter skor och handskar med mera. En intressant post-pandemiaspekt för framtida nybyggnadsprojekt är att de säkerligen



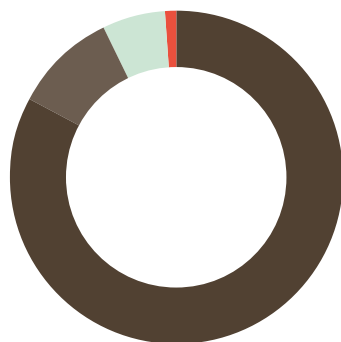
kommer ta hänsyn till nya lägenhetsfunktioner, till exempel möjligheter att jobba hemifrån.

URBAN HOLM
CHEF
FASTIGHETSUTVECKLING

	BOSTÄDER	LOKALER	TOTALT
Årshyra, mnkr 2020 (inom parentes 2019)	594 (575)	228 (220)	822 (795)
Uthyrningsbar yta, kvm	501 658	165 415	667 073
Vakansgrad, % area (inom parentes 2019)	0,9 (1,1)	8,9 (8,1)	2,9 (2,9)
Antal kontrakt	7 929	1 120	9 049

7 929 bostäder

VARAV



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

165 415 kvm lokaler

VARAV



Butik/restaurang	28 %
Kontor	21 %
Vård/omsorg/motion	16 %
Kommunal verksamhet	15 %
Verkstad/lager/förråd	10 %
Övrigt	10 %

Fokus på affärsetik och transparens

Under 2020 har Huga tagit fram affärsetiska riktlinjer för att motverka korruption och mutor samt infört en visselblåsartjänst.

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

Som ett led i Hugas hållbarhetsarbete och verkan för en mutfri marknad samt för att efterfölja mutlagstiftningen i Sverige har bolaget valt att införa affärsetiska riktlinjer. Samtliga chefer har efter införandet fått utbildning inom detta område. Förekomsten av mutor påverkar alla som har en relation till Huga, och mutor kan skada företagets varumärke och goda rykte. Riktlinjerna, som omfattar samtliga medarbetare, bygger på att gällande lagar och regler efterlevs och ska fungera som ett stöd i varje enskild arbetstagares dagliga arbete. Målet är att säkerställa etiska affärsmetoder samt att våra ställningstaganden och värderingar kopplas till ett hållbart företagande. Vårt varumärke ska inge trygghet för såväl våra ägare och kunder som medarbetare och övriga intressenter. Hugas chefer kommer under kommande år genomföra workshoppar med sina medarbetare för att implementera riktlinjerna.

Arbetet med att motverka korruption och mutor ansvarar Hugas ledning för. Överträdelser godtas inte. Inget fall av mutor eller korruption har förekommit under 2020.



Ny visselblåsartjänst

För att både medarbetare och externa intressenter ska kunna påtala missförhållanden och oegentligheter på ett sätt som känns tryggt har Huga installerat en visselblåsartjänst. Tjänsten finns på Hugas webbplats huga.se. Handläggningen av anmälningar ligger hos en extern, oberoende part i form av en separat grupp som endast sysslar med denna typ av frågor hos en revisionsfirma. Visselblåsartjänsten ska fånga upp misstankar om korruption och andra oegentligheter. Det kan vara allvarliga lagöverträdelser, bedrägeri eller ekonomisk brottslighet, olovlig andrahand, allvarliga säkerhetsbrister, allvarliga tjänstefel inklusive sexuella trakasserier med mera. ●

Stöd till lokalhyresgäster under tufft år

Huges centrum ska upplevas trivsamma, trygga och tillgängliga - kommunens hjärta helt enkelt. Under 2020 har vi inriktat oss på att ge stöd till och underlätta för lokalhyresgäster som drabbats av coronakrisen.

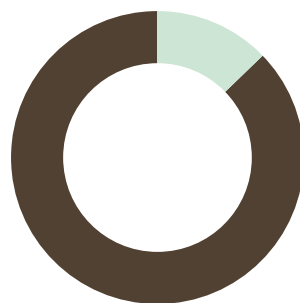
”Många av våra lokalhyresgäster har haft det ekonomiskt tufft under coronaåret, då kundunderlaget sviktat och intäkterna uteblivit. Vi vill självklart att näringsidkare i våra centrum ska vara långsiktigt bärkraftiga och överleva den här krisen. Därför har vi haft stort fokus på att arbeta med stödåtgärder för att underlätta och fört en nära dialog med näringsidkarna. Några exempel på satsningar för lokalhyresgästerna är anstånd med hyran, månadsbetalningar och flexibla öppettider som handlarna själva har fått bestämma över. Vi har också implementerat regeringens hyresrabatter.

Det är glädjande att se att många kunder har handlat i våra centrum, vilket framgår att tappet av besöks-siffrorna för året inte varit så stort som vi befارade i början av året.

Centrumbesökarna har i valt att handla nära hemmet och våra ansträngningar och stödåtgärder har givit resultat.



EWA-MARIA SVENSSON
DISTRIKTSCHIEF CENTRALA
HUDDINGE



13 % av Huges totala nettoomsättning kommer från hyresintäkter från lokaler i centrumfastigheter.



BESÖKSRÄKNING 2020 FÖR CENTRUMEN

Huddinge centrum	- 9,9 %
Skogås centrum	- 41 %
Flemingsberg centrum	- 9,0 %
Sverige	- 19,5 %
Storstäder	- 16,6 %



SKOGÅS *centrum*

Byggår: 1967 och 1979

Butiker och service: 32

Uthyrbar handelsyta: 13 700 kvm

Skogås centrum, med 32 butiker, är en naturlig handels- och mötesplats för boende och arbetande i området. Caféer, gym, dagligvaror, frisörer delar plats med Apotek, optiker och Skogås bibliotek. En lokal stämning där både unga och gamla hittar det de behöver. Under 2020 var antalet besökare 2,3 miljoner.

VISÄTTRA CENTRUM

Byggår: 2008

Uthyrningsbar handelsyta: 890 kvm

Butiker och serviceställen: 8

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

H. HUDDINGE CENTRUM

Byggår: Etappvis 1956-1989

Uthyrningsbar handelsyta: 29 100 kvm

Butiker och serviceställen: 75

Huddinge centrum är det största centrumet i Huges bestånd med sina 75 butiker och 7,8 miljoner besökare under 2020. Här finns de stora kedjorna, två stora livsmedelsbutiker men också mindre lokala restauranger och nischade affärer. Det är ett välkomnande centrum som har det mesta för att hjälpa invånarna med shopping, café & restaurang samt viktiga servicefunktioner.



FLEMINGSBERG CENTRUM

Byggår: 1976

Uthyrningsbar handelsyta: 13 850 kvm

Butiker och serviceställen: 22

Flemingsbergs centrum med 22 butiker har fokus på att serva de stora arbetsplatser, till exempel Karolinska sjukhuset och Södertörns högskola. Centrumet domineras av restauranger och mikroservice som utnyttjas under vardagarna och hade 2020 2,4 miljoner besökare. Centrumet ligger i ett expansivt område som har några väldigt spännande år framför sig med olika utvecklingsprojekt inom bland annat nya bostäder, arbetsplatser och ett nav i södra Stockholms kommunikationsprojekt Spårväg Syd.

STUVSTA CENTRUM

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

TRÅNGSUNDS CENTRUM

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

”Förändringen är här för att stanna

Trots pandemin har platschefen Hanna Laurin fullt upp på Sats i Huddinge Centrum. Verksamheten har ställt om på många plan och handsprit är nu lika självklart som PT-online.

Hanna Laurin är energiknippt från Gotland som inspirerar kunderna på gymmet, och som platschef på Sats i Huddinge har hon haft ett minst sagt utmanande år. Inne i gymmet ser vi pappersrullar, sprayflaskor och handsprit för att kunderna ska kunna rengöra både maskiner och händer ofta och noga. Avståndsmarkeringar på golvet och extra uppsatta skyltar uppmanar de som tränar att hålla avstånd – allt för att det ska kännas så säkert som möjligt att träna.

– Vi på Sats var nog ganska tidiga med att skifta fokus till säker träning med allt vad det innebar. Det känner jag mig stolt över. Vi har haft en fin förståelse från våra kunder, som har respekterat våra förändringar och varit tacksamma över att vi kunnat hålla öppet på ett tryggt sätt, säger Hanna.

BEGRÄNSNINGEN I ANTALET som får träna samtidigt, tillsammans med hårda regler, som att stanna hemma med minsta

symtom, har gjort att Sats under året succesivt utvecklat sitt digitala utbud.

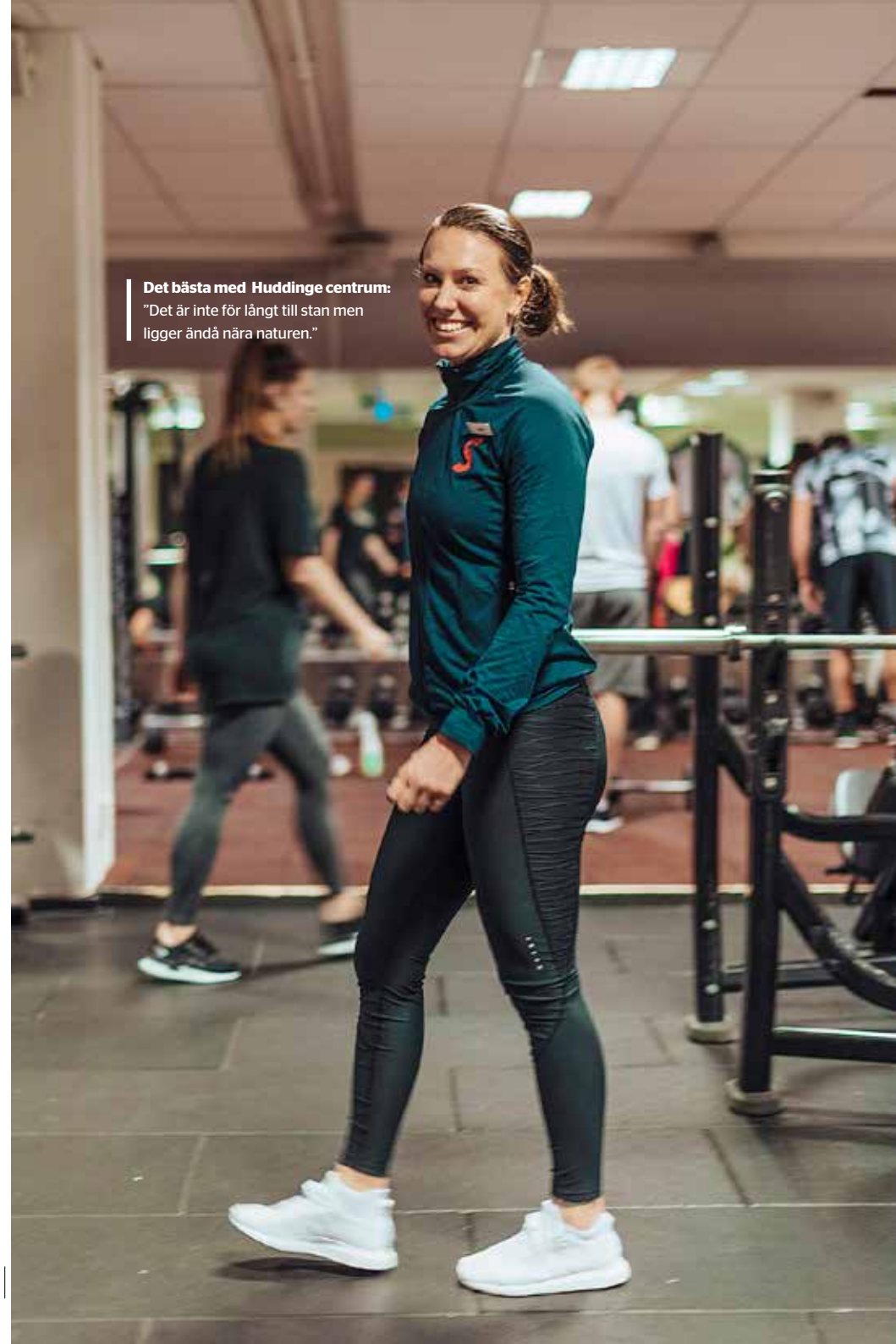
– Det har verkligen skett en förändring! Många av våra kunder tränar nu digitalt hemma framför sin dator, som ett komplement till att träna på ett träningscenter. Vi kör livestreaming av tränings-pass på utsatta tider och har även över 200 online-pass med instruktörer att välja bland. Det är nog en trend som kommer att hålla i sig, säger hon.

ROLLEN SOM PLATSCHEF innebär ett varierat arbete med allt från försäljning och kundservice till städning och coaching.

– Jag började som personlig tränare och instruktör på Sats för tio år sedan. Sedan var jag träningsansvarig under ett år innan jag fick rollen som platschef på ett annat center 2012. Jag trivs i min roll och kombinerar det med två grupp-träningsklasser i veckan. Kul att fortfarande kunna göra det som fick mig att börja jobba på Sats – det ger mig så mycket energi! ●

Det bästa med Huddinge centrum:

”Det är inte för långt till stan men ligger ändå nära naturen.”



”Butiken är som mitt hem

I närmare 35 år har centrubesökarna fått hjälp med sina symaskiner av Erkki Suovanen som driver Ekins symaskiner. Men han är även en hejare på att sjunga opera.

Till Ekins symaskiner i Huddinge centrum kommer såväl unga som äldre kunder. Vissa behöver hjälp med att reparera eller serva sin symaskin, andra är på jakt efter en ny. Oavsett ärende så välkomnas de av Erkki Suovanen – och hans trogna medhjälpare schäferhunden Manon.

– Hon är döpt efter Puccinis opera Manon Lescaut, förklarar Erkki.

Han är egentligen utbildad i operater och innan han halkade in på symaskinsbanan uppträdde han i drygt tio år, bland annat på Kungliga dramatiska teatern och Oscarsteatern i Stockholm samt i Finland.

BUTIKEN I HUDDINGE CENTRUM öppnades 1986.

– Det är som mitt hem nu och det är roligt att komma hit. Jag är väl kanske lite känd vid det här laget och det finns stamisar som kommer tillbaka efter 15–20 år.

– Nu på sistone är det färre som köper nya symaskiner men fler servar sin. Kanske beror det på coronapandemin att fler syr hemma nu och då plockar man fram sin gamla maskin ur förrådet, säger Erkki.

Erkki är förtjust i Huddinge centrum och dess öppenhet.

– Det är väldigt luftigt och en bra känsla här. Jag gillar inte inomhusköpcentrum och besöker dem aldrig om jag inte måste. Men här kan man strosa runt i friska luften och titta. ●



Det bästa med Huddinge centrum:
"Att det är så luftigt här i centrum."

Fin atmosfär i Stuvsta

I augusti flyttade Klara Kotsalainen och Frida Gutebos inrednings- och presentbutik GK Design och inredning in mitt på torget i Stuvsta.

Till GK Design och inredning kommer den som är intresserad av design, konst och inredning och som är i behov av en present.

– Vår typiske kund är en Stuvstabo som är ute efter en present, kanske till någon på arbetsplatsen eller till skolavslutningar, säger delägaren Klara Kotsalainen och berättar att hon och delägaren tillika kollegan Frida Gutebo jobbar mycket med presentkit och snajdiga paket med fina förpackningar, träull och band.

INNE I BUTIKEN FINNS ALLT från vaser, ljusstakar, lyktor och textilier av olika slag till sparelaterade produkter och exklusiva delikatesser från olika delar av Sverige.

– Vi håller oss främst till naturmaterial och försöker ta in så mycket ekologiska och svenska varor som möjligt, säger Frida.

KOLLEGORNA, SOM ÄR GAMLA skolkamrater, tog i augusti 2020 ett stort kliv; de flyttade till deras nya lokal i Stuvsta centrum.

– Det är cirka dubbelt så stort jämfört med den tidigare lokalen och framför allt ligger den mer centralt nära pendeln och

de andra butikerna och restaurangerna. Det är så spännande, det känns som om vi kommer att ha många fler möjligheter i den här lokalen och det ska bli kul att se vart det tar vägen, säger Frida. ●



Det bästa med Stuvsta centrum:
"Att man är så mån om gemenskapen som finns här. Folk vill ha ett levande centrum och man vill kunna handla och ha trevliga butiker i närmiljö."

Gemensamt samhällsansvar

Ensam är inte stark. Det vet man på branschorganisationen Sveriges Allmännyttas, där bostadsbolag både kan dela med sig av sina erfarenheter och få nya insikter från andra i allmännyttan. Organisationen är också en hjälpende hand för det övergripande hållbarhetsarbetet för sina medlemmar.

En viktig del i ett hållbart samhälle är att alla har möjlighet till en bostad. Drygt en tredjedel av Sveriges befolkning bor i en hyresbostad och runtom i Sverige finns en mängd olika allmännyttiga bostadsföretag. Sveriges Allmännyttas är bransch- och intresseorganisation för över 300 av dessa kommunala och privata bostadsföretag, bland annat Hüge.

– Ett av våra syften är att se till att bostadsföretagen tar ett aktivt samhällsansvar och samtidigt bedriver verksamheten enligt affärsmässiga principer, förklarar Sveriges Allmännyttas vd Anders Nordstrand och framhåller att hållbarhet är ett stort fokus hos dem.

– Redan för drygt 13 år sedan verkade vi för en miljömässig hållbarhet genom initiativ som uppmuntrade till energieffektivitet och energibesparing. Detta arbete finns kvar i dag i form av olika klimatinitiativ, säger han.

Bland annat har ”Allmännyttans klimatinitiativ” initierats, där över 180 bostadsbolag med totalt cirka 700 000 lägenheter är med. Däribland Hüge.

– Klimatet är en fråga som engagerar väldigt många, och vår ambition i allmännyttan är att vara klimatneutrala år 2030, alltså helt fossilfria.

REDAN I DAG HAR en del medlemsbolag nått målet och andra har höga ambitioner.

– En uppgift för oss som branschorganisation är att vara en katalysator, en organisation som sprider kunskap



Anders Nordstrand,
vd för Sveriges
Allmännyttas

och delar med sig av erfarenheter. Om ett bolag gör något bra så får alla veta det – man ska inte behöva uppfinna hjulet själv, säger Anders och tillägger:

– Våra medlemsföretag konkurrerar ju inte med varandra och därför är de givmilda och bjuder på både det de har lyckats med och misslyckats med.

BLAND ANNAT ORDNAS konferenser för medlemmarna, där de föreläser för varandra om hur de har gått tillväga. Det finns också nätverksgrupper inom olika områden, exempelvis ett nätverk för energifrågor och ett annat för utemiljö. Allmännyttan tillhandahåller även verktyg och handböcker, ger handledning och anpassar sitt stöd utifrån bolagens olika behov.

SOCIALA FRÅGOR HAR länge funnits med på agendan och Sveriges Allmännytta har stöttat medlemsbolagens sociala arbete lokalt. Men de senaste åren har arbetet ökat.

”Speciellt i storstadskommuner är sociala frågor oerhört viktiga.

Anders Nordstrand, vd Allmännyttan

– I dag ligger vårt fokus mer på att motverka kriminalitet och socialt utanförskap och öka integrationen. Detta är en utmaning som återfinns hos många av medlemsbolagen, framför allt i storstadsregionerna, och Huga är ett av dem.

Fler medlemmar har börjat jobba med dessa frågor på ett annat sätt än för 5–6 år sedan, framhåller Anders.

– Speciellt i storstadskommuner är sociala frågor oerhört viktiga och våra medlemsbolag jobbar mycket aktivt med



dem. Man får inte glömma att detta även hänger ihop med ekonomisk hållbarhet, för många som bor hos oss är de i samhället som har de lägsta inkomsterna.

DE ALLMÄNNYTTIGA BOLAGEN har alltid samverkat med kommunerna och bostadsbolagen i detta arbete men nu jobbar de betydligt bredare genom att samarbeta med polisen, andra myndigheter, frivilligorganisationer med mera.

– Det finns en större samordning och vi stöttar även i detta arbete genom att anordna nätverk och konferenser men också genom att sprida goda exempel. Vi har även två experter som specifikt stöttar medlemsbolagen i dessa frågor, och vi har också genomfört Allmännyttans Innovationslabb. Vi vill ju att våra hyresgäster ska ha ett bra, lugnt, tryggt boende och då behöver vi jobba med dessa frågor och agera, säger Anders och avslutar:

– Är det några som är viktiga i arbetet för att återta områden så är det bostadsföretagen eftersom de är där dygnet runt, alla dagar i veckan. Bostadsföretagen är nog grunden för många åtgärder som måste till, men de kan inte klara det ensamma. Alla delar i samhället måste samverka och jobba tillsammans för detta. ●

OM SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Sveriges Allmännytta är bransch- och intresseorganisation för över 300 allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag över hela Sverige, bland annat Huga. Dessa har till uppgift att erbjuda goda hyresbostäder för alla – oavsett inkomst, ursprung, ålder och hushållstyp. Bostadsföretagen ska ta ett aktivt samhällsansvar och samtidigt bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. På så sätt bidrar man gemensamt till en hållbar utveckling: ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Huges bostadshyresgäster

Allt vi gör, gör vi på uppdrag av alla som lever i Huddinge. Vi strävar efter att skapa ett samhälle att trivas och utvecklas i, genom livets alla skeden.



Huge har **7 929 bostäder**, och i dessa bodde det **16 348 personer** vid början av år 2020

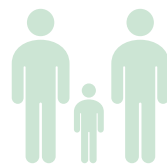
OMRÅDE	ANTAL PERSONER I HUGES FASTIGHETER
Flemingsberg/Visättra	5 635
Vårby	3 983
Skogås/Trångsund	3 891
Centrala Huddinge	2 839
Total befolkning i Huddinge kommun	112 848

Källa: Registret från SCB över totalbefolkningen 2019-12-31



48 %

av våra hushåll är
ensamboende hushåll utan barn.



15 %

av våra hushåll är
sammanboende med barn.



11 %

av våra hushåll är
sammanboende utan barn.



24 %

av de boende hos Hüge
är barn under 19 år.

I övriga delar av Huddinge kommun
är siffran **28 %**.



6,3 %

av de boende hos Hüge
är mellan 20 och 24 år.

I övriga delar av Huddinge kommun
är siffran **5,8 %**.



15 %

av de boende hos Hüge
är 65 år eller äldre.

I övriga delar av Huddinge kommun
är siffran **13 %**.



70 %

av Hugés boende är personer
med utländsk bakgrund.¹

I övriga delar av Huddinge kommun är andelen
personer med utländsk bakgrund **36 %**

¹Personer som är födda utomlands och personer födda
i Sverige med båda föräldrarna födda utomlands.



39 %

av de boende i åldern 25-64 år
har gymnasial utbildning och

34 %

har eftergymnasial utbildning.

I övriga kommunen är siffran **38 %** respektive **48 %**.



334 600 kr

är medelinkomsten för
hushåll hos Hüge.

För hushåll i övriga kommunen: **584 000 kr**.

Hyresgäster vill se ökad trygghet

I Huges årliga kundundersökning får hyresgäster svara på hur nöjda de är med Huge som hyresvärd och sitt boende. Årets resultat präglas delvis av pandemins konsekvenser som lett till blandade upplevelser av trygghet. Men Huges distriktschefer pekar också på vissa förbättringar i resultatet.



VÅRBY

Under 2019 genomförde Huge flertalet insatser på olika platser i Vårby för att öka tryggheten. Trots det visade NKI-undersökningen (Nöjd kund index) för området att de boendes trygghetskänsla har minskat.

– Vi har satsat jättemycket på just tryggheten på sistone så det lägre resultatet kan dels bero på att undersökningen genomfördes innan upprustningen, dels vara kopplat till externa faktorer som vi har svårt att påverka, säger Tommy Ålund, distriktschef för Huge i Vårby.

En annan faktor kan vara att det förekommer en del olovlig uthyrning i andra hand. I undersökningen nämndes även garagen som en otrygg plats att vistas på.

– Där har vi installerat jättebra belysning nyligen, men de boende har nog inte hunnit uppfatta det, säger Tommy och lyfter att Huge måste bli bättre på att informera om sådant.

I Vårby har trygghetsvandringar arrangerats regelbundet, något som uppskattas av hyresgästerna. Även när det gäller skalskyddet, till exempel lås- och passersystem, låg NKI-resultatet kvar på en bra nivå.

Det finns planer på fler förbättringar; ett exempel är att man jobbar med trygghetscertifiering av vissa fastigheter i området.

SKOGÅS/TRÅNGSUND

Inom distriktet Skogås/Trångsund låg NKI-resultaten på ungefär samma nivå som tidigare, förutom några punkter som har gått ner något.

– Man känner sig otryggare, vilket vi försöker åtgärda genom att rondera i våra fastigheter bättre och tillsammans med de lokala hyresgästföreningarna genomföra trygghetsvandringar, förklarar Mikael Goliats, distriktschef.

Hyresgäster önskar bland annat bättre underhåll och Huge har planerat in flera åtgärder, som att se över belysning, klippa ner buskar och se till att skalskydden fungerar.

– Stambyten och upprustningar är inplanerade i stor skala under 2021. Närmare 600 lägenheter ska stambytas de närmaste åren i våra områden. Tillvalsmöjligheterna har ansetts lite begränsade, så vi kommer att se över dem.





CENTRALA HUDDINGE

Trygghetsfrågan är mycket viktig för de boende i centrala Huddinge. Det visade NKI-undersökningen som resulterade i något sämre siffror inom kunddialogen, yttre skötseln och att många fastigheter behöver underhållas jämfört med tidigare års resultat i området.

De hyresgäster som lämnade öppna kommentarer i undersökningen kontaktades för att bolla möjliga åtgärder.

– Det gav ett bra resultat, vi har bland annat installerat flera gallergrindar i fastigheter där det har varit bekymmer med att obehöriga tagit sig in. Vi strävar också efter att olaglig andrahandsuthyrning ska minska.

Centrala Huddinge är hemvist åt både bostadshyresgäster och kommersiella hyresgäster. Under pandemin har det varit viktigt att skapa trygga miljöer och samtidigt hjälpa affärsidkare att verka i en säker centrummiljö.

– Det handlar om att möjliggöra fortsatt service åt Huddingeborna. För detta har vi initierat fri hemkörningstjänst samt tagit in trivsel- och trygghetsvårdar till våra centrum, säger Ewa-Maria Svensson, distriktschef.

Något som bidragit till en ökad trygghetskänsla är att Huddinge Centrum gjorts trevligare under sommaren med blomsteroaser och sittgrupper, medan det vintertid har satsats på exempelvis ny förbättrad julbelysning.

– Ljusa och rena miljöer bidrar till upplevelsen av trygghet och förhindrar förhoppningsvis skadegörelse, säger Ewa-Maria.

FLEMINGSBERG/VISÄTTRA

Området som tidigare visat lägst resultat har i årets NKI-undersökning visat på en uppgång.

– Vi har genomfört flera förändringar och det är glädjande att vi gör framsteg i det vi jobbar med, säger Rosa Vitreza Luiga, distriktschef.

Hyresgäster är bland annat nöjda med bemötandet, möjligheten till kontakt, skötseln och utemiljön. Fler känner sig tryggare i både bostadsområden och husen. Dock kan det variera något beroende på var i området man bor.

Felanmälan finns med som en förbättringsaspekt i undersökningen. De boende menar att hela processen kan bli effektivare men också kvaliteten och återkopplingen kan förbättras.

– Vi behöver bli bättre på att ta hänsyn till kundens önskemål och lyssna in hen.

Redan nu har insatser gjorts, bland annat en förbättring av utomhusmiljön. Viktigaste åtgärderna framåt är att fortsätta med den pågående renoveringen av tvättstugor och miljörum, men också trygghetsvandringar, säger Rosa.

– Då försöker vi även att öka tillgängligheten genom att bjuda in de boende till samtal.



STUDENTBOSTÄDERNA

Utöver distrikten genomför Huce en separat NKI-undersökning bland de boende i studentbostäderna i Flemingsberg, Visättra och Björnkulla.

– Vi ser skillnad mellan dessa tre områden trots att det är samma kundkategori. Studentbostäderna i centrala Flemingsberg har fått lägre betyg och en av utmaningarna är att vi där har ett äldre bestånd. Så vi har behov av stora renoveringar, vilket är planerat inom en tioårsperiod, säger Rosa Vitreza Luiga, distriktschef.

Men det finns tydliga områden som de boende är nöjda med, som exempelvis Huges personal, bemötandet, ärendehantering, hur det informeras och om vad.

– Vi har också sett en resultatförbättring gällande renlighet i våra gemensamhetskök i Björnkulla. För att utveckla det vidare har vi infört korridorsansvariga, där de boende turas om att axla denna roll, säger Rosa.

Städningen i allmänna utrymmen genererade ett visst missnöje, men det kan finnas en förklaring.

– Våra städentreprenörer får bra betyg, men de boende behöver förbättra städningen efter sig själva i exempelvis tvättstugan, säger Rosa.

Till skillnad från övriga hyresgäster känner sig tyvärr studenterna överlag mindre trygga. Det är en utmaning som kräver flera olika åtgärder och satsningar.

– Medan Björnkulla har mycket skogspartier som vi behöver lysa upp, så upplever man i Flemingsberg i stället problem med häng i portarna. Därför ser vi över tryggheten under våra regelbundna trygghetsvandringar, säger Rosa.

Arbete för en tryggare uthyrning

Efterfrågan på bostäder i Stockholm är stor och Huges arbetar hårt för att uthyrningen ska ske på ett tryggt sätt. Huges hyresrätter förmedlas av Bostadsförmedlingen i Stockholm efter kötid. Hyresgästen behöver också uppfylla ett antal kriterier för att kunna teckna hyreskontrakt.

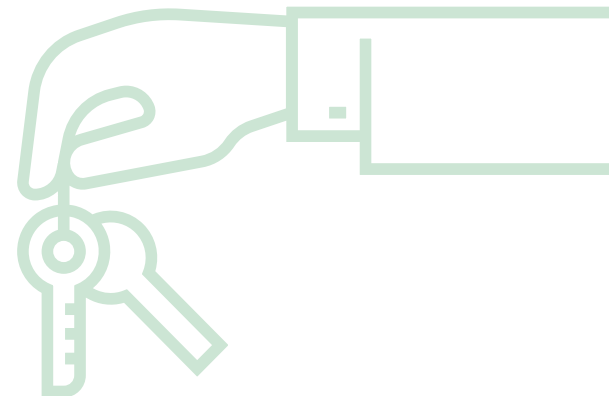
Sänkt inkomstkrav i justerad uthyrningspolicy

Under 2020 beslutade Huges styrelse att justera vår uthyrningspolicy för vanliga bostäder samtidigt som uthyrningsreglerna för våra studentlägenheter fick en separat policy. Ändringen innebär att inkomstkravet för att bli godkänd som hyresgäst i våra vanliga lägenheter sänktes något, från 3,5 gånger årshyran till 3 gånger årshyran. För pensionärer sänktes inkomstkravet från 2,8 gånger årshyran till 2,5. Även avsnittet ”Begränsning av antalet boende beroende på lägenhetsstorlek” justerades och hyresgästen uppmanas nu att teckna hemförsäkring.

Den nya policyn för studentlägenheter är mer anpassad efter hur uthyrningen för studenter ser ut.

Otillåten andrahandsuthyrning skapar otrygghet

I oktober 2019 skärptes lagstiftningen mot bland annat svarthandel med hyresavtal, skenbyten och otillåten andrahandsuthyrning. Otillåten uthyrning i kombination med dagens bostadsbrist bidrar både till en skev bostadsmarknad – där människor utan bostad i många fall tvingas betala oskäligen hyror- och otrygghet för både andrahandshyresgäster och omkringboende.



Genom att systematiskt arbeta för att minska den olovliga andrahandsuthyrningen främjar vi en rättvis uthyrning samtidigt som vi förhindrar att människor utnyttjas.

Huge gör bland annat regelbundna datakörningar mot folkbokföringen och följer upp misstänkta fall. På det sättet har 80 lägenheter kunnat återföras till den vanliga uthyrningen under år 2020, att jämföra med 75 lägenheter under 2019.

– Det är ett mycket bra resultat eftersom mycket av bevisningen går ut på att vi gör hembesök, något vi på grund av coronaviruset inte har kunnat göra i samma utsträckning som annars, säger Carina Lindwall, hyres- och systemadministratör.

HUGES BOSTADSSOCIALA ANSVAR

Huge samarbetar med Huddinge kommun för att säkerställa system för skyddat boende, försökslägenheter och förturer. I Huges bostads-sociala ansvar ingår att förmedla försöksboenden och lägenheter via förturskö.

FÖRTURER 2020

Huge ställer till kommunens förfogande:

- 50 lägenheter för sociala och medicinska förturer.
- 30 lägenheter för nyanlända med permanent eller tillfälligt uppehållstillstånd.
- 5 lägenheter för Kvinno- och tjejjouren i Huddinge.

FÖRSÖKSBOENDE 2020

Huge ställer till kommunens förfogande:

- 40 lägenheter för försöksboende som fördelas mellan respektive enheter av kommunen.
- 1-2 lägenheter per år att användas mellan respektive enheter.
- 1-2 lägenheter per år att användas till annan särskilt anpassad bostad inom LSS.

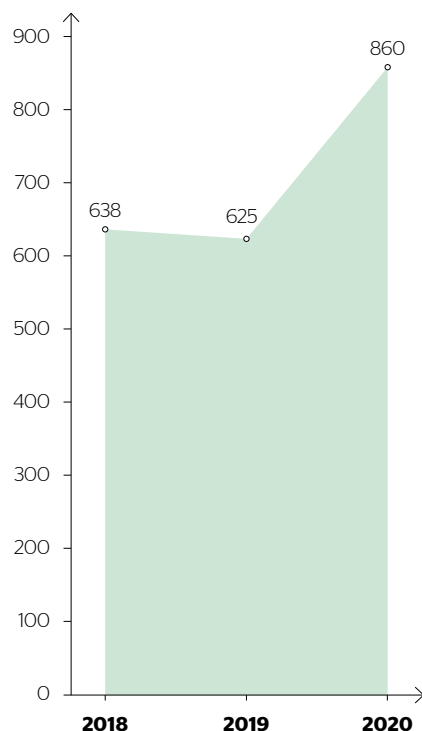
Vår bostadsuthyrning i siffror

Under 2020 förmedlade bostadsförmedlingen 860 lägenheter åt Huga.

Den genomsnittliga kötiden för en vanlig lägenhet hos Huga är 10 år.

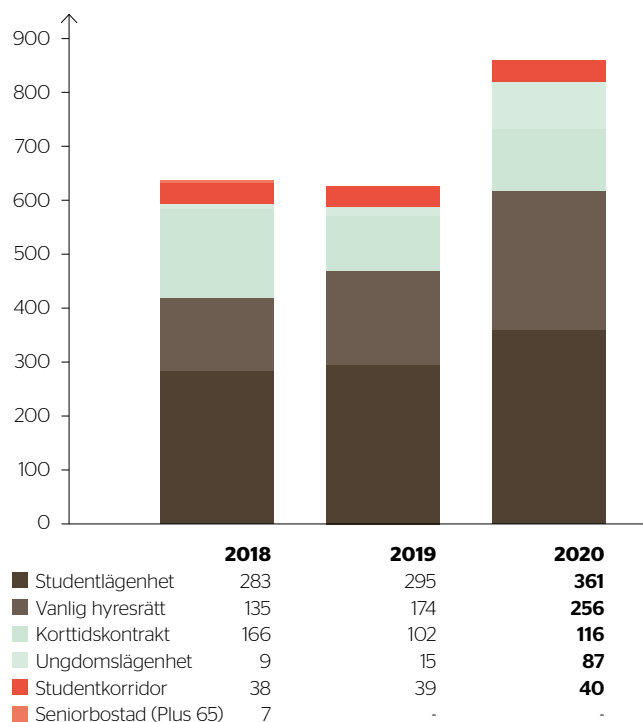
TOTALT ANTAL

Under året har totalt 860 lägenheter förmedlats för Huga Bostäder, vilket är en ökning med 38 % från 2019.



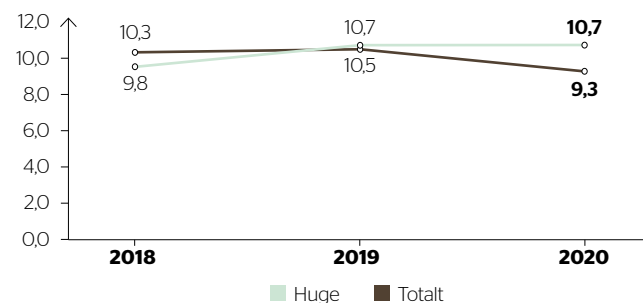
LÄGENHETSTYP

Förmedlingen av vanliga hyresrätter har ökat med 47 % och antalet förmedlade korttidskontrakt har ökat med 13 %. Nästan hälften av alla förmedlade lägenheter är studentbostäder. Våra 62 nybyggda ungdomslägenheter har kommit in i statistiken för uthyrda bostäder.

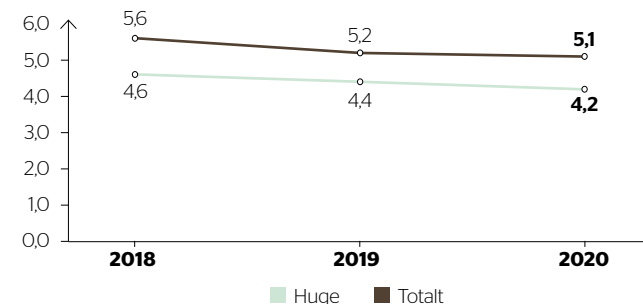


GENOMSNIITTLIG KÖTID

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



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



Allt på plats när han får nyckeln till frihet

Det är mycket att tänka på innan man får kliva in genom dörren i sin första lägenhet. Philippe Trana Condo får fint stöd av Huges kundvärd Katrin Ander Arkrans.



Den 11 mars kvitterade Philippe Trana Condo ut nycklarna till sin första egna lägenhet, en etta på Korpstigen i Trångsund.

– Det här har jag sett fram emot väldigt länge. Det här är frihet, säger 24-åringen och håller i nycklarna.

På andra sidan av bordet sitter Huges kundvärd Katrin Ander Arkrans och ler.

– Det bästa med mitt jobb är att få förmedla så mycket glädje, säger hon.

ÖVERLÄMNINGEN VAR PHILIPES och Katrins andra möte; veckan innan träffades de för sedvanlig kontraktsskrivning. Då är det en hel del att gå igenom.

– Vi börjar med avtalet och jag förklarar vad som ingår, som värme och vatten, vad vi gör som hyresvärd och vad hyresgästen har för skyldigheter, säger Katrin.

FÖR VAD HÄNDER till exempel om det uppstår en skada eller om något är trasigt? Får man måla om och är det okej att ha en dörmatta utanför ytterdörren? Som ny hyresgäst är det vanligt med många frågor. Katrin svarar.

– Du får måla och tapetsera om det är fackmannamässigt utfört. Men man får inte ha dörmattor eller blockera trapphusen av säkerhetsskäl, säger hon och



eftersom det är Philipes första lägenhet tipsar hon om elavtal och hemförsäkring.

I DET NYBYGGDA HYRESHUSET PRINSEN i Trångsund finns totalt 62 lägenheter och Philippe är en av de som fått kontrakt. Det har varit bråda dagar för Katrin med att skriva avtal med de blivande grannarna. Det kommer även bli fullt upp när alla ska flytta in.

– Vi kan inte ha 62 flyttbilar där samtidigt. Så alla får en dag och hisstid tilldelad då de kan flytta upp alla tunga möbler och kartonger, säger hon och ger Philippe en tid mellan 07 och 10 på inflyttningsdagen.

NÄR ORDNINGSGREGLER OCH SYSTEM för att boka tvättstugan – på Mina sidor på Huges hemsida – är genomgångna är det dags att skriva under.

Men, då händer något tokigt.

– Oj, du skrev precis på uppsägningsavtalet, skrattar Katrin och springer iväg för att hämta ett nytt kontrakt.

– Det där kunde ha slutat illa, ler Philippe och pustar ut.

PHILIPPE BERÄTTAR ATT HAN har flera vänner som redan flyttat hemifrån, men han ville vänta tills det dök upp en lägenhet i ett nybygge. Han ville liksom vara först och verkligen känna att det här är hans egen lägenhet från början. Precis efter att han fått veta att lägenheten var hans började han möblera den i huvudet. Men sen slutade han med det. För han har faktiskt inte ens sett lägenheten.

– Nej, jag kunde inte gå på visningen. Det var min pappa som gjorde det och som tog bilder. Så nu ska jag gå dit och se hur den ser ut och känna in den och sen får möbleringen utgå från det. Men det jag ser absolut mest fram emot är att ha en balkong och den vet jag redan hur jag vill inreda, säger Philippe och tar sin nyckel till frihet. ●

”Det här har jag sett fram emot väldigt länge. Det här är frihet.



Digitala kunddialoger

Våra sociala kanaler är en naturlig del av vår kunddialog. Och allt fler av våra hyresgäster hittar till vår Facebooksida. Huga är sedan flera år aktiva på Instagram och Facebook. Allt för att möta kunderna där de finns.

Många av våra kunddialoger har skett via våra sociala kanaler under år 2020. Allt fler hyresgäster hittar till Huges Facebooksida. Där delas, kommenteras och gillas våra inlägg flitigt. Många av våra hyresgäster ställer också frågor via så kallade direktmeddelanden. Frågorna kan handla om alltifrån strömavbrott till hur många som får bo i en studentlägenhet. Frågor ställs både på svenska och engelska. Ambitionen är att kunderna ska få svar samma dag som frågan ställs.

Skapa livskraft genom bilder

På Instagram är det ett stort fokus på bilden som vi förmedlar. Livskraft är ett av våra värdeord som är lättare att illustrera med bild än med text. Vi använder Instagram för att skapa stolthet för våra områden genom att visa bilder som utstrålar omtanke och livskraft, men också trygghet och vanlig vardag.

Filmer med miljöfokus

Under 2020 har vi satsat allt mer på att visa film i våra sociala kanaler. Dels för att film ger större räckvidd än en bild, dels för att det är något som uppskattas av våra kunder. Vi har bland annat visat filmer med tydligt miljöfokus och instruktionsfilmer. Vi gör filmerna med våra egna medarbetare för att ge en nära känsla till Huga. I våra miljöfilmer är det till exempel Huges hållbarhetsstrateg som tipsar om hur våra hyresgäster tvättar och städar hållbart samt hur matsvinnet kan minskas.

Under året har nya filmer skapats med fokus på vår utemiljö, där vi bland annat tipsar om hur våra

hyresgäster kan hjälpa till med att bromsa rättornas framfart. För att filmerna ska vara tillgängliga och lätta att förstå för vår breda målgrupp använder vi oss ofta av ikoner, illustrationer och animationer.

Önskinningar förverkligas genom en kommentar

Många av kommentarerna och reaktionerna på våra inlägg visar på ett stort engagemang för det egna bostadsområdet. Kommentarer hjälper oss också att förstå och förverkliga våra kunders önskemål. Ett exempel på det är när vi la ut information om gårdsodlingen vi skapat i Vårby gård. Då hörde en hyresgäst av sig och önskade odlingsmöjligheter även i Visättra. Önskemålet skickades vidare till förvaltningen i Flemingsberg/Visättra och några månader senare var gårdsodlingen i Visättra igång. ●

Huga har **877 följare på Instagram**.

Antalet följare på **Huges Facebooksida ökade** under 2020 med **29 %** till 483.

Antalet följare på **Huges LinkedIn ökade** under 2020 med **25 %** till 2852.



När vi berättade på Facebook om gårdsodlingen vi skapat i Vårby gård hörde en hyresgäst av sig och önskade odlingsmöjligheter även i Visättra. Några månader senare var gårdsodlingen i Visättra igång.

De inlägg som gillades mest under året var när vi berättade att vi tände tusentals marschaller inför luciadagen i alla våra områden. Detta uppskattades väldigt mycket av hyresgäster och av andra boende i Huddinge. Många hörde av sig via e-post, telefon, direkt till vår personal i våra områden och via våra sociala kanaler och tackade för den fina gesten.



Samarbeten som skapar trygghet

Vi strävar efter att våra hyresgäster ska trivas och känna sig trygga hos oss. Förutom de många egna insatserna för ökad trygghet har vi under året haft flera framgångsrika samarbeten med andra organisationer och parter.



OPERATIV SAMVERKANSGRUPP

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

LÄXHJÄLPEN MOTIVERAR ELEVER ATT LYCKAS

Många elever går ut grundskolan utan gymnasiebehörighet. Det vill Huge hjälpa till att ändra på. Den ideella organisationen Läxhjälpen har under hösten 2020 gett elever i Vårbyskolan stöd att klara av studierna i kärnämnen matematik, svenska och engelska. Eleverna får stödet hela läsåret och "läxhjälparna" finansieras av Huge.



DE GJORDE FINT I DE EGNA KVARTEREN

Unga för orten är en återkommande trygghetssatsning där ungdomar i Vårby, Flemingsberg och Skogås erbjuds sommarjobb i det egna bostadsområdet. Ungdomarna arbetar med att fräscha upp, måla, hålla rent och göra fint i kvarteren där de bor, som ett sätt att skapa trygghet och trivsel. Huge ansvarar för ungdomarna i Flemingsberg, där de under sommaren 2020 bland annat målade om papperskorgar och bänkar.

Unga för orten finansieras av föreningen Samverkan i Huddinge, ett samverkansorgan mellan Huddinge kommun och fastighetsföretagen Huge Bostäder AB, Huddinge Samhällsfastigheter AB, Fastighets AB Balder, Hembla AB och Magnolia Bostad. Föreningen genomför trygghetsskapande åtgärder i olika områden i Huddinge.



GRATIS FRIIDROTTSKOLA

Huge ger tillsammans med Huddinge kommun alla barn som bor i någon av Huges bostäder i Flemingsberg och Visättra rabatt på hela avgiften på Huddinge Friidrottsskola. Idrottsveckan, som arrangeras av Huddinge AIS på Visättra sportcenter, är fylld med friidrottsäventyr och lek för barn i åldrarna 6-12 år. Friidrottsskolan leds av utbildade ledare med fokus på äventyr, lek och gemenskap.

– För att kunna följa Folkhälsomyndighetens råd var det färre deltagare, men jag är väldigt glad över att friidrottsskolan ändå kunde genomföras i år när mycket annat ställdes in, säger Ellinor Dässman, hållbarhetsstrateg på Huge.



ETT SPIRANDE INTRESSE

Odlingsintresset bland våra hyresgäster i Vårby och Visättra har visat sig vara stort. Nästan alla odlingslådor som vi har placerat ut på gårdarna är utlånade. I Visättra har Shahid Ullah valt att odla röd spenat, som är vanlig i Bangladesh där han kommer ifrån. Odlingslådorna har blivit en naturlig plats att mötas på.

– På gården kan det bli svårt att prata med någon man inte känner, men här vid lådorna blir man nyfiken på varandras odlingar. Man får tips och idéer från varandra, säger Shahid Ullah.



ARBETE FÖR ALLAS LIKA VÄRDE

Huge samarbetar med organisationen Lika Olika, som arbetar för att skapa större tolerans, respekt, civillikhet och självkänsla bland unga. Med stöd av Huge föreläser organisationen för elever, lärare och föräldrar på gymnasieskolor runt om i Huddinge.

SAMARBETE SOM MINSKAR UTANFÖRSKAPET

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

– En praktikplats ger så otroligt mycket. Förutom färsk referens så gör det också att självförtroendet växer och att utanförskapet minskar. I många fall leder det till att personen vidgar sitt perspektiv och vågar söka andra typer av jobb, förklarar Winnie Mukaru på Talangakademin.



TRIVSELVÄRDAR VIA SATSNINGEN HUDDINGEJOBB

Via ett samarbete med Huddinge kommuns arbetsmarknadsenhet anställer Huge personer som i dagsläget står utanför arbetslivet. Satsningen går under namnet Huddingejobb och i ett första skede kommer ett antal personer att under sex månader år 2021 arbeta som trivselvärdar i Vårby. Deras roll blir att stötta i den dagliga kommunikationen med hyresgästerna, bland annat kring sophantering.

Med ansvar för både människa och miljö

Att bygga och renovera bostäder är ett komplext arbete. Hos Hüge jobbar därför flera specialister med ansvar att väva samman flera olika hållbarhetsaspekter som såväl dagens som framtidens hyresgäster har nytta av.

Hos Hüge byggs nya bostäder och befintliga renoveras. Ett mycket viktigt ledord i detta arbete är hållbarhet. Men att leda ett arbete där såväl ekonomiska aspekter som sociala och miljörelaterade frågor ska samspela är komplext.

– För oss är det viktigt att alla delar i ett projekt utförs med hållbarhet i fokus, säger Mikael Halvarsson, projektchef.

Ellinor Dässman, hållbarhetsstrateg, menar att det vid alla byggprojekt måste skapas balans mellan de olika aspekterna av hållbarhet. Hon förklarar:

– Vi måste bygga ett ekonomiskt värde för vår överlevnad. Men miljömässig och social hållbarhet är också mycket viktigt för oss. Vi kan inte vara lönsamma på bekostnad av människor och miljö, men inte heller ta miljömässiga beslut som inte är ekonomiskt hållbara. Det är vårt ansvar att balansera dessa delar, och arbetet kräver både tid, resurser och kunskap, säger hon.

ETT VIKTIGT BESLUT i Huges miljöarbete är att alla nybyggnationer ska bli miljöcertifierade.

– Då är slutresultatet en energieffektiv byggnad med ett gott inomhusklimat och där vi även gjort hållbara materialval, framhåller Ellinor.

För det krävs att entreprenörer som Hüge jobbar med har kompetens inom allt från materialval till naturens påverkan på människor.

– Alla entreprenörer ska ha stor förståelse för hållbarhet i projekten. Till vår hjälp har vi flera verktyg, ett exempel är Sunda Hus. Det är en miljödatas att slå upp material i, så att vi som beställare styr vilka material som är okej att använda eller inte, säger Mikael.

Ellinor flikar in att en miljöplan för respektive projekt tas fram.

Gülüzar Kulbay (till vänster) i samtal med Mikael Halvarsson och Ellinor Dässman om hållbarhet i nyproduktion och upprustning.





”För oss är det viktigt att alla delar i ett projekt utförs med hållbarhet i fokus.

Mikael Halvarsson, projektchef

– Vi ser till fastighetens hela livscykel – hur kan det tänkas se ut om 30 år, säger hon.

FÖRUTOM NYBYGGNATIONER behöver Huges ta vara på befintliga hus på bästa sätt. Av Huges ungefär 8 000 lägenheter är drygt hälften byggda på 1960-talet och 1970-talet. Med så många år på nacken finns ett stort behov av upprustningar, och drygt 5 600 lägenheter ska renoveras och stambytas fram till år 2032.

– Vi jobbar utifrån en fastighetsutvecklingsplan där det framgår vad vi förväntas genomföra varje år. Målsättningen är att de upprustningar vi gör idag ska vara lika hållbara i framtiden som våra nyproduktioner, säger Mikael.

GÜLÜZAR KULBAY, OMBYGGNADSKOORDINATOR, lyfter fram ytterligare en aspekt.

– Vi vill att de boende ska känna sig trygga under hela upprustningen. Därför är det viktigt att de involveras i ett tidigt skede. Ju tydligare vi är med den information vi går ut med, desto mer insatt blir hyresgästen. Man förstår då varför det renoveras och hyran höjs, och ger sitt godkännande att vi får rusta upp fastigheten, säger hon.

Inför upprustningar är första steget att skicka ut en informationsfolder till berörda hyresgäster om det kommande projektet. Hyresgästerna kallas till ett stormöte där allt förtydligas i detalj.



– Vanligtvis brukar även en samrådsgrupp bildas och via den kan hyresgästerna vara med och detaljpåverka, säger Gülüzar.

HYRESGÄSTERNA KAN VÄLJA ett baspaket med endast de nödvändiga upprustningarna eller skräddarsy ett tillvalspaket. I pluspaketet kan man exempelvis lägga till nytt kök, parkettgolv eller inglasad balkong.

– Det ska finnas möjlighet för våra kunder att välja i sitt hem när vi rustar upp. På så sätt kan de boende vara med och påverka den kommande hyresnivån, så att de även i framtiden fortsätter att vara nöjda och trivs med att bo i Huges bostäder, avslutar Gülüzar. ●

Viktig träff för ökad förståelse

Inför en upprustning är det självklart att man som hyresgäst har frågor. På grund av coronaviruset hittade Huga i höstas en smidig lösning utomhus för att träffa boende i Vårby gård, om den kommande upprustningen i deras lägenheter.



Gülüzar Kulbay står längst in i det stora partytältet på gräsplanen bakom Bäckgårdsvägen 38 i Vårby gård.

– Hej och välkomna. Har alla fått kaffe och fika? säger hon.
– Ja, men vi saknar konjak, svarar någon.
– I dessa coronatider kör vi med handsprit istället, konstaterar Gülüzar Kulbay.

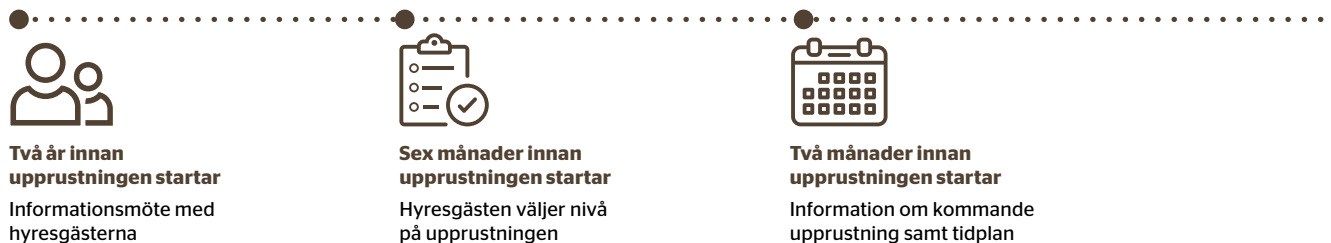
Hon jobbar som ombyggnadskoordinator hos Huga. Tillsammans med sex kollegor och två representanter från Hyresgästföreningen leder hon kvällens dialogmöte där grannar i kvarteret Ängsgården 4 har samlats för att få information och ställa frågor om den kommande upprustningen av deras lägenheter. Mötet

skulle egentligen ha ägt rum i mars, men det satte coronapandemin stopp för. Nytt datum blev den 17 september och nu har alla samlats utomhus, istället för inne på Huges kontor i Vårby gård.

– Information och dialog är a och o och vi är glada att äntligen kunna träffas så här, säger Gülüzar Kulbay.

Hon berättar om det stundande stambytet och varför det är nödvändigt, att rörstammar och vattenledningar som under årens lopp har utsatts för hårt slitage nu måste bytas ut för att minimera risken för läckor och vattenskador. Och att man samtidigt även måste byta elanläggningar för att uppfylla dagens myndighetskrav på elsäkerhet.

GENERELL TIDSLINJE FÖR UPPRUSTNINGSPROJEKT



ETT STAMBYTE INNEBÄR stora ingrepp i en fastighet, samtidigt som hyresgästerna ska bo kvar i sina hem under renoveringen. Självklart har de många frågor.

– Detta kanske är en dum fråga – men jag har 3 000 böcker och undrar hur det blir med allt damm där hemma, säger Jenka Holmström som bott i Vårby gård sedan 1987.

– Det finns inga dumma frågor, säger Peter Persson, som också jobbar som ombyggnadskoordinator hos Hüge. Det kommer att sättas upp plastlussar i lägenheten för att förhindra damm från att sprida sig. Men man får ändå vara beredd på att det blir dammigt, så i ditt fall är det bäst att skydda böckerna.

Vad gör man om man jobbar natt och måste sova på dagen, undrar någon.

– Innan arbetet startar är det viktigt att vi får god information om hyresgästerna så vi vet om några som exempelvis jobbar natt eller är sjuka behöver evakueringslägenhet. Sådant vill vi ha klart tidigt för att skapa trygghet, säger Gülüzar Kulbay.

EN ANNAN FRÅGA SOM MÅNGA av de hyresgäster som samlats på dialogmötet vill diskutera är den hyreshöjning som följer med stambytet. Höjningen är uppdelad i två nivåer – en basnivå som endast inkluderar de åtgärder som måste göras vid stambytet, samt en utökad nivå där lite extra upprustning ingår. Men varför måste hyran höjas över huvud taget, är den återkommande frågan.

– Det beror på att ett stambyte innebär en

”Information och dialog är a och o och vi är glada att äntligen kunna träffas så här.

Gülüzar Kulbay, ombyggnadskoordinator

standardhöjning för fastigheten. Hüge och Hyresgästföreningen har förhandlat fram en nivå som båda är överens om. Så är det vid alla stambyten, inte bara hos oss på Hüge, säger Peter Persson och uppmanar hyresgästerna att bilda en så kallad samrådsgrupp.

– I samrådsgruppen samlar ni in alla åsikter och presenterar för oss. Inget är hugget i sten, det finns fortfarande tid att påverka, säger han.

Efter mötet träffar Gülüzar Kulbay hyresgästerna Jenka Holmström och Margareta Karlberg utanför tältet. De småpratar och en ny fråga dyker upp:

– Jag är emot det här slit och släng-samhället, så varför byta ut sådant som fungerar i lägenheten bara för att det genomförs ett stambyte, säger Jenka Holmström.

– Man vill ha samma standard i alla lägenheter, svarar Gülüzar Kulbay.

Kvällsmörkret faller över Vårby gård. Hyresgästerna börjar gå hemåt. Innan dess berättar Margareta Karlberg att hon bott i huset i 50 år:

– Jag trivs jättebra här. Och det var ett bra möte ikväll. Vi fick reda på mycket och jag gillar att de sa att det inte finns några dumma frågor. ●



Peter Persson,
Ombyggnadskoordinator
på Hüge



Gülüzar Kulbay (i mitten) samtalar med
hyresgästerna Jenka Holmström och
Margareta Karlberg efter mötet.



Upprustningen startar



Ca 2-3 månader efter start
av upprustningen

Besiktning av det färdiga arbetet



Upprustningen klar



1 månad efter besiktning
av din lägenhet

Ny hyra



Ca 2 månader efter
upprustningen

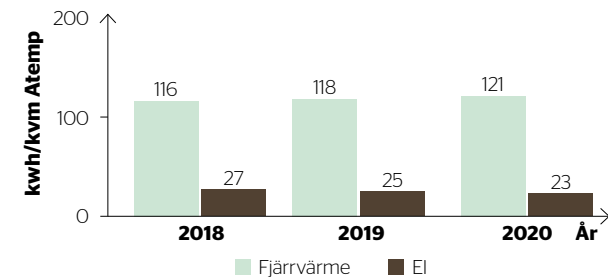
Enkät om upprustning

Energieffektivisering och klimatpåverkan viktiga frågor

Huges arbete med att minska våra utsläpp hänger ihop med vårt systematiska energieffektiviseringsarbete. Fastighetssektorn står för närmare 40 procent av samhällets energianvändning. Därför är Huges arbete med att minska vår energianvändning en viktig miljöfråga för oss.

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

UTFALL - VÄRME OCH EL I 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 är inte med i redovisningen.

Under 2020 var energianvändningen 144 kWh/Atemp jämfört med 143 kWh/Atemp året innan. Huga har fortsatt det intensiva arbetet med att uppfylla myndighetskrav för inomhusmiljö vilket till stor del kan förklara ökningen. Ökningen beror också på brister i driftoptimeringen av värmepumpar samt att vi väljer att stänga av värmepumparna sommartid. När värmepumparna stängs av behöver mer fjärrvärme användas, vilket resulterar i en ökad energiförbrukning, ändå är detta en mer kostnadseffektiv lösning. Vidare har

Huge arbetat intensivt med att verifiera mätdata. Det arbetet kommer att fortgå under 2021.

Smart teknik minskar effektopparna

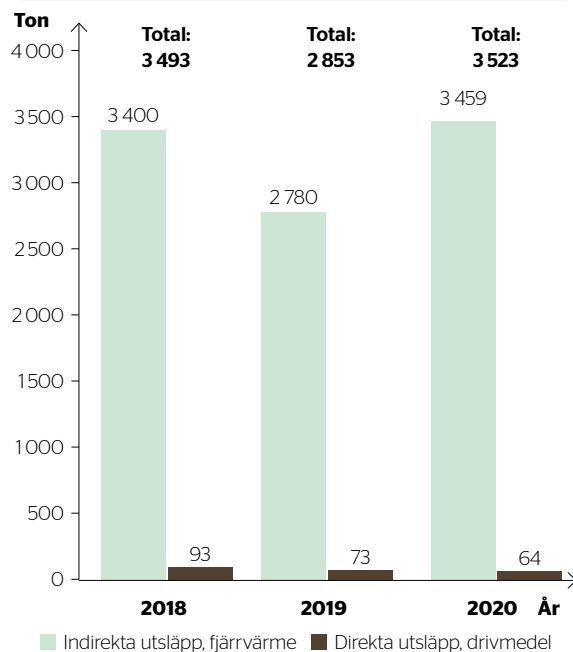
Under kalla vintermorgnar när många duschar och när våra hyresgäster lagar mat på eftermiddagen uppstår, tillsammans med värmesystemet, en effektopp vilket tvingar energibolaget att dra igång dyrare och ibland mindre miljövänlig värmeproduktion. För att minska effektopparna har vi installerat teknik som gör att vi tillfälligt kan minska värmeförsöln till huset för att prioritera produktion av varmvatten. Det här är inget som våra hyresgäster märker av då vi samtidigt kontrollerar temperaturerna i lägenheterna. Skulle inomhustemperaturen sjunka tillförs återigen värme till huset.

Dialog nödvändig för minskade utsläpp

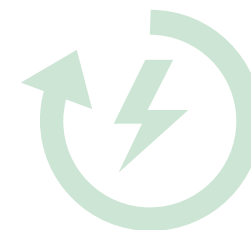
Bygg- och fastighetsbranschen står för 21 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Huges utsläpp kommer främst från uppvärmning av våra byggnader i förvaltningsskedet. Därtill kommer utsläpp från våra egna bensin- och dieselfordon. Vi kan påverka energianvändningen i våra fastigheter, med vilken typ av energi vi väljer att försörja våra byggnader 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 och i enlighet med Allmännyttans klimatinitiativ ska Huge vara fossilfria senast år 2030. ●

UTFALL - KOLDIOXIDUTSLÄPP



Våra indirekta koldioxidutsläpp 2020 var 3 523 ton vilket är 679 ton mer än 2019. De indirekta utsläppen varierar beroende på hur mycket fossila bränslen leverantören SFAB (Södertörns fjärrvärme AB) behöver använda. Miljövärde på den fjärrvärme som vi köper av SFAB ökade under 2020. Detta beror bland annat på att andelen i bränslemixen som kommer från energiåtervinning av utsorterat avfall som innehåller en del fossil plast och gummi ökat. För mer information om fjärrvärmens hänvisar vi till www.sfab.se. Andelen fossila bränslen (ej avfall) som användes i fjärrvärmesystemet uppgick under året till 0,6 procent och de klimatpåverkande utsläppen (miljövärde) är beräknade på 39,60 g koldioxid/kWh (år 2019: 29,95 g koldioxid/kWh).



ENERGIORGANISATIONEN PÅ HUGE

Det är avdelningen Teknisk utveckling och dess energispecialist som ansvarar för uppföljning och utredning av energianvändningen i det befintliga beståndet. Energispecialisten har avstämningar med drifttekniker där byggnader med hög energianvändning identifieras och utreds för energieffektiviseringsåtgärder. Energianvändningen följs upp månadsvis på för varje fastighet. I nyproduktionsprojekt följs energianvändningen upp mot projekterade värden med hjälp av certifieringssystemet Miljöbyggnad.

Bättre inomhusklimat med digitaliserade system

Under 2021 ska Huges samtliga fastigheter vara uppkopplade mot en styrportal som övervakar flera av de system som används i fastigheterna. Systemen omfattar bland annat värme, vatten och ventilation. Syftet är att skapa ett bättre inomhusklimat och öka komforten för de boende, men också att ha bättre kontroll över energianvändningen.

Under 2020 har Huga fokuserat på att koppla upp samtliga fastigheter i styrportalen där man hanterar allt som rör klimatet i fastigheterna. Detta är ett projekt som pågått sedan 2018 och som kommer att ha stor påverkan på Huges hållbarhetsarbete genom att förenkla det systematiska energiarbetet. I slutet av 2020 var 75 % (27 % 2019) av beståndet uppkopplat och projektet kommer att slutföras under 2021.

I PORTALEN KAN VI BLAND annat se till att temperaturen i lägenheterna är optimal och att ventilationen fungerar som den ska samt begränsa effekttoppar. Portalen är också ett hjälpmedel för personalen som jobbar med den dagliga driften och underhållet av fastigheterna, eftersom de snabbare kan upptäcka avvikelser och hantera problem.



– Med hjälp av systemet kan vi få ut tydlig information om våra fastigheter och främja en bättre fastighetsdrift, säger Bengt Rehnman, energispecialist på Hüge.

GENOM ATT INSTALLERA TRÅDLÖSA temperaturgivare i varje lägenhet underlättas arbetet med att säkerställa att Huges hyresgäster har rätt inomhustemperatur.

2020 påbörjades också ombyggnation av värmedistributionen från värmepumparna. Det medför säkrare drift, enklare övervakning samt fördelaktigare fjärrvärmesatser.

”Med hjälp av systemet kan vi få ut tydlig information om våra fastigheter och främja en bättre fastighetsdrift.

Bengt Rehnman, energispecialist

Även ett pilotprojekt där digitala vattenmätare installerades i fem fastigheter i centrala Huddinge genomfördes under det gångna året. Mätningarna kopplades till styrportalen och där kan man nu övervaka vattenförbrukningen.

– Det ger en större noggrannhet vid inrapportering till Stockholm Vatten och Avfall och frigör tid då man inte längre behöver vara på plats och läsa av mätarna manuellt. Systemet underlättar så man snabbare kan upptäcka vattenläckor samt bidrar till transparens så att alla på Hüge enkelt kan få tillgång till förbrukningen i ett visst geografiskt område.

Under 2021 ska hela fastighetsbeståndet gå över till vattenmätare som kopplas upp mot styrportalen. ●

I slutet av 2020 var

75 %

(27 % 2019) av beståndet uppkopplat och projektet kommer att slutföras under 2021.



Ökad mängd avfall under pandemin

Mängden avfall ökar generellt i samhället, något som också syns i Huges egna statistik. Pandemin under 2020 har förstärkt den trenden när fler har rensat och slängt mer samt beställt hem mer varor på nätet.

En ny avfallsförordning trädde i kraft under 2020 med bland annat skärpta krav på rapportering av farligt avfall samt nya bestämmelser för bygg- och rivningsavfall. Syftet med den nya förordningen är att skapa kretslopp där återanvändning och återvinningen av avfallet ökar. Huges påverkan sker främst utanför organisationen hos hyresgäster samt hos byggtreprenörer i ny- och ombyggnadsprojekt.

Källsortering i anslutning till bostaden

Det är EU:s avfallstrappa som styr Huges sätt att arbeta med avfall. Huges arbetar för att minska uppkomsten av avfall, öka andelen som återvinns eller återbrukas samt minimera andelen som går till deponi eller förbränning. Under 2020 beslutades att vårt mål är att erbjuda 100 procent av våra kunder möjlighet att sortera sitt matavfall till år 2023. Därför följer vi nu upp arbetet med ett procenttal jämfört med 2019.

Huge erbjuder fastighetsnära insamling av källsorterat avfall, vilket innebär att nästan alla våra hyresgäster kan sortera sina hushållssopor i anslutning till sin bostad. Vi utreder också vilka tekniska möjligheter som lämpar sig bäst för att alla våra hyresgäster ska ha möjlighet att sortera sitt matavfall.

Mängden avfall ökar i samhället och det ser vi också i vår egen statistik. Vi ser en minskning i restavfall

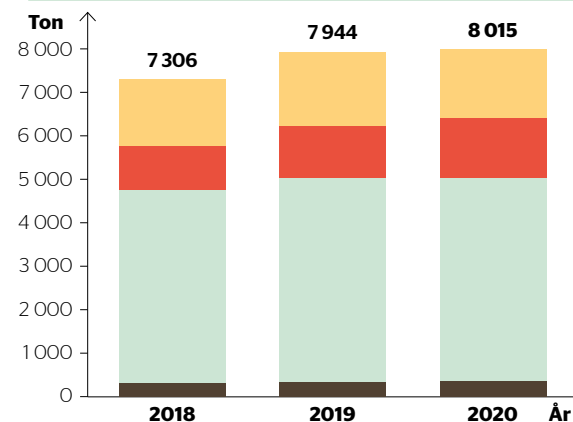
KLÄDINSAMLING

I samarbete med Human Bridge erbjuder vi insamling av textilier. Under 2020 samlades nästan 26,5 ton textilier in, vilket är en ökning med 9,5 ton jämfört med 2019. Vi utökade med ett hämtställe i Huddinge centrum.

och en ökad mängd i källsorterade fraktioner, vilket är glädjande eftersom det betyder att våra hyresgäster källsorterar mer. Målet för andel källsorterat avfall var 2020 27 procent (jämfört med med 23 procent 2019) och det är ett mål vi når. Vi arbetar kontinuerligt med att underlätta för våra hyresgäster så att det blir enklare att sopsortera till exempel genom skyltning och upprustning av miljörum.

36 procent av alla hyresgäster erbjuds möjligheten att sortera sitt matavfall. Ett stort matavfallsprojekt påbörjades under 2020 där 900 lägenheter i Vårby Gärd ansluts till matavfallsinsamlingen. ●

UTFALL - AVFALL



Fraktioner (Ton)	2018	2019	2020
Matavfall	336	349	362
Restavfall	4 420	4 696	4 667
Källsorterade fraktioner	1 010	1 204	1 400
Grovavfall	1 540	1 695	1 586

Matavfallsinsamling i Vårby Gård

Under senhösten 2020 grävde vi ned fem matavfallsbehållare vid våra miljöhus i Vårby Gård. I och med det fick våra 900 hushåll i området möjlighet att sortera sitt matavfall.

Under hösten gjordes förberedelser för att kunna samla in matavfall i Vårby Gård. I Huges affärsplan är ett av målen att erbjuda matavfallsinsamling till 100 procent av våra hyresgäster till år 2023. Fram till förra året hade 2 275 lägenheter tillgång till matavfallsinsamling och i och med satsningen i Vårby Gård har nu ytterligare 900 lägenheter möjligheten att sortera sitt matavfall.

– Vi är stolta över att våra boende i Vårby Gård kan göra en insats för miljön genom att samla in sitt matavfall. Vi kommer att fortsätta uppmuntra hyresgästerna att sortera matavfall, genom olika aktiviteter under 2021. Det blir en gemensam insats för framtiden och miljön, säger Nihad Huremovic, förvaltare i Vårby.

FÖR ATT MÖJLIGGÖRA INSAMLINGEN har varje hushåll fått ett startpaket med informationsmaterial om var, hur och varför man ska separera sitt matavfall. Startpaketet innehöll också behållaren för matavfallspåsen till varje kök och vaskskrapa för att enklare kunna plocka upp matavfall från slasken. Under 2021 kommer utvärderingar av insamlingen att göras.

– Som fastighetsbolag har vi stora möjligheter att bidra till en positiv miljöpåverkan genom att skapa förutsättningar för våra hyresgäster i deras miljöarbete. Matavfallsinsamlingen är ett sådant exempel, säger Ellinor Dässman, hållbarhetsstrateg. ●



Björkskog

Det är roligare att sortera avfall i en skog full av björkar! Under året har vi renoverat och fräschat upp flera miljörum i Flemingsberg. Vi har bland annat tapetserat rummen med olika naturmotiv. Det har också blivit nya ytskikt, ny LED-belysning, ventilation och ny dörr med fönster för större känsla av trygghet.

SOPNEDKAST I FLEMINGSBERG STÄNGDES

I oktober 2020 stängde Huga sopnedkassen i trapphusen på Terapivägen och Diagnosvägen i Flemingsberg, på uppmaning av Huddinge kommun. Sedan dess har hyresgästerna slängt sina hushållssopor i containrar på gården och vid garagen. Bakgrunden är att systemet som hanterar sopor från hushållen i Flemingsberg bara är anpassat för hushållssopor. Väldigt ofta kastas dock mycket annat också, vilket orsakar stopp och påverkar driften av anläggningen negativt. Under 2021 kommer vi att göra olika insatser för att hjälpa hyresgästerna att slänga rätt. Vi hoppas också kunna påbörja renoveringen av sopsugsanläggningen, tillsammans med övriga medlemmar i samfälligheten som äger anläggningen.

Metod för att fasa ut farliga ämnen

Material i både nyproduktion och upprustningar kan vara en miljöbelastning, men med en bra arbetsmetod som dessutom är enkel att använda kan miljöpåverkan minskas.

Vid val av material granskar och utvärderar Hüge materialens inverkan på miljön. De material som väljs vid både nyproduktion och renovering ska hålla länge, vara giftfria och estetiskt tilltalande. Till hjälp används miljödatabasen 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. Krav på dokumentation finns med i miljöprogram och i upphandling av entreprenörer.

Under 2021 kommer Hüge att arbeta vidare med de ramavtalade entreprenörerna om dokumentation av materialval.

UTFALL - MATERIALVAL

100 % av materialvalen i nyproduktions- och ombyggnadsprojekt dokumenterades i vår miljödatabas, vilket också är Huges målsättning.

Ytterligare ett mål är att minst 40 % av våra förvaltningsprojekt ska dokumentera materialvalen. Under 2020 har cirka 20 % av våra förvaltningsprojekt dokumenterat materialvalen i vår miljödatabas.

Biologisk mångfald för en natur i balans

Hüge arbetar för att öka den biologiska mångfalden samt för att skapa och utveckla mångsidiga grönytor. För att alla ska trivas bygger Hüge bra och trygga grönområden för aktivitet och vila.

UTFALL - BIOLOGISK MÅNGFALD

Under 2020 har Hüge fortsatt 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. Under 2020 inventerades träden i Flemingsberg.

VÅRA SKÖTSELYTOR HAR DIGITALISERATS

För att effektivisera arbetet av våra skötselytor och för att enklare göra inventering av ytorna har de digitaliserats. Via Huddinge kommuns webbkarta, karta.huddinge.se, kan alla söka på adresser, söka detaljplan och göra tomtkarta. Även Huges skötselytor hittas numera via webbkartan. I systemet kan man bland annat se hur stor del av ytorna som är naturmark, asfalt, parkering, vegetation och så vidare.

– Med hjälp av digitaliserade skötselytor kommer vi bland annat lättare att kunna identifiera och beräkna ytorna vid upphandling av entreprenörer, förklarar Hayder Hatem, arkitekt på Hüge och den som ansvarar för digitaliseringen av skötselytorna.

Han berättar vidare att våra förvaltare och trädgårdspersonal kommer ha stor användning av de nya funktionerna för att kunna planera skötsel och inköp på ett mer effektivt sätt. Till exempel kommer alla våra dagvattenbrunnar gå att se via kartan, och planen är att även lägga in alla fastmonterade papperskorgar, brandposter, parkbänkar och bord.



NY SKÖTSELPLAN FÖR UTEMILJÖN

Skötselplanen som beslutades av Huges ledning under hösten innehåller bland annat instruktioner gällande skötsel av vår utemiljö under årets alla säsonger.

– Vår utemiljö ska skötas på ett professionellt och yrkesmannamässigt sätt, med långsiktighet och miljömedvetenhet i fokus. Skötselplanens mål är att få en väl fungerande drift i enlighet med skötselplanen. För såväl den egna personalen i företaget som entreprenörerna, förklarar Lars Rundqvist, projektledare inom anläggning.

Vivianne Poutanen, trädgårdsmästare på Huga, är en dem som tagit hand om ängarna.

Ängar till de minsta hyresgästerna

Under sommaren förvandlades vissa ytor i Hugas områden till ängsmarker. Det ger mat och bostad åt bland andra bin, humlor och fjärilar, som är livsviktiga för vår matproduktion.

Målet var att få in naturliga ängsblommor såsom till exempel hundkex, vitmåra, prästkrage, förgätmigej, maskrosor och andra liknande blommor.

– Vi valde att ha ängarna vid sluttningar bredvid vägar och platser där det är svårt att klippa gräset. I till exempel Haga anlade vi ängsblommor i rabatterna och på vissa innergårdar kommer plättar att göras till ängar, berättar Vivianne Poutanen, trädgårdsmästare på Huga.

Biologisk mångfald är viktig för att naturen ska vara i balans. Monokulturer, alltså bara en växt, främjar både oönskade skadeinsekter och sjukdomar eftersom balansen bryts. När vi låter bli att klippa våra gräsytor och låter dem gå i blom, gynnas till exempel blomsökande pollinatörer som humlor, fjärilar och solitärbin. Pollinatörerna är livsviktiga för oss då de står för en tredjedel av vår matproduktion.

– En annan viktig aspekt är att bensindrivna gräsklippare släpper ut farliga ämnen, bland annat koldioxid och bensenångor. Förvandlingen till äng hjälper med andra ord till att minska dessa utsläpp, förklarar Ieva Millers, landskapsansvarig på Huga.

Många hyresgäster har välkomnat idén med att skapa liv i naturen nära sitt hem, medan en del har undrat om de kommer att begränsa tillgängligheten i områdena.



– Vi är alltid lyhörda inför våra hyresgäster. Är det så att en yta inte fungerar så åtgärdar vi det inför nästa säsong, för naturligtvis ska vi ha kvar klippta gräsmattor där vi kan umgås. Eftersom vi är i försöksstadiet hoppas jag att fler kan se fördelarna med att skapa en balans i naturen, säger hon.

Vivianne Poutanen håller med.

– När våra hyresgäster frågar så brukar jag ge exempel på växten röllika som växer på ängarna och att över 50 olika insekter är beroende av den. När man förklarar att ängarna var betydligt vanligare för hundra år sedan så förstår de vikten av att få tillbaka dem, säger Vivianne Poutanen. ●

Centrala Huddinge

Flera insatser för trivsel och trygghet



”Under 2020 har vi inriktat oss på att hitta pandemisäkra arbetssätt och fortsätta ge service. Vi strävar efter att beståndet ska utvecklas i dialog med hyresgäster och boende. Vi har satsat på nya blomsteroaser och sittgrupper i Huddinge centrum under sommaren samt stämningsfull belysning på vintern – ett arbete för att skapa en attraktiv

och trygg mötesplats. Under året avslutades projekt där konstverk har rustats upp och ställts ut. För att hjälpa både våra butiker och våra kunder i centrum att hålla avstånd har vi haft extra trängselvårdar samt erbjudit hemkörning av varor från butikerna, vilket varit uppskattat. Förstudien av stambytet av 109 lägenheter i fastigheterna Ålen 1 och 2 är klar. Förstudien för upprustningen av Huddinge centrumfastigheten, Forellen 11, med butiker och 400 lägenheter har gått in i nästa fas. Det är ett komplext projekt där omfattningen bedöms för varje enskild byggnad. Under 2021 arbetar vi med ett än starkare fokus på att öka vårt driftnetto; vi kommer att påbörja flera stamreoveringsprojekt för att säkra en hållbar ekonomi över tid. Jag ser fram emot att kunna gå vidare till nästa projektfas med Ålen 1, 2 och Forellen 11 samt med upprustningen av fastigheterna Mörten 1, Siken 3 och Forellen 2, 3 och 4. Under 2021 ska vi fortsätta jobba för att våra hyresgäster ska uppleva oss som en omtänksam och pålitlig hyresvärd, ett starkt team som alltid har kunden i fokus.

EWA-MARIA SVENSSON
DISTRIKTSCHIEF CENTRALA HUDDINGE

! KUL ATT VETA

Huddinge centrum är ritat av arkitekten Sture Frölén som hämtade inspiration från klassiska engelska towncenters och ville att Huddinge centrum skulle ha samma intima och mysiga karaktär. Måtten på gångstråk och torg hämtade han från Gamla stan och Biblioteksgatan i Stockholm.

Antal lägenheter:

1 630 st

Byggnadsår

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

Rum

1:or	310 st
2:or	580 st
3:or	526 st
4:or	196 st
5:or eller större	18 st





Projekt i Centrala Huddinge

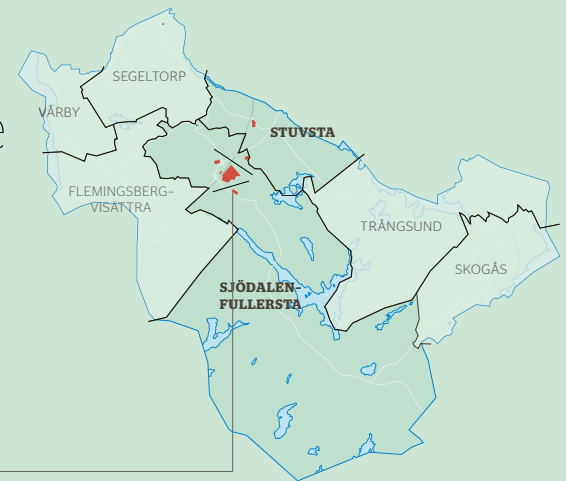
PÅGÅENDE UPPRUSTNING

1 Forellen 11
400 lägenheter och 150 centrumlokaler.
Förstudie inför upprustningen klar 2021.

2 Ålen 1 (hus 3) och Ålen 2 (hus 4)
109 lägenheter samt två lokaler.
Projektet omfattar stambyte, elsystem,
balkongrenovering m.m.
Projektet beräknas vara klart 2022.

PLANERAD UPPRUSTNING

3 Forellen 2, 3 och 4, Mörten 1 och Siken 3
Projektet omfattar stambyte, elsystem m.m.
Projektet genomförs i etapper och beräknas
vara klart 2025.



Flemingsberg/ Visättra

Regelbundna vandringar i områdena



KUL ATT VETA

Flemingsberg har den yngsta befolkningen i kommunen. Campus Flemingsberg är Sveriges åttonde största campus med cirka 18 000 studenter.



”År 2020 var ett konstigt år, då vi brottats med konsekvenserna av den sociala distanseringen. Vi har fått kämpa med att skapa närvaro, alltså att synas och hålla kontakten med hyresgästerna, trots restriktionerna. Ett sätt har varit regelbundna vandringar i områdena, där vi kontrollerat portar, källare, gårdar, garage och samtidigt passat på att prata med hyresgäster. Vandringarna har också bidragit till att upprätthålla en känsla av gemenskap i arbetsgrupperna. En annan

sak jag är extra stolt över att ha åstadkommit detta märkliga år är att ha renoverat flera tvättstugor och fräschat upp miljörum. Det ska kännas trevligt och tryggt att både tvätta och källsortera!

En stor utmaning har tyvärr varit sophantering, där vi har tvingats stänga sopnedkasten i Flemingsberg och ersätta dessa med sopcontainrar vid husen. För att hjälpa hyresgästerna att sortera och kasta sopor rätt kommer vi under 2021 att stärka upp med trivselvärdar som rör sig i områdena. Vi hoppas också kunna påbörja – tillsammans med övriga medlemmar i samfälligheten – den efterlängta renoveringen av sopsugsanläggningen.

Under nästa år kommer vi även att intensifiera arbetet med att minska den olovliga andrandsuthyrningen, som skapar stor otrygghet bland hyresgästerna. Vi hoppas kunna sätta igång med stambytet på Röntgenvägen 5. Och så ska områdeskontoret äntligen flytta! Tanken är att flyttlasset i september ska gå till Flemingsbergs centrum, där vi ska komma närmare och bli ännu mer tillgängliga för våra hyresgäster.

ROSA VITNERA LUIGA
DISTRIKTSCHIEF FLEMINGSBERG/VISÄTTRA

Antal lägenheter:

2 651 st

Byggnadsår

1960-1979	96 %
2000-2020	4 %

Rum

1:or	910 st
2:or	748 st
3:or	722 st
4:or	215 st
5:or eller större	56 st





Projekt i Flemingsberg/ Visättra

PÅGÅENDE UPPRUSTNING

- 1 Vårdaren 2-4, Kirurgen 2-10, Medicinaren 13**
1 200 lägenheter.
Projektet omfattar byte av husens värme-system från 1-rörssystem till 2-rörssystem. Projektet beräknas vara klart år 2025.
- 2 Medicinaren 12**
266 lägenheter.
Projektet omfattar stambyte, elsystem, takunderhåll m.m.
Projektet beräknas vara klart 2023.

PLANERAD NYPRODUKTION

- 3 Björnkulla**
Under 2019 påbörjade Huge tillsammans med Huddinge kommun ett arbete med ett planprogram för att utveckla Björnkulla med nya bostäder, förskolor och skola, park, med mera. Planprogrammet ska vara klart under sommaren 2021, därefter påbörjas detaljplane-arbetet.
- 4 Visättra**
Huge ser över möjligheterna att skapa bostäder och utveckla bostadsområdet Visättra då kommunen avser att starta arbetet med ett planprogram.
- 5 Medicinaren 21**
70 lägenheter.
I centrala Flemingsberg finns en bygggränt att bygga ett flervåningshus med studentlägenheter.
Byggstart 2025.
Klart 2026.

NYPRODUKTION

- 6 Studenten 1**
209 lägenheter.
Huge bygger på Hälsovägen totalt 128 hyresrätter, 81 studentbostäder, fem butikslokaler och en förskola.
Planerad byggstart i januari 2022 efter VA-arbeten.
Inflyttning under första halvåret 2024.



Skogås/Trångsund

Ljusglimtar under det tuffa året



”Pandemin har påverkat allt vi har gjort, från underhållsåtgärder till den dagliga skötseln och vår kontakt med hyresgästerna. Men jag tycker att vi ändå har lyckats ta hand om både hyresgäster och fastigheter trots restriktionerna, även om vi har fått tänka om och tänka nytt kring vissa saker. För att skydda både oss och de boende har vi ju bland annat främst åtgärdat akuta ärenden. Och för att slippa gå in i lägenheter när det varit dags att samla ihop radondosor, har hyresgästerna själva hängt upp dem på ytterdörren i en påse

de fått för ändamålet. Men vi har också lyckats byta hissar, fönster, göra nya och säkrare förråd, åtgärdat vattenskador. Det känns förstås tråkigt att vi inte har kunnat ha vårt område-skontolet öppett och ta emot spontana besök, vilket är viktigt!

Året har också haft ljusglimtar. I början av 2020 blev ju vårt nya hus på Korpstigen klart. Totalt 62 lägenheter för unga, vilket gör mig riktigt stolt. Vi jobbade hårt med både uthyrning och inflyttningsbesök.

Under 2021 ska vi arbeta med både upprustningar och nyproduktion. Vi rustar upp 99 lägenheter i Bonden 1. Det blir också 125 nya lägenheter i fastigheten Bonden 7, där vi börjar med p-platserna. Det projektet har legat i dvala ett tag och därför känns det extra roligt att det nu drar igång. Vi ska också fortsätta förbättra våra interna arbetsprocesser för felanmälan, störningar samt för in- och utflyttningsrutiner. Det tror jag kommer att märkas på vår kundenkät framöver. Vi ska även se över de tillval som hyresgästerna kan göra, så att det finns en större möjlighet att sätta en egen prägel på sin bostad.

MIKAEL GOLIATS
DISTRIKTSCHIEF SKOGÅS/TRÅNGSUND

! KUL ATT VETA

Huddinge har flera skyddade naturminnesmärkta ekar som är mellan 250 och 500 år gamla. Ett av dessa jätteträd står i centrala Trångsund på vägen nedanför vårt nybyggda hus på Korpstigen.

Antal lägenheter:

1942 st

Byggnadsår

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

Rum

1:or	330 st
2:or	677 st
3:or	730 st
4:or	193 st
5:or eller större	12 st





Projekt i Skogås/Trångsund

PÅGÅENDE UPPRUSTNING

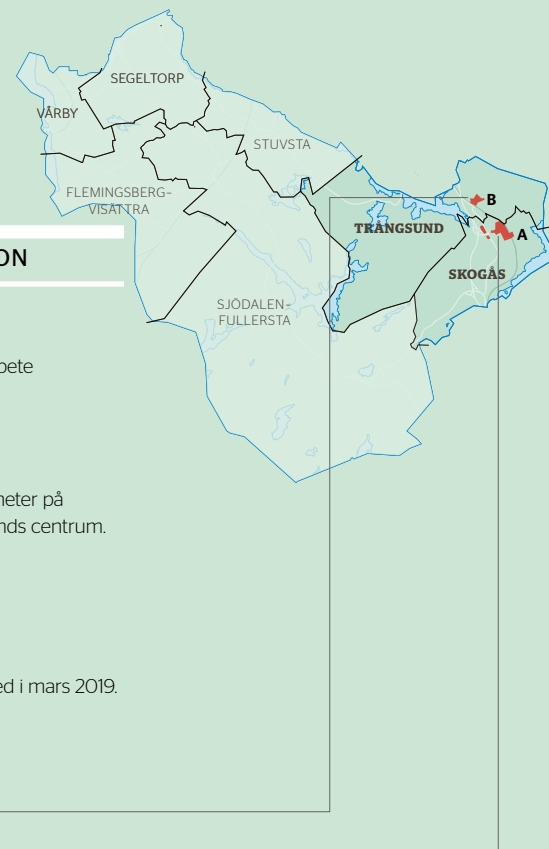
- 1 Taket 2-3**
78 lägenheter och 11 lokaler.
Projektet omfattar bland annat helrenovering av badrum, nya VA-stammar och nytt ventilationssystem med tillhörande nya fläktrum. Projektet beräknas vara färdigställt 2024.
- 2 Bonden 1**
799 lägenheter och 4 lokaler.
Projektet omfattar bland annat helrenovering av badrum, renovering av kök och nya avloppsstammar. Projektet beräknas vara färdigställt 2021.

PLANERAD UPPRUSTNING

- 3 Kammaren 2, Köket 1-2, Prinsen 4-5, Prinsessan 1**
363 lägenheter.
Projektet omfattar bland annat nya avloppsstammar och renovering av badrum. Projektet beräknas vara klart år 2024.

PLANERAD NYPRODUKTION

- 4 Valvet 3**
104 lägenheter.
Planbesked 2020, detaljplanearbete startar under 2021.
- 5 Bonden 7**
125 lägenheter.
Huge bygger 125 bostadslägenheter på Trångsundsvägen intill Trångsunds centrum. Byggstart 2021. Klart 2023.
- 6 Kungen 9**
100 lägenheter.
Kommunen lämnade planbesked i mars 2019. Planerad byggstart 2025.



Vårby

Lokaler blev till lägenheter



”År 2020 kändes som ett riktigt – ursäktat uttrycket – skitår! Att hålla den sociala distanseringen har varit påfrestande på många sätt. Vi hade planer på att möta våra hyresgäster på gårdsträffar och att fortsätta med trygghetscertifiering av fastigheter,

men inget av detta har vi kunnat göra. Också på kontoret har coronapandemin påverkat. Vi jobbar ju annars nära varandra och samarbetar i mycket. Nu har de som kan uppmanats att jobba hemifrån och de som är på jobbet måste hålla avstånd, vilket gör att vår känsla av gemenskap blir lidande. Men det finns också ljusglimtar i eländet! Vi har lyckats bygga om lokaler som länge stått tomma till åtta nya lägenheter! Det är jag väldigt stolt över! Ett långt och krävande projekt är till ända, där vi skapat nya hem samtidigt som vi ökar våra intäkter.

År 2021 kommer fokus att vara upprustningar, upprustningar, upprustningar. Vi ska äntligen börja rusta upp 899 lägenheter, vilket faktiskt är hela Vårby Gård. Projektet kommer att pågå under nio år! Ambitionen är självklart att hyresgästerna ska kunna bo kvar efter upprustningen och därför försöker vi hålla nere kostnaderna så långt som möjligt. I år hoppas vi också kunna få till de där gårdsträffarna. Dialogen med våra hyresgäster är ju i mångt och mycket grunden för vårt arbete!

TOMMY ÅLUND
DISTRIKTSCHEF VÅRBY

! KUL ATT VETA

2022 är det 50 år sedan bostadsområdet Vårby Gård stod klart och det kommer firas! Ungefär 50 av hyresgästerna som flyttade in i en Huga-lägenhet på 1970-talet i Vårby bor kvar än idag!

Antal lägenheter:

1 706 st

Byggnadsår

1960-1979	95 %
1980-1999	5 %

Rum

1:or	302 st
2:or	541 st
3:or	730 st
4:or	116 st
5:or eller större	17 st





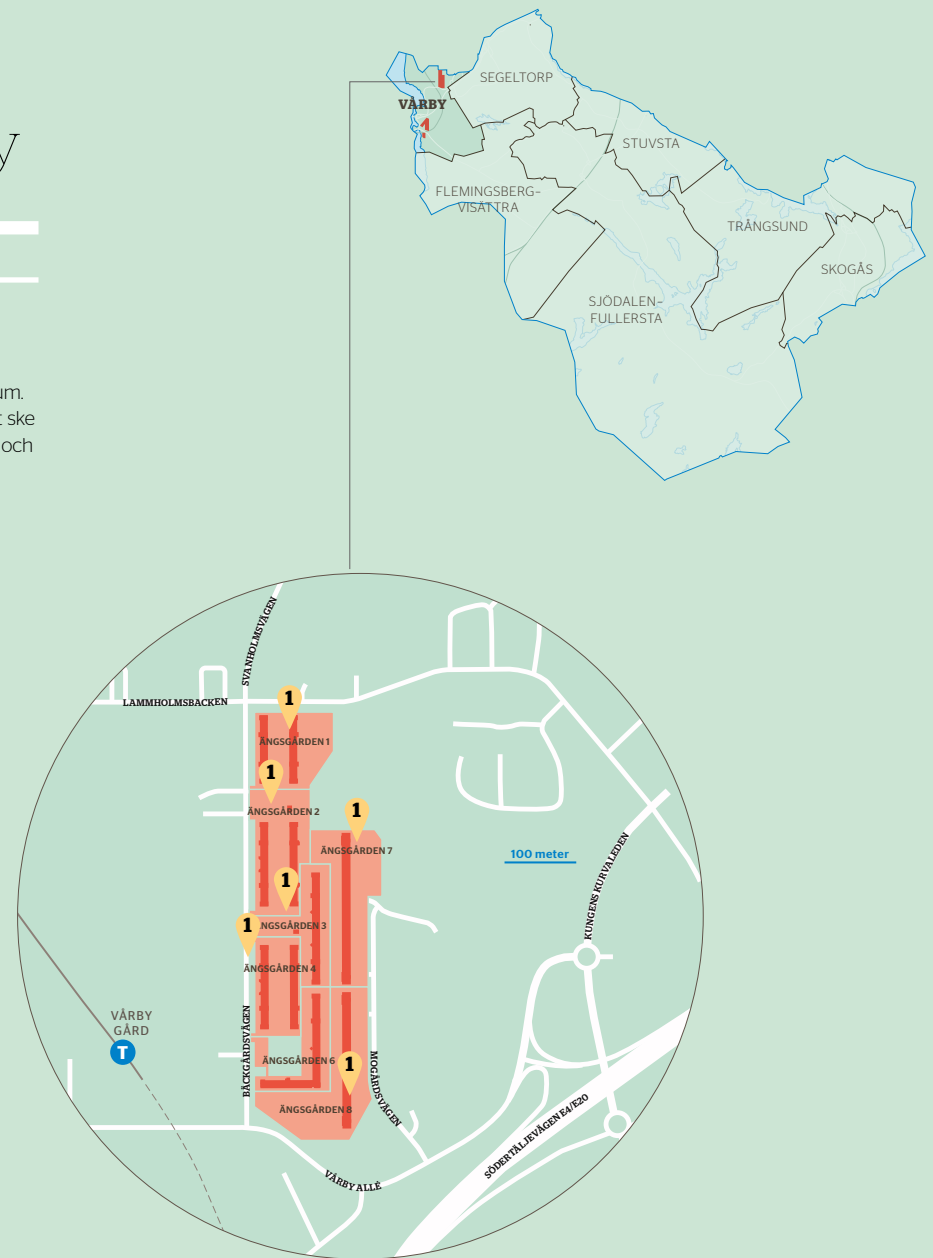
Projekt i Vårby

PÅGÅENDE UPPRUSTNING

1 Ängsgården 1-4, 7-8

899 lägenheter, 45 lokaler.

Projektet omfattar bland annat nya avloppsstammar och renovering av badrum. Projektering och upphandling kommer att ske för samtliga bostäder indelat i sju etapper och uppdelat efter fastighet. Projektet beräknas vara klart år 2029.



Inkluderande företagskultur skapar trygg arbetsmiljö

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



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.

Rekrytering och nya roller

All rekrytering genomförs efter en väl strukturerad process, via såväl externa som interna kanaler. För att behålla och motivera medarbetare arbetar Huga även med interna karriärvägar. Under 2020 fick 7 procent av medarbetarna möjlighet att gå vidare i nya roller och utvecklas vidare inom bolaget.

Under året har 17 medarbetare anställts, medan 21 medarbetare har valt att gå vidare till andra anställningar. Personalomsättningen var 13 procent. Under året har ett digitalt verktyg som på ett bra sätt ska säkra uppstart och onboarding av ny personal lanserats. En digital länk skickas till den nya medarbetaren med information om nya arbetsplatsen och praktisk information för att komma igång rätt.

Traineejänst och praktikplatser kompetenssäkrar

Huga vill vara en attraktiv arbetsgivare dit framtidens medarbetare söker sig efter sina utbildningar. Via Allmännyttans traineeprogram har Huga anställt en trainee som junior projektledare. Programmet innehåller en utbildningsplan under hela perioden där alla traineer träffas och utbildas inom fastighetsområdet.

Under året har Huga även haft ett antal praktikanter. Bland annat en person från en fastighet-

förvaltarutbildning. Praktikperioden har sedan utmynnat i en anställning på bolaget.

Säker arbetsmiljö

En god och säker arbetsmiljö är en viktig fråga för Hüge 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.

Hüge har under året arbetat aktivt i skyddskommittén som består av skyddsombud från samtliga distrikt samt arbetsgivarrepresentanter. Ett huvudskyddsombud är tillsatt som 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. Årets fokus har, förutom frågor kopplade till pandemin, varit att genomföra löpande skyddsronder och se till att tillbud rapporteras. Utbildningar har genomförts inom bland annat arbetsmiljökunskap, taksäkerhet, brandsäkerhet, hot och våld och elsäkerhet.

Hüge samarbetar med de fackliga representanterna genom ett lokalt samverkansavtal, och funktionen

hanterar bland annat arbetsmiljöfrågor och är ett viktigt forum för att säkerställa en god arbetsmiljö.

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 2020 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 tagits fram.

Hälsoarbete

Under 2020 har sjukfrånvaron ökat till 5,6 procent från 4,3 procent under föregående år. En satsning på hälsa är planerad för kommande år med hälsoundersökning och hälsoaktiviteter för att främja en god hälsa. Samtliga anställda har ett friskvårdsbidrag som utnyttjats till 55 procent under året. ●

GENOMFÖRDA UTBILDNINGAR UNDER 2020

- Chefsutbildning i förändringsledning för digital utveckling genom Huddinge kommuns chefsprogram
- Arbetsmiljöutbildning för nya chefer o skyddsombud
- Brandutbildning för chefer
- Utbildning för chefer i det nya verktyget för medarbetarundersökning, Winningtemp.
- Ledarutbildning för nya chefer i tre delar
- Ledningsgruppsutveckling
- Introduktionsdag för nyanställda
- Digital utbildning i GDPR för alla medarbetare
- Utbildning i affärsetik för chefer
- Ny eldelegation med tillhörande elutbildning
- Utbildning i hot och våld för skyddskommittén
- Individuella utbildningar externt

AKTIVITETER 2020 FÖR NÖJDARE MEDARBETARE

En ny förmånsportal lanserades under 2020 som ger medarbetarna möjlighet att utnyttja sitt friskvårdsbidrag mer förmånligt samt som även ger rabatter hos många andra företag.

För att stärka ledarskapet på Hüge har en digital chefshandbok tagits fram med verktyg för chefen i sitt ledarskap. Här har vi samlat de riktlinjer och regler som omfattar personalfrågor samt material och underlag som underlättar för chefen i frågor kring det dagliga personalarbetet.

Som en del i den ledarutbildning som genomfördes under 2019 och som stöd för chefer har ett ledarmanifest tagits fram utifrån bolagets värdegrund.

Ledarutvecklingsprogrammet som genomfördes under föregående år har utvecklats vidare genom att interna ambassadörer bland cheferna själva håller i coachgrupper med sina chefskollegor. Detta ger ett viktigt utbyte och diskussionsforum kopplat till personalfrågor.

Nytt sätt att mäta nöjdhet skapar kontinuerlig dialog

Under 2020 började Huga jobba med verktyget Winningtemp för att mäta medarbetarnas nöjdhet och engagemang. Med en kontinuerlig dialog blir återkopplingen snabbare och resultatet effektivare.

Bolaget gick under året över från att genomföra en medarbetarundersökning per år till att göra temperaturmätningar varje vecka via ett verktyg som heter Winningtemp. Det innebär att alla medarbetare får fyra frågor varje vecka att ta ställning till och svara på i form av symboler som visar på olika grader av nöjdhet. De har också möjlighet att skriva kommentarer på alla frågor. Engagemanget har varit stort med 90 procent deltagande.

Temperaturen som visar medarbetarnas välmående har under året ökat och blev i genomsnitt 7,3 på en skala 1–10 med index 7,4. Det är ett bra resultat. En fråga om Huges attraktivitet som arbetsgivare, Employee Net Promoter Score (ENPS) beskriver i vilken grad medarbetarna är ambassadörer för bolaget. Den visar i snitt under året på ett medelbetyg på -6 (betygsskalan är -100 till 100), där index är 9 gällande attraktivitet som arbetsgivare. Bolaget ska fortsätta att öka ENPS genom fokuserat arbete kring denna fråga under kommande år.

Bra betyg för arbetsglädje

Temperaturmätningen är indelad i nio olika kategorier. Ledarskap är en kategori som under året fått höga betyg med ett snitt på 7,8 (med index 7,7) och visar på goda resultat från insatser bolaget gjort under året gällande ledarutveckling, utbildning och chefsstöd. Arbetsglädje

OM WINNINGTEMP

Winningtemp är en modern medarbetarundersökning som drivs av AI där man kan se medarbetarnas välmående i realtid. Winningtemp hämtar och analyserar data utifrån totalt 60 forskningsbaserade anonyma frågor som skickas ut till medarbetarna. Baserat på svaren får varje person följdfrågor som syftar till att hitta och reda ut avvikelser. Varje vecka skickar systemet automatiskt ut rapporter till respektive chef med insikter och kommentarer utifrån resultaten. Svaren mäts mot index som bygger på Winningtemps insamlade statistik.

och delaktighet är andra kategorier som fått bra betyg. Meningsfullhet är en kategori som ligger något lägre med ett snitt på 7,2 mot index 7,4.

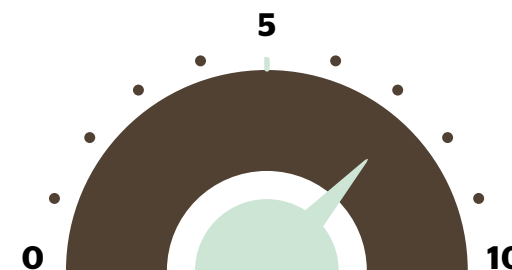
Bolaget arbetar löpande med resultatet via temperaturmätningen genom att ta upp och diskutera det både individuellt och i grupp. Samtliga medarbetare har tillgång till resultatet för sin grupp och även bolagets totalresultat, vilket ger en god transparens. Temperaturmätningen ger även indikationer om mobbning eller trakasserier förekommer och då möjligheter att snabbt åtgärda dessa. Ett fortsatt arbete med att integrera verktyget i verksamheten kommer ske under kommande år för att få full utväxling av temperaturmätningen. ●

”Jag tycker att vi har kommit igång jättebra och är glad att vi får så många kommentarer. Svarefrekvensen har varit hög redan från början och att temperaturen stigit sedan starten känns väldigt positivt, det betyder att vår satsning gör skillnad. En stor fördel är att cheferna numera



får feedback varje vecka och det hjälper även till att rätta ut problem i tidigt skede. I dessa fall kommer AI-funktionen att ställa följdfrågor och uppmuntra att kontakta chef eller HR-avdelningen.

ELISABETH NORLING
HR-CHEF



Temperaturen som visar medarbetarnas välmående har ökat under året och blev i genomsnitt 7,3, vilket är ett bra resultat.

”Ett jättebra verktyg för mig som chef

Det nya mätverktyget Winningtemp ger utrymme för kontinuerlig dialog med medarbetarna om olika aspekter av arbetsvardagen.

– Den största skillnaden mot tidigare är att vi numera har avstämningar betydligt oftare, säger Jan-Erik Danielsson, chef för teknisk utveckling på Huge.

Huge värnar om medarbetarnas arbetsmiljö och att medarbetarna trivs och är engagerade på jobbet. En viktig aspekt för att skapa en bra arbetsmiljö är att medarbetare kan ge och få återkoppling i vardagen. För att kontinuerligt kunna mäta medarbetarnas nöjdhet och engagemang använder Huge det digitala mätverktyget Winningtemp.

– **DEN STÖRSTA SKILLNADEN** mot tidigare är att vi numera har avstämningar betydligt oftare. Winningtemp är ett jättebra verktyg för mig som chef för att ”ta tempen” på medarbetarna. Speciellt nu i coronatider, när gruppen inte möts fysiskt lika ofta, säger Jan-Erik Danielsson, chef för teknisk utveckling på Huge.

Han har åtta medarbetare i sin grupp som får en minienkät en gång i veckan, där de anonymt ska svara på fyra frågor. Utifrån det skapas ett index som följs upp på ett möte tillsammans i gruppen drygt en gång i månaden. Fördelen med att oftare ha mätningar är att det finns faktorer i vardagen som kan påverka svaren. Det ger en mer nyanserad bild av medarbetarnas arbetssituation just nu och skapar därmed också utrymme för snabbare förbättringar.

– Till varje träff brukar jag välja ett av områdena att fokusera på. Vi gör en analys tillsammans av resultatet och tar upp förbättringsförslag, säger Jan-Erik.

KENNETH ERIKSSON, TEKNISK SPECIALIST på Huge och en av medarbetarna i Jan-Eriks team är nöjd med det mer agila upplägget. Winningtemp har skapat ett friare forum för dialog och hittills har kollegorna varit positivt inställda.

– Det är väldigt lättanvänt och det är enkelt och snabbt att svara på frågorna.

Kenneth säger att de månatliga gruppträffarna är ett jättebra forum, och att det hittills har funnits ett

stort engagemang från alla i gruppen.

– När vi träffas är det högt i tak. Alla får komma till tals och komma med förbättringsförslag kring en specifik fråga, säger han och tillägger:

– Ibland har det till och med varit en ögonöppnare när man har hört kollegornas synpunkter på vissa frågor och man inser att man kanske bör tänka i andra banor. ●



Medarbetare i nya roller

För Huge är det viktigt att ge medarbetarna interna karriärmöjligheter. Genom att låta medarbetare utvecklas i olika roller internt tillvaratas både deras kompetens och kunskap om företaget och branschen. Några som under 2020 gått vidare i nya roller inom Huge är Heli, Björn och Anna.



HELI RICALAIS,
boendekonsulent som blev
förvaltare

”Efter många år som boendekonsulent kände jag att jag ville ha en ny utmaning. Jag har länge varit intresserad av att jobba med fastighetsförvaltning och hade redan fått möjligheten att gå en utbildning genom Huge för att bli diplomerad förvaltare. Ungefär samtidigt som min utbildning var klar dök den här möjligheten upp och jag tyckte det kändes tryggt att få pröva mina nya kunskaper på Huge där jag redan känner till bolaget. Kollegerna på distriktet är ett bra, lyhört och hjälpsamt team. Att gå från att jobba med bara de mjuka värdena som våra kunder har behov av till att jobba med själva fastigheten är spännande. Jag har såklart en hel del kundkontakt också i min nya roll, men det är ju även så mycket mer!

BJÖRN HÖST KANNERBERG,
förvaltaren som blev projektledare

”I dag jobbar jag som projektledare med bland annat upprustningsprojekt och lokalanpassningar. Att få fortsätta utvecklas och ändra karriäriktning kändes helt rätt när möjligheten dök upp eftersom jag trivs så bra på Huge. Innan jag började min nya roll möjliggjorde Huge att jag fick gå en utbildning för att bli diplomerad byggprojektledare, vilket gav en bra start på tjänsten. I rollen som projektledare får jag djupdyka i projekt och får styra och påverka projekt mer. Det gör att jag fått större förståelse för processer inom bostadsbyggande och även ett större kontaktnät. Att få jobba med så många fantastiska och kompetenta människor varje dag, både internt och externt, är utvecklande och roligt.



ANNA KELLANDER,
receptionisten som blev
ombyggnadskoordinator

”Jag hade funderat på att börja plugga, men när tjänsten som junior ombyggnadskoordinator på Huge dök upp kändes det helt rätt. Tjänsten skulle ge mig samma typ av kompetens som jag hade fått från studier, men också direkt erfarenhet av jobbet. I och med att rollen är junior ombyggnadskoordinator fanns inga krav på tidigare utbildningar, men kurser i bland annat hyresjuridik och projektledning kommer jag att få via Huge. Jag trivs så bra på Huge att det känns kul att få möjligheten att få vidareutvecklas och utmanas här. Rollen som ombyggnadskoordinator innebär mycket kundkontakt vid till exempel stamreoveringar. Det är roligt att få vara våra kunders trygghet och samtidigt vara en problemlösare.

Våra medarbetare i siffror

ANSTÄLLDA

155

jämfört med 2019
då vi var 159

ANSTÄLLNINGSFORM

148

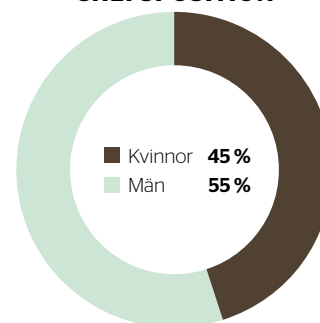
tillsvidareanställda och
3 visstid samt 4 vikariat

GENOMSNIITTSÅLDER

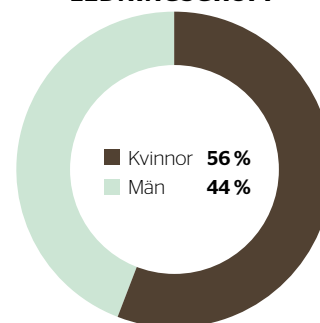
49 år

KÖNSFÖRDELNING

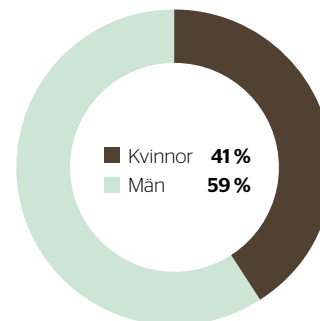
CHEFSPOSITION



LEDNINGSGRUPP

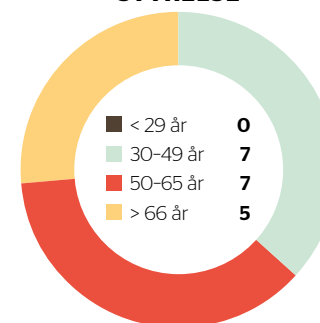


ANSTÄLLDA

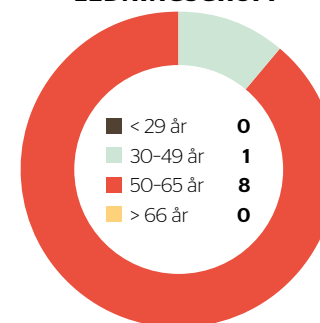


ÅLDERSFÖRDELNING

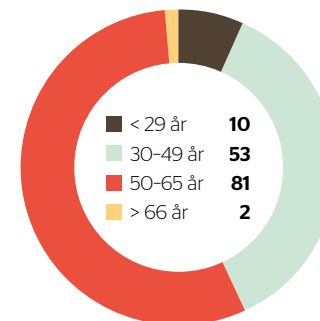
STYRELSE



LEDNINGSGRUPP



ÖVRIGA



KOLLEKTIVAVTALS- TILLHÖRIGHET

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

93 tjänstemän

62 kollektivanställda som är
tillsvidareanställda

SKADOR OCH TILLBUD

4 skador med en sjukskrivning till följd
av arbetsskadan och **7** andra tillbud
(totalt 11 rapporter).

Inga arbetsrelaterade sjukdomar
eller dödsfall

Begränsade kontakter och digitala arbetssätt

Huge har under coronaåret anpassat sitt arbetssätt och sin arbetsmiljö efter de förutsättningar som Folkhälsomyndighetens riktlinjer har skapat.



Från mitten av mars gjordes en omställning så att så många som möjligt av medarbetarna skulle kunna arbeta hemifrån. Medarbetarna erbjöds att ta hem dataskärmar, tangentbord och annan datautrustning samt även bord och stolar efter behov. Det var viktigt att säkerställa arbetsmiljön och ergonomin vid hemarbete. Därför infördes ett stöd till samtliga chefer i form av ett frågeformulär med vilket de kunde göra en riskkartläggning över varje medarbetares arbetsmiljö.

För de medarbetare som av olika skäl inte kunde arbeta hemifrån ordnade bolaget med en trygg arbetsmiljö på kontoret med avskildhet och möjlighet att förlägga sin arbetstid på det sätt som behövdes för att undvika att resa kommunalt i rusningstid.

Under slutet av våren erbjöds samtliga anställda på Huge att genomföra ett antikroppstest för covid-19.

Begränsade kontakter

Alla fyra kontor stängdes för besökare och enbart bokade coronasäkra besök genomfördes. Hos hyresgästerna utfördes bara akuta åtgärder och då bar fastighetsvärdarna nödvändig skyddsutrustning.

Skyddskommittén arbetade utifrån en riskanalys för hela bolaget för att säkerställa att inte smittspridning skedde på arbetsplatserna. Huvudskyddsombudet har arbetat med kontinuerliga kontakter med skyddsombuden för att stötta dem under pandemin.

Kontinuerliga avstämningar med krisledningen

Bolagets krisledningsgrupp genomförde under våren dagliga digitala möten för avstämning och kunde på så vis samordna sina insatser och informera löpande



via intranätet. Dessa möten fortgick sedan även under resten av året efter behov. Den interna kontinuerliga informationen via intranätet var en stor framgångsfaktor både för chefer och medarbetare då det skapade trygghet, ordning och tydlighet.

Krisledningsgruppen genomförde en inplanerad krisövning i början av året och uppdaterade även krisplanen,

vilket också har varit värdefullt i årets krisarbete. Huga har även haft en löpande samordning med kommunen samt den centrala krisledningsgruppen under hela året.

Nya digitala arbetssätt

Under året har en successiv anpassning till nya arbetssätt skett med digitala möten, utbildningar och

utvecklingssamtal med de utmaningar det fört med sig. Med hjälp av bland annat digital utbildning för chefer och nya förbättrade digitala verktyg blev omställningen snabb och under slutet av året hade en majoritet av medarbetarna god rutin av det förändrade arbetssättet.

HR-avdelningen lanserade i början av året ett pre- och onboardingsystem med medarbetarportal för att via digitala verktyg lotsa in nya medarbetare ännu bättre innan starten på sin anställning. Verktöget var till stor hjälp för att få in nya medarbetare på bästa sätt hos Huga under pandemin då de fysiska kontakterna varit begränsade. Även rekryteringar har genomförts mer eller mindre helt digitalt. Resultatet vid rekryteringarna har varit över förväntan med hjälp av de väletablerade processerna med digitalt rekryteringssystem, digitala mötesverktyg och tester. Årets lönerevision blev förskjuten på grund av pandemin och genomfördes först i slutet av året för de kollektivanställda medan tjänstemännen fick vänta till 2021.

Snabb återkoppling under pandemi

Vårt nya sätt att mäta medarbetarnas nöjdhet på har varit mycket värdefullt under pandemin då bolaget snabbt fått feedback på hur medarbetarna mår och kunnat göra snabba åtgärder för det som inte varit bra. Under hösten genomfördes även en undersökning gällande arbetsmiljön under corona för att få information om vad som behöver förbättras men även om vad som fungerar bra. ●

Utvecklande tid som trainee

Under tio månader, med start i september 2020, ska Disa Roxner göra sin traineepraktik som junior projektledare på avdelningen Fastighetsutveckling på Hüge. Där har hon fått prova på många olika arbetsuppgifter, allt från att samordna utbildningar till att stötta projektledare i nyproduktionsprojekt.

Allt började när hon studerade fastighets-ekonomi och projektledning och samtidigt jobbade extra på ett fastighetsbolag. När hon berättade att hon skulle flytta till Stockholm fick hon tipset att söka till traineeprogrammet hos Sveriges Allmännyttan.

– I programmet får man sammanföra teori med praktik och på kort tid får man se många delar av hur ett bostadsbolag fungerar. Under praktikperioden får jag också träffa andra traineer på andra bostadsbolag för föreläsningar och övningsuppgifter, förklarar Disa.

Hennes första uppdrag på Hüge blev att samordna en utbildning i lagkrav för att klimatdeklarera nyproducerade fastigheter. En utmaning som krävde att hon läste rapporter på ämnet och samlade in information från hur andra arbetade med det. Efter utbildningen började hon stötta projektledaren för nyproduktionsprojektet Bonden med allt ifrån att skriva protokoll till att söka reda på svar på frågor.

– Uppgifterna jag fått har varit lagom utmanande och jag har hela tiden fått stöttning från kollegorna när jag behövt det. När man kommer till en arbetsplats, efter flera år på föreläsningar och teoretiska studier, vill man GÖRA och det har jag verkligen fått på Hüge.

DET SOM DISA UPPLEVT som svårt har varit alla nya termer och begrepp som är så självklara för projektledare i branschen, och hur komplicerat upphandlingsregelverket är. Utmaningen med att jobba hemifrån under nästan hela praktiken och bara ha digitala möten har dock fungerat bra. Det hon



saknat mest har varit att snabbt kunna ställa frågor till kollegorna, men de har alltid gärna svarat på hennes funderingar och förklarat hur saker hänger ihop på telefon och mejl i stället.

Efter traineeprogrammet skulle Disa gärna fortsätta utvecklas och lära sig ännu mer i verksamheten som hon trivs i.

– Jag känner mig inte redo för att bli projektledare men skulle gärna vara junior projektledare här på avdelningen för fastighetsutveckling. Att få fortsätta i en verksamhet som jag nu är mer insatt i skulle göra att jag kunde ta fler kliv framåt. ●

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, både 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 eller 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 eller problem, till exempel i samband med rehabiliteringsbehov och krissituationer.

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

En kundnära organisation

Huges ambition är att ha en effektiv och kundnära organisation. Många funktioner är decentraliserade och finns direkt i de lokala områdesorganisationerna, bland annat ansvaret för uthyrning, telefonväxel och felanmälan. På områdeskontoren – där arbetet på ett övergripande plan leds av en distriktschef – finns även alla nödvändiga roller för förvaltning och skötsel av fastigheterna, såsom förvaltare, drifttekniker och fastighetsvårdar. Alla Huges hantverkare, såsom snickare och målare, utgår från kontoret i Skogås. Ett 10-tal medarbetare arbetar med våra planteringar och gårdar.

I Huges vd-stab, som leds av företagets vice vd, finns bland annat upphandlingsfunktionen.

Fastighetsutveckling arbetar med byggprojekt i tidiga skeden och med 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. Vice vd är Greger Nilsson. Ledningsgruppen består, utöver vd och vice vd, av cheferna för Fastighetsutveckling, HR och Ekonomi. Även distriktscheferna i Centrala Huddinge, Flemingsberg, Skogås och Vårby ingår i ledningsgruppen.

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

STYRELSE

Huge Bostäders styrelse utses av fullmäktige i Huddinge kommun och har motsvarande mandatfördelning som kommunfullmäktige. Styrelsen består av 13 ledamöter, inklusive Huges vd, och 6 suppleanter. Under 2020 har styrelsen haft tio ordinarie möten, och en ordinarie bolagsstämma. Till styrelsen rapporterar vd kontinuerligt om verksamhet och ekonomi.

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

FÖRETAGSLEDNING

MIKAEL GOLIATS
DISTRIKTSCHEF SKOGÅS/
TRÅNGSUND

HELENA ROOS
EKONOMICHEF

ELISABETH NORLING
HR-CHEF

EWA-MARIA SVENSSON
DISTRIKTSCHEF
CENTRALA HUDDINGE

URBAN HOLM
CHEF FÖR FASTIGHETS-
UTVECKLING

GREGER NILSSON
VICE VD

ROSA VITRERA LUIGA
DISTRIKTSCHEF
FLEMINGSBERG/VISÄTTRA

TOMMY ÅLUND
DISTRIKTSCHEF VÅRBY

KARIN STRÖMBERG EKSTRÖM
VD



STYRELSE

STYRELSESUPPLEANTER

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

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

GRI-index

GRI STANDARD NUMMER	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
102-1	Organisationens namn	sid 79	
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	sid 13	
102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor	sid 76-78	Sjödalsstorget 7, Huddinge
102-4	Lokalisering av organisationens verksamheter	sid 5	
102-5	Ägarstruktur och företagsform	sid 76-78	Huge Bostäder AB är ett aktiebolag som är helägt av Huddinge kommun
102-6	Marknader som organisationen är verksam på	sid 5	
102-7	Den redovisande organisationens storlek	sid 22-25, 69	
102-8	Information om personalstyrka och annan arbetskraft, uppdelad på anställningsform och anställningsvillkor	sid 69	
102-9	Beskrivning av organisationens leverantörskedja	sid 17	
102-10	Väsentliga förändringar för organisationen och dess leverantörskedja under redovisningsperioden	sid 76-78	Inga väsentliga förändringar under året
102-11	Beskrivning om och hur organisationen följer försiktighetsprincipen	sid 76-78	Försiktighetsprincipen ligger till grund för Huges miljöarbete

GRI STANDARD NUMMER	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
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 76-78	ISO 14001, GRI, Allmännyttans klimatinitiativ, Allmännyttans digitaliseringsinitiativ.
102-13	Betydande medlemskap i organisationer och/eller nationella/internationella lobbyorganisationer	sid 76-78	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 16-17	
102-18	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	sid 74-75	
102-40	Intressentgrupper som organisationen har kontakt med	sid 18	
102-41	Andel av personalstyrka som omfattas av kollektivavtal	sid 69	
102-42	Beskrivning av identifiering och urval av intressenter	sid 18	
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	sid 18	
102-44	Viktiga områden och frågor som har lyfts i intressentdialogen	sid 18	

GRI STANDARD NUMMER	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
102-45	Enheter som inkluderas i organisationens finansiella rapport/Organisationsstruktur /Enheter/Affärsområden	sid 76-78	Alla uppgifter i årsredovisningen och hållbarhetsredovisningen avser Huga Bostäder AB.
102-46	Process för väsentlighetsanalys/process för definiera redovisningens innehåll och angränsningar	sid 19	
102-47	Identifierade väsentliga aspekter	sid 19	
102-48	Effekten av korrigeringar av information som lämnats i tidigare års redovisningar	sid 76-78	Inga förändringar av information
102-49	Väsentliga förändringar i omfattning eller avgränsning jämfört med tidigare års redovisningar	sid 76-78	Inga väsentliga förändringar
102-50	Redovisningsperiod	sid 76-78	Räkenskapsåret 2020
102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen	sid 76-78	April 2020
102-52	Redovisningscykel	sid 76-78	Publiceras årligen
102-53	Kontaktperson för frågor angående hållbarhetsredovisningen	sid 76-78	Ellinor Dässman ellinor.dassman@huga.se
102-54	Redogörelse för rapportering i enlighet med GRI standards redovisningsnivåer	sid 76-78	
102-55	GRI-index	sid 76-78	

GRI STANDARD NUMMER	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
102-56	Extern granskning av redovisningen	sid 76-78	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	sid 22-23, 80-81	
Egen upplysning	Lönsamhet	sid 22	
205 103-1, 2, 3	Antikorruption	sid 15-21, 25	
205-2	Kommunikation och utbildning kring antikorrupsionspolicys och rutiner	sid 25	
205-3	Fall av korruption och vidtagna åtgärder	sid 15	
Egen upplysning 103-1, 2, 3	Kundnöjdhet	sid 15-21	
Egen upplysning	Nöjda kunder	sid 15, 34-35	

300 MILJÖ

302 103-1, 2, 3	Energi	sid 15-21, 48-49	
302-1	Energianvändningen inom organisationen	sid 48	
305 103-1, 2, 3	Utsläpp	sid 15-21, 49	
305-1	Direkt växthusgasutsläpp	sid 49	

GRI STANDARD NUMMER	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
305-2	Indirekt växtgasutsläpp	sid 49	
306 103-1, 2, 3	Avfall	sid 15-21, 52	
306-2	Avfall utifrån typ och behandlingsmetod	sid 52	
Egen upplysning 103-1, 2, 3	Materialval	sid 15-21, 54	
Egen upplysning	Dokumenterade materialval	sid 54	
308 103-1,2,3	Miljöbedömning av leverantörer	sid 15-21, 17	
308-1	Nya leverantörer som utvärde- rats från utifrån miljökriterier	sid 15, 17	

400 SOCIALT

401 103-1, 2, 3	Anställning	sid 15-21, 64-65	
401-1	Antal nyanställda och personalomsättning	sid 69	
403 103-1, 2, 3	Arbetsmiljö och säkerhet	sid 15-21, 73	
403-2	Skador, arbetsrelaterade sjukdommar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor	sid 69	
405 103-1, 2, 3	Mångfald och jämställdhet	sid 73	
405-1	Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbet- are utifrån ålder och kön	sid 69	

GRI STANDARD NUMMER	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
414 103-1, 2, 3	Social bedömning av leverantörer	sid 15-21, 17	
414-1	Nya leverantörer som utvärde- rats från utifrån sociala kriterier (männsliga rättigheter)	sid 15, 17	
416 103-1, 2, 3	Kunders hälsa och säkerhet	sid 15-21	
416-1	Åtgärder som vidtas i syfte att skapa upprätthålla en hög trygghet och säkerhet i och omkring fastigheterna	sid 40-42	
Egen upplysning 103-1, 2, 3	Medarbetare	sid 15-21, 66	
Egen upplysning	Medarbetarnas välmående	sid 15, 66	

ÅRL-index

Index för hållbarhetsrapportering enligt Årsredovisningslagen 6:10-14

OMRÅDE	LÄSHÄNVISNING
Väsentlighetsanalys	sid 19
Affärsmodell	sid 13
Miljöpåverkan	sid 15-21, 48-55
Sociala förhållanden	sid 15-21, 40-42
Personal	sid 15-21, 64-69, 73
Respekt för mänskliga rättigheter	sid 17, 73
Motverkande av korruption	sid 15, 25
Hållbarhetsrisker	sid 20-21



Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

HUGE BOSTÄDER AB
ORG NR 556149-8121

Styrelsen och verkställande direktören
för Huga Bostäder AB avger följande
årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

INNEHÅLL

- 80 Förvaltningsberättelse
- 82 Resultaträkning
- 82 Balansräkning
- 83 Kassaflödesanalys
- 84 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. Vår affärsidé är att med människa och miljö i fokus äger, utvecklar och förvaltar vi bostäder och lokaler som ökar livskraften i Huddinge. Bolagets säte är Huddinge.

UTHYRNING

Totalt har bolaget 667 073 kvm uthyrningsbara ytor varav 501 658 kvm avser bostäder. Totalt var 19 127 kvm av bolagets ytor 2020-12-31 vakanta. De outhyrda lokalytorna består främst av förrådslokaler samt små butiks- och kontorslokaler. Kontrakt och löptider se Not 3.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

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

CORONAEFFEKTER PÅ RESULTATET

Under stora delar av året har spridningen av Coronaviruset påverkat våra möjligheter att smittsäkert kunna åtgärda fel hos våra bostadshyresgäster. Vi har även sett en påverkan på våra lokalhyresgäster som

har drabbats med sina verksamheter där vi har stöttat de utsatta med hyresrabatter. Vi har haft möjlighet att mottaga stöd för våra personalkostnader från regeringen. Finansiellt så är nettoeffekten ingen större omfattning. Sammantaget har inte pandemin påverkat utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

RESULTATRÄKNING

Huge Bostäder redovisar ett resultat efter finansiella poster på 175 (125) mnkr, vilket är 50 mnkr högre än föregående år. Det högre resultatet förklaras huvudsakligen av ökade intäkter där en ny fastighet tagits i drift, sänkta driftskostnader samt en reversering av en tidigare nedskrivning. Under året har fastigheten Verkstaden 18 sålts i ett dotterbolag. Huge Bostäder har en reaförlust på 4,5 mnkr uppstått medan dotterbolaget Huge Bostäder Holdingbolag AB redovisar en reavinst på 22 mnkr. Reavinsten i dotterbolaget har kommit Huge Bostäder till del genom en anteciperad utdelning från dotterbolaget.

VÄSENTLIGA INVESTERINGAR

Under 2020 har vi investerat i både nyproduktion samt renovering av befintligt bestånd. Investeringarna uppgick till 156 mnkr under 2020. Fastigheten Prinsen 12 färdigställdes under februari

månad. Under året har upprustningsprojekt, hissrenoveringar och våra styr- och reglerprojekt dominerat underhållet.

FÖRSÄLJNINGAR

Fastigheten Verkstaden 18 i Huddinge såldes i oktober 2020. Köpeskilling 22 mnkr. Fastigheten bestod av 1 400 kvm lokalyta. Delar av fastigheterna Pelaren 2, 3 och 5 har sålts med en realisationsförlust på 1 tkr. Pelarna såldes i syfte att förbättra gång- och cykelvägar samt lastningsplatser i Skogås Centrum.

NEDSKRIVNINGAR OCH REVERSERINGAR

Under december reverserar bolaget tidigare nedskrivningar med ett värde av 46 mnkr med anledning av ökade marknadsvärden. Reverseringarna stärker resultatet med 46 mnkr.

RISK- OCH OSÄKERHETSFAKTORER Finansieringsrisk

Bolagets finansiering sker via Huddinge kommuns internbank. Detta innebär i praktiken att kommunens finanspolicy och finansinstruktion är rådande för bolagets och hela kommunkoncernens finansiering. Bolagets låneportfölj uppgick till 3 400 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 2021. 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 verksamhetsrisk 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, framtiden plan finns. Huddinge kommun växer och efterfrågan på bostäder är stor. Målet för bolaget är att starta minst ett bostadsprojekt per år och tillsammans med andra fastighetsägare bidra till att Huddinge kommun blir en levande och attraktiv miljö för Huddingeborna. För den kommersiella verksamheten

föreligger alltid en vakansrisk för lokaler i mindre attraktiva lägen och efterverkningarna av den pågående pandemin kan komma att påverka vakansgraden negativt.

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

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/ hållbarhetsredovisning

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning mnkr	863	838	827	829
Resultat efter finansiella poster mnkr	175	125	285	168
Balansomslutning mnkr	5 391	5 324	5 184	5 178
Fastighetslån mnkr	3 400	3 500	3 500	3 766
Medelantal anställda st	157	159	161	150
Soliditet %	29	27	26	20
Justerad soliditet %	56	55	54	51
Avkastning på totalt kapital %	4	3	6	4
Avkastning på eget kapital %	11	9	21	14
Direktavkastning fastigheter %	8	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	983 571	105 114	1 388 705
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			105 114	-105 114	0
Årets resultat				143 160	143 160
Belopp vid årets utgång	300 000	20	1 088 685	143 160	1 531 865

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 088 685 039
årets vinst	143 159 815
kronor	1 231 844 854

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

utdelning	10 000 000
i ny räkning överföres	1 221 844 854
kronor	1 231 844 854

STYRELSENS YTTRANDE ENLIGT AKTIEBOLAGSLAGEN 18 KAP 4 §

Styrelsen i Huge Bostäder AB har beslutat att föreslå aktieägarna att på årsstämman den 23 mars 2021 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 Huge Bostäder AB uppgår till 1 531 864 854 kr, till detta kommer övertvärden 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 Huge Bostäder AB föreslår bolagsstämman att besluta om vinstutdelning om 10 000 000 kr.

Resultaträkning

	(tkr)	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER				
Hysesintäkter		3	833 441	810 275
Övriga intäkter			29 697	27 540
			863 138	837 815
RÖRELSENS KOSTNADER				
Driftskostnader		4	-228 345	-242 061
Underhållskostnader			-112 318	-109 865
Fastighetsskatt			-24 054	-19 045
Personalkostnader		5	-122 738	-129 304
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		6	-112 668	-169 131
Övriga rörelsekostnader		7, 8	-58 456	-57 609
			-658 579	-727 015
Rörelseresultat			204 559	110 800
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER				
Resultat från andelar i koncernföretag		9	22 048	61 751
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		10	0	5 195
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		11	155	211
Räntekostnader och liknande resultatposter		12	-51 751	-52 791
			-29 548	14 366
Resultat efter finansiella poster			175 011	125 166
Bokslutsdispositioner		13	-10 322	5 634
Resultat före skatt			164 689	130 800
Skatt på årets resultat		14	-21 529	-25 686
Årets resultat			143 160	105 114

Balansräkning

	(tkr)	Not	2010-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark		15	8 972	9 497
Förvaltningsfastigheter		16	4 962 284	4 876 549
Inventarier, verktyg och installationer		17	5 152	5 304
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		18	223 397	274 071
			5 199 805	5 165 421
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		19	150	100
			150	100
Summa anläggningstillgångar			5 199 955	5 165 521
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Koncernkonto Huddinge Kommun			149 529	116 468
Fordringar hos koncernföretag			35	63
Kundfordringar			11 410	7 296
Aktuella skattefordringar			8 920	16 980
Övriga fordringar			6 351	5 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20	14 997	11 727
			191 243	158 233
Summa omsättningstillgångar			191 243	158 233
SUMMA TILLGÅNGAR			5 391 198	5 323 754

BALANSRÄKNING FORTSÄTTNING

	(tkr)	Not	2020-12-31	2019-12-31
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			1 088 685	983 571
Årets resultat			143 160	105 114
			1 231 845	1 088 685
Summa eget kapital			1 531 865	1 388 705
Obeskattade reserver		23	61 371	51 049
Avsättningar				
Uppskjuten skatteskuld		24	226 957	212 681
Summa avsättningar			226 957	212 681
Långfristiga skulder		25		
Skulder till Huddinge Kommun			3 400 000	3 500 000
Depositioner			5 082	4 501
Summa långfristiga skulder			3 405 082	3 504 501
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder			44 224	55 613
Övriga skulder			5 961	4 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		26	115 738	107 038
Summa kortfristiga skulder			165 923	166 819
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27	5 391 198	5 323 754

Kassaflödesanalys

	(tkr)	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster		28	175 011	125 165
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		29	117 383	169 269
Betald skatt			807	-6 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital			293 201	287 680
Förändring av rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar			-8 008	18 335
Förändring av rörelseskulder			-315	15 008
Rörelsens kassaflöde			284 878	321 023
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterbolag/tilläggsinvesteringar			-50	-11 780
Avyttring av tilläggsinvesteringar			0	16 925
Investering i förvaltningsfastigheter			-158 397	-254 901
Avyttring av förvaltningsfastigheter			6 374	17 577
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			0	-3 106
Avyttring av materiella anläggningstillgångar			256	97
Investeringsverksamhetens kassaflöde			-151 817	-235 188
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån			0	60 000
Amortering av lån			-100 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			-100 000	0
Årets kassaflöde			33 061	85 835
Likvida medel vid årets början		30		
Likvida medel vid årets början			116 468	30 633
Likvida medel vid årets slut			149 529	116 468

Noter

(tkr)

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Huge Bostäder ABs årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 tryggs genom försäkring i Alecia medan pensionsåtaganden för kollektivanställda är tryggs 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 linjärt över den bedömda nyttjandetiden. Följande komponentindelning och avskrivningstider tillämpas:

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

Under 2020 har vi justerat avskrivningstiden för hissar från 40 år till 30 år. Vi baserar förändringen utifrån vårt hissbestånd som finns i vår långsiktiga underhållsplan.

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

KUNDFORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR

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

LÅNESKULDER OCH LEVERANTÖRSSKULDER

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

KVITTNING AV FINANSIELL FORDRAN OCH FINANSIELL SKULD

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

NEDSKRIVNINGSPRÖVNING AV FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

LEASING

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

INKOMSTSKATT

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

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

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

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

NYCKELTALSDEFINITIONER

SOLIDITET

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutning

JUSTERAD SOLIDITET

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

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med balansomslutning

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat efter finansnetto dividerat med justerat eget kapital

DIREKTAVKASTNING FASTIGHETER

Driftnetto dividerat med planenligt utgående restvärde

JUSTERAT EGET KAPITAL

Eget kapital plus 78,6 % av obeskattade reserver

NOT 2 UPPSKATTNING OCH BEDÖMNINGAR

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

NOT 3 HYRESINTÄKTER

	2020	2019
Specifikation hyresintäkter		
Bostäder	604 608	574 403
Företags- och hyresgäststyrkt underhåll	2 422	2 522
Hyresrabatter bostäder	-6 836	-710
Garage och parkeringsplatser bostäder	20 941	20 170
Ej uthyrt bostäder	-8 757	-7 227
	612 378	589 158
Lokaler	234 582	225 858
Hyresrabatterade lokaler	-4 043	-796
Garage och parkeringsplatser lokaler	3 520	3 490
Ej uthyrt lokaler	-12 996	-7 434
	221 063	221 117
	833 441	810 275

Till hyresgästföreningen har bolaget utbetalt 2 037 tkr som hyressättningsavgift, boinflytande- och fritidsmedel. Enligt överenskommelse med hyresgästföreningen höjdes bostadshyrorna med 1,95 % från 1 januari 2020.

	Antal avtal	Andel (%)	Årshyra Mkr	Andel (%)
Hyresavtal fördelade på objektstyp:				
Lokaler	1 120	8	228	27
Bostäder	7 929	53	594	69
Garage/P-platser	5 561	37	24	3
Övriga objekt	369	2	5	1
TOTALT	14 979	100	851	100
Lokalhyresavtal fördelade på löptider:				
Outhyrda lokaler	150	13	14	6
2021	505	45	32	14
2022	144	13	36	16
2023	212	19	96	42
2024	95	9	36	16
2025>	14	1	14	6
TOTALT	1 120	100	228	100
Lokalhyresavtal fördelade på kontraktssummor:				
<0,5mkr	1005	90	63	28
0,5-1,0 mkr	61	5	45	20
1,0-3,0 mkr	42	4	65	29
>3,0 mkr	12	1	55	23
TOTALT	1 120	100	228	100

Av våra lokalhyresavtal hyrs 83 kontrakt ut till Huddinge Kommun, vilket motsvarar 26,8 % av lokalhyresintäkterna. 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:

	2020
Förfaller till betalning inom ett år	359 291
Förfaller till betalning inom två till fem år	588 804
Förfaller till betalning senare än fem år	13 701

NOT 4 DRIFTSKOSTNADER

	2020	2019
Fjärrvärme	71 101	72 509
El	35 697	39 792
Renhållning	36 629	33 336
Snöröjning	2 684	5 715
Vatten	20 173	20 436
Bevakning	11 530	10 959
Inre städning	12 833	11 563
Marknadsföring	3 066	3 889
Fastighetsförsäkring	4 748	4 535
Övrigt	29 884	39 327
	228 345	242 061

NOT 5 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	64	71
Män	93	88
	157	159

	2020	2019
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	2 155	2 201
Löner och ersättning till övriga anställda	73 590	75 495
	75 745	77 696

Sociala avgifter till styrelsen och verkställande direktören	677	692
Sociala avgifter för övriga anställda	22 103	23 618
	22 780	24 310

Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	823	798
Pensionskostnader för övriga anställda	11 021	11 563
	11 844	12 361
Summa personalkostnader	122 738	129 304

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Kvinnor	6	
Män	6	
	12	

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

AVGÅNGSVEDERLAG

Verkställande direktör

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

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

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR, ÅTERFÖRINGAR SAMT REALISATIONSVINST/FÖRLUST

	2020	2019
Avskrivningar inventarier, verktyg och installationer	1 160	1 425
Avskrivningar byggnader och markanläggningar	154 428	156 296
Utrangeringar	3 065	11 410
Reversering av tidigare års nedskrivning	-45 985	0
	112 668	169 131

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.

	2020	2019
KPMG		
Revisionsuppdrag	480	311
Övriga tjänster	34	14
Lekmannarevision	3	250
	517	575

NOT 8 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

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

	2020	2019
Inom ett år	1 374	1 402
Senare än ett år men inom fem år	814	640
Senare än fem år	0	0
	2 188	2 042

Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår under året till 2 329 tkr (2 083 tkr), hela beloppet avser maskiner och inventarier.

NOT 9 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2020	2019
Utdelningar	22 048	61 751
	22 048	61 751

NOT 10 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2020	2019
Realisationsresultat vid försäljningar	0	5 195
	0	5 195

NOT 11 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	155	211
	155	211

NOT 12 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2020	2019
Ränta fastighetslån	51 733	52 837
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	18	-46
	51 751	52 791

NOT 13 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2020	2019
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	458	4 789
Förändring av periodiseringsfond	-10 780	846
	-10 322	5 634

NOT 14 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2020	2019
Aktuell skatt	-7 253	-901
Uppskjuten skatt	-14 277	-24 785
	-21 529	-25 686
Redovisat resultat före skatt	164 689	130 800
	164 689	130 800
Skatt enligt gällande skattesats	-35 243	-27 991
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2 708	-4 916
Skatteeffekt av ej skattepliktig utdelning	4 718	13 215
Skillnad mellan skattemässiga/redovisningsmässiga avskrivningar och nedskrivningar	-2 184	-3 562
Skatteeffekt av balanslåneposter	1 797	1 797
Skatteeffekt av andra bokförda intäkter	9 666	184
Skatteeffekt av återläggning underhållskostnader	7 042	31 046
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-53	-55
Skatteeffekt av uppräknat belopp vid återföring periodiseringsfond	0	-6
Skatt hänförlig till tidigare år	0	-901
Ökning av underskott utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0	-9 712
Skatteeffekt av outnyttjat underskott från tidigare år	9 712	0
	-7 253	-901
Effekt uppskjuten skatt hänförlig till nedskrivning/avskrivning	-12 589	-24 325
Effekt uppskjuten skatt återlagda underhållskostnader	0	0
Effekt av ändrade skattesatser och skatteregler	108	1 336
Effekt uppskjuten skatt för balanslånepost	-1 796	-1 796
	-14 277	-24 785

Redovisad skattekostnad	-21 529	-25 686
	-21 529	-25 686

NOT 15 BYGGNADER OCH MARK

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 914	30 403
Omfördelning från pågående arbeten	0	1 511
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 914	31 914
Ingående avskrivningar	-3 134	-2 590
Årets avskrivningar	-525	-544
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 659	-3 134
Ingående nedskrivningar	-19 283	-19 283
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-19 283	-19 283
Utgående redovisat värde	8 972	9 497

NOT 16 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 203 004	6 976 720
Försäljningar/utrangeringar	-25 846	-52 848
Inköp	447	3 990
Omfördelning från pågående arbeten	206 958	275 142
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 384 563	7 203 004
Ingående avskrivningar	-1 981 225	-1 843 923
Försäljningar/utrangeringar	12 094	18 520
Årets avskrivningar	-153 903	-155 822
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 123 034	-1 981 225

Ingående nedskrivningar	-345 230	-345 230
Återförda nedskrivningar	45 985	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-299 245	-345 230

Utgående redovisat värde	4 962 284	4 876 549
Bokfört värde byggnader i Sverige	4 522 744	4 436 024
Bokfört värde mark och markanläggningar	439 540	440 525
	4 962 284	4 876 549

Förvaltningsfastigheter avser byggnader, mark och markanläggningar som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde bedöms uppgå till 11 498 600 (11 053 700) 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 marknadshyrer har ett representativt urval av externt värderade fastigheter tillsammans med intern kunskap och vägledning.

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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 906	18 991
Inköp	1 240	992
Försäljningar och utrangeringar	-1 567	-77
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 579	19 906
Ingående avskrivningar	-14 602	-13 235
Försäljningar och utrangeringar	1 335	59
Årets avskrivningar	-1 160	-1 426
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 427	-14 602
Utgående redovisat värde	5 152	5 304

NOT 18 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående nedlagda utgifter	274 071	297 699
Under året nedlagda utgifter	156 711	256 769
Under året genomförda omfördelningar till resultatet	-427	-3 744
Under året genomförda omklassificeringar byggnad	-206 958	-276 653
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	223 397	274 071
Utgående redovisat värde	223 397	274 071

NOT 19 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100	50
Förvärv	50	50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150	100
Utgående redovisat värde	150	100

Koncernen	Org nr	Säte	Kapitalandel %
EGUH Holding AB	559147-1536	Huddinge	100
Huge Bostäder Holdingbolag AB	559187-3301	Huddinge	100
Utveckling av Storängen AB	559252-4994	Huddinge	100

NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen bonus HBV	2 508	1 712
Upplupna intäkter	1 209	422
Förutbetalda driftskostnader	10 950	9 255
Övriga poster	330	338
	14 997	11 727

NOT 21 AKTIEKAPITAL

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

NOT 22 FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV RESULTATET

	2020-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	1 088 685
Årets resultat	143 160
	1 231 845
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
Utdelning	10 000
I ny räkning överförs	1 221 845
	1 231 845

NOT 23 OBESKATTADE RESERVER

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	980	1 438
Periodiseringsfond räkenskapsår 2020	10 780	0
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
	61 371	51 049

NOT 24 UPPSKJUTEN SKATT

	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Hänförlig till nedskriven byggnad	-68 165	-78 006
Hänförlig till avskrivning balanslånepost	-12 670	-14 466
Belopp som kvittas mot uppskjuten skatteskuld	80 835	92 472
	0	0

Uppskjuten skatteskuld		
Hänförlig till återlagda underhållskostnader samt skillnader i avskrivningstakt	307 792	305 153
Belopp som kvittas mot uppskjuten skattefordran	-80 835	-92 472
	226 957	212 681

Skillnad mellan bokfört restvärde och skattemässigt		
Bokfört värde	4 971 256	4 886 046
Skattemässigt restvärde	-3 808 016	-3 783 915
	1 163 240	1 102 131

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

NOT 25 UPPLÅNING

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till Huddinge Kommun	-3 400 000	-3 500 000
	-3 400 000	-3 500 000
Summa räntebärande skulder		
	-3 400 000	-3 500 000

FÖRFALLOTIDER

Inga lån förfaller senare än fem år från balansdagen.

NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna semesterlöner	8 831	6 958
Beräknad löneskatt pensioner	3 471	2 978
Förutbetalda hyresintäkter	76 875	71 237
Upplupna el- och fjärrvärmekostnader	14 850	13 027
Övriga poster	11 711	12 838
	115 738	107 038

NOT 27 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2020-12-31	2019-12-31
Borgensförbindelse, garantibelopp Fastigo	1 517	1 510
	1 517	1 510

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

	2020-12-31	2019-12-31
Erhållen utdelning	22 048	61 751
Erhållen ränta	155	211
Erlagd ränta	-51 751	-52 791
	-29 548	9 171

NOT 29 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar	155 588	157 721
Rearesultat försäljning av materiella anläggningstillgångar	-222	-83
Rearesultat försäljning av förvaltningsfastigheter	4 510	5 415
Rearesultat avyttring av tilläggsinvestering	0	-5 195
Reversering av nedskrivning	-45 985	0
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	3 491	11 411
	117 383	169 269

NOT 30 LIKVIDA MEDEL

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Tillgodohavanden på koncernkonto	149 529	116 468
	149 529	116 468



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





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

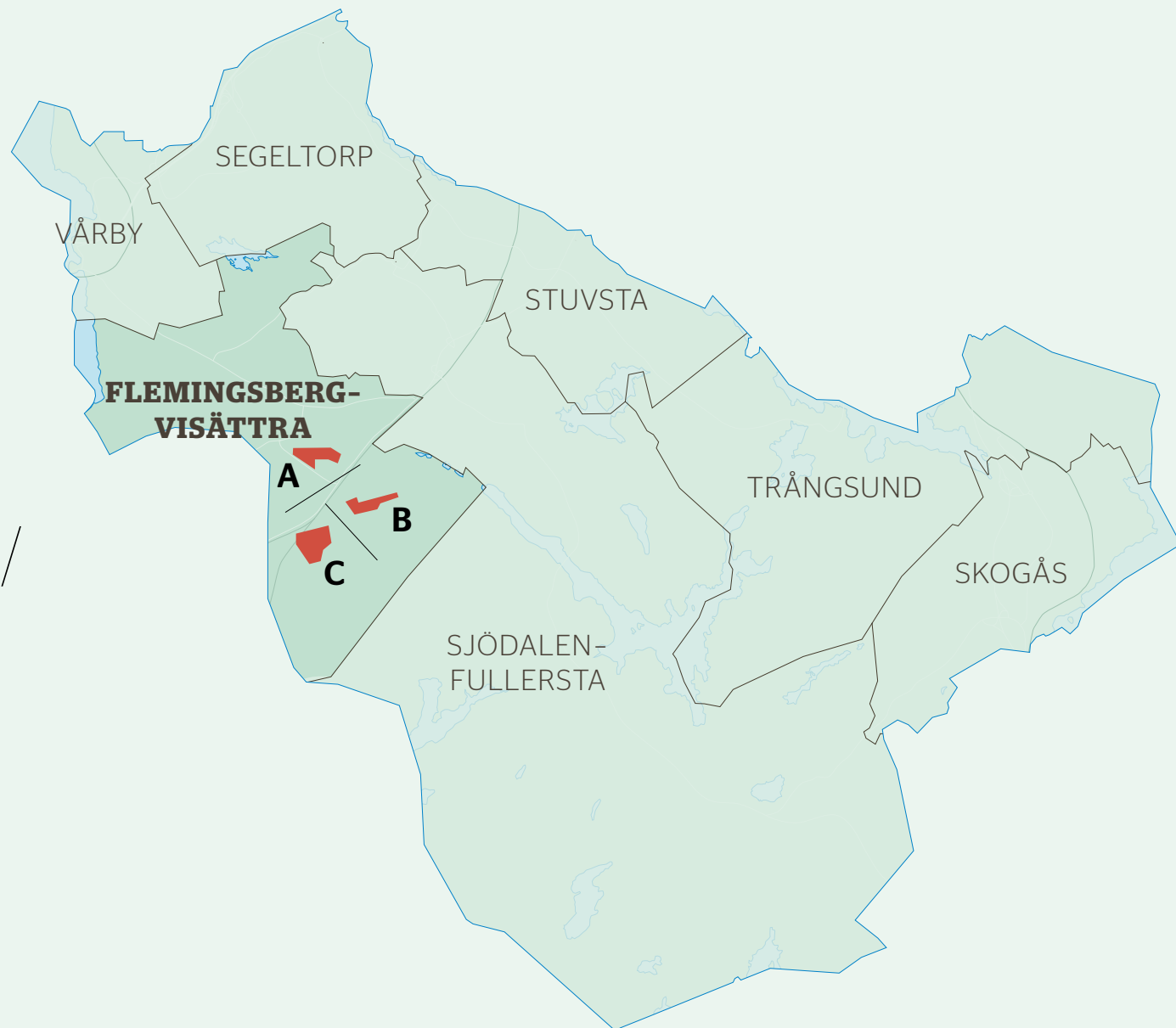
NORMHYRA, KR/ KVM, 3 ROK 77KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HYRES- VÄRDE 2020 TKR	TAXERINGSVÄRDE	SPECIAL- ENHET	TOMTAREAL	UPPLÅTELSEFORM
	ANTAL	YTA						
1 148-1 346	163	36 591	66 233	103 916	905 829	*	46 868	Äganderätt
	42	8 943	8 943	13 634	108 360		2 974	Äganderätt
	2	203	203	71		*	991	Äganderätt
	2	2 086	2 086	3 427	14 740		900	Äganderätt
							15 090	Äganderätt
1 266	17	434	9 685	13 257	157 740		7 260	Äganderätt
1 110			3 257	3 878	49 000		1 993	Äganderätt
1 310			2 569	3 603	42 600		4 208	Äganderätt
1 307	1	9	2 577	3 597	42 661		3 755	Äganderätt
1 295	3	329	2 459	3 585	40 149		2 126	Äganderätt
1 135	3	462	2 800	3 773	40 212		4 285	Äganderätt
1 145	8	344	4 492	6 255	66 795		5 132	Äganderätt
1 141	3	114	2 461	3 039	37 602		1 954	Äganderätt
1 501	20	446	8 074	12 494	142 598		8 822	Äganderätt
1 207	16	2 434	8 617	11 072	130 000		7 307	Äganderätt
1 342	5	195	5 947	7 955	100 200		4 288	Äganderätt
1 083	3	39	1 455	1 671	22 394		2 035	Äganderätt

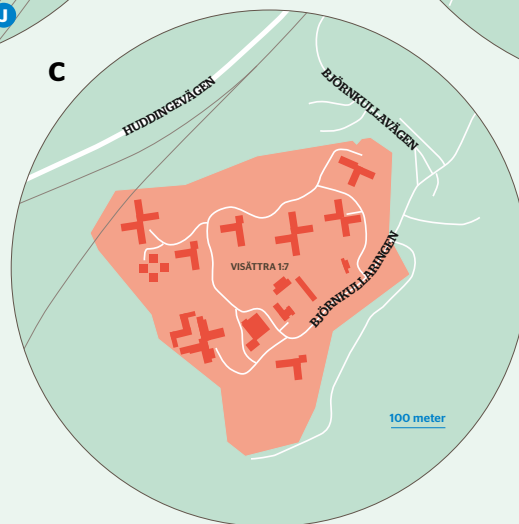
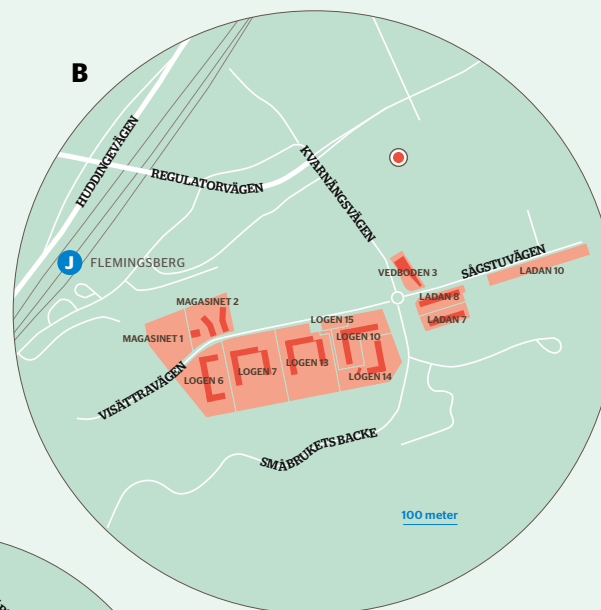
*Innehåller taxeringstyp Specialenhet

FASTIGHET	OMRÅDE	FASTIGHETSTYP	ADRESS	BYGGÅR VÄRDEÅR	LÄGENHETER	
					ANTAL	YTA
FORELLEN 4	Sjödalen	Bostäder och boendeenhet	Sjödalsvägen 7 A-B	1956	19	1 251
FÖRRÅDET 23	Sjödalen	Kontor och verkstad	Förrådsvägen 2	1982		
KLOCKARGÅRDEN 4	Sjödalen	Parkering	Kommunalvägen 17-19			
KUNGSFISKEN 1	Sjödalen	Bostäder	Klockarvägen 4-6	2008	61	3 891
ÅLEN 4	Sjödalen	Bostäder och ungdomsbostäder	Klockarvägen 9-11, 15-19	2008	110	6 322
ÖRTAGÅRDEN 1	Fullersta	Bostäder och förskola	Rättartunet 5-17, Kyrkängsbacken 4-12	1988	102	6 880
BÄVERN 1	Stuvsta	Bostäder och centrum	Stuvstatorget 2-4	1959	59	3 634
ULVEN 1	Stuvsta	Bostäder och centrum	Stationsvägen 38-40, Segersminnevägen 1 A-C	1988	60	3 010
LODJURET	Stuvsta	Parkering	Segersminnevägen 4 A			

NORMHYRA, KR/ KVM, 3 ROK 77KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HYRES- VÄRDE 2020 TKR	TAXERINGSVÄRDE	SPECIAL- ENHET	TOMTAREAL	UPPLÅTELSEFORM
	ANTAL	YTA						
1 055	4	230	1 481	1 760	20 611		2 359	Äganderätt
	3	4 299	4 299	4 677	34 800		15 777	Äganderätt
								Arrende
1 523			3 891	6 241	79 000		1 824	Äganderätt
1 439			6 322	9 885	137 109		6 496	Äganderätt
1 245	42	998	7 878	10 189	128 800		14 208	Äganderätt
1 107	15	2 098	5 732	6 572	63 212		3 184	Äganderätt
1 478	19	2 061	5 071	8 026	72 190		2 248	Äganderätt
								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 2020 TKR	TAXERINGSVÄRDE	SPECIAL- ENHET	TOMTAREAL	UPPLÅTELSEFORM
	ANTAL	YTA						
1 159	15	1 120	11 010	15 652	130 600		3 913	Äganderätt
1 063	9	1 010	9 016	9 535	88 000		1 456	Äganderätt
1 053	9	1 604	7 562	7 052	66 768		933	Äganderätt
1 041	12	1 582	7 689	7 372	70 172		971	Äganderätt
1 040	11	1 271	7 280	7 037	64 582		933	Äganderätt
1 037	10	701	6 829	7 040	67 236		971	Äganderätt
							14 345	Äganderätt
975	10	158	13 798	13 064	122 606		1 654	Äganderätt
1 016	12	1 096	7 785	8 402	71 536		1 216	Äganderätt
1 030	10	733	8 237	8 707	81 436		1 254	Äganderätt
					53 548		6 108	Äganderätt
1 563	4	1 105	5 087	10 613	88 854		2 861	Äganderätt
	49	13 866	13 866	18 640	101 000		15 843	Äganderätt
							35 178	Äganderätt
1 038	4	839	6 829	7 087	64 424		1 058	Äganderätt
1 019	3	84	5 335	5 307	50 654		859	Äganderätt
1 018	6	268	8 007	7 878	75 547		1 258	Äganderätt
1 055	33	895	5 774	6 148	52 188		933	Äganderätt

FASTIGHET	OMRÅDE	FASTIGHETSTYP	ADRESS	BYGGÅR VÄRDEÅR	LÄGENHETER	
					ANTAL	YTA
KIRURGEN 6	Flemingsberg	Bostäder och förskola	Diagnosvägen 15 A-E	1973	78	6 158
MEDICINAREN 20	Flemingsberg	Tomtmark	Röntgenvägen 1			
MEDICINAREN 11	Flemingsberg	Kontor	Röntgenvägen 3	1973		
VISÄTTRA 1:7	Visättra	Studentbostäder, äldreboende, skola	Björnkullaringen 2-54	1964	156	3 801
LOGEN 6	Visättra	Bostäder och förskola	Visättravägen 49-59	1966	114	7 871
LOGEN 7	Visättra	Bostäder	Visättravägen 35-47	1966	124	8 801
LOGEN 10	Visättra	Bostäder	Visättravägen 9-19	1967	92	7 011
LOGEN 13	Visättra	Bostäder	Visättravägen 21-33	1967	129	9 039
LOGEN 14	Visättra	Bostäder	Visättravägen 1-7	1967	68	4 546
MAGASINET 1	Visättra	Parkering	Visättravägen 36			
MAGASINET 2	Visättra	Studentbostäder	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 2020 TKR	TAXERINGSVÄRDE	SPECIAL- ENHET	TOMTAREAL	UPPLÅTELSEFORM
	ANTAL	YTA						
1 045	8	689	6 847	7 061	68 489		971	Äganderätt
							4 007	Äganderätt
	36	14 864	14 864	22 093		*	5 902	Äganderätt
1 425	22	16 499	20 300	26 235	74 800	*	211 929	Äganderätt
1 001	11	717	8 588	8 528	76 473		10 474	Äganderätt
1 007	19	281	9 082	8 992	81 254		14 602	Äganderätt
999	17	463	7 474	7 259	65 656		7 226	Äganderätt
998	10	636	9 675	9 698	86 143		13 480	Äganderätt
996	5	36	4 582	4 575	41 356		8 768	Äganderätt
							7 092	Äganderätt
1 509	2	611	5 183	9 519	86 599	*	6 640	Äganderätt
1 105	7	95	4 439	4 780	42 197		2 912	Äganderätt
1 138	6	61	4 525	5 313	46 254		3 291	Äganderätt
							4 693	Äganderätt
					1 849		1 000	Äganderätt
	6	890	890	1 427	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	Härbrevägen 4-8	1962	37	2 248
TRAPPAN 5	Skogås	Bostäder	Härbrevägen 3-5, 13	1962	77	4 754
TRAPPAN 6	Skogås	Bostäder	Härbrevägen 7-9, 15-31	1962	139	7 187
TRAPPAN 7	Skogås	Bostäder	Härbrevägen 10-12, 33-43	1962	72	4 871
VENTILEN 2	Skogås	Parkering	Storvretsvägen 11			
RINGEN 1	Skogås	Parkering	Härbrevägen 5 A			
PELAREN 2	Skogås	Bostäder	Storvretsvägen 56, 56 A-H	2007	100	6 895
KAMMAREN 3	Skogås	Parkering	Studievägen 1			
KAMMAREN 2	Skogås	Bostäder	Fäbodvägen 2-26	1964	85	6 463
KÖKET 1	Skogås	Bostäder och förskola	Studievägen 21-41	1964	74	5 989
KÖKET 2	Skogås	Bostäder	Studievägen 5-19	1965	54	4 053
PELAREN 1	Skogås	Bostäder	Fäbodvägen 1, Storvretsvägen 54	2014	24	1 808
PELAREN 3	Skogås	Kontor	Storvretsvägen 58-60, Skogås Torgväg 2	1967		
PELAREN 5	Skogås	Bostäder	Stintavägen 7	1966	49	3 033
PELAREN 6	Skogås	Bostäder	Stintavägen 5	1966	50	2 953
PELAREN 7	Skogås	Bostäder	Stintavägen 3	1965	48	2 755
PELAREN 8	Skogås	Bostäder	Stintavägen 1	1965	51	2 952
FÖNSTRET 1	Skogås	Bostäder	Fäbodvägen 42-46	1966	23	1 689

NORMHYRA, KR/ KVM, 3 ROK 77KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HYRES- VÄRDE 2020 TKR	TAXERINGSVÄRDE	SPECIAL- ENHET	TOMTAREAL	UPPLÅTELSEFORM
	ANTAL	YTA						
1 193	4	125	2 373	2 941	28 501		5 568	Äganderätt
1 334	5	108	4 862	6 717	63 955		7 168	Äganderätt
1 350	3	62	7 249	10 646	91 150		8 531	Äganderätt
1 310	5	157	5 028	6 757	57 521		9 567	Äganderätt
							716	Äganderätt
							1 228	Äganderätt
1 377			6 895	9 874	118 200		9 614	Äganderätt
							6 679	Äganderätt
1 038	4	263	6 726	6 934	71 451		8 884	Äganderätt
1 041	4	478	6 467	6 714	67 367		13 188	Äganderätt
1 049	3	77	4 130	4 245	43 322		8 801	Äganderätt
1 759			1 808	3 234	33 800		1 849	Äganderätt
	8	1 953	1 953	1 740	10 314		1 442	Äganderätt
1 037	1	136	3 169	3 465	34 603		1 249	Äganderätt
1 038			2 953	3 259	33 000		1 842	Äganderätt
1 042	2	51	2 806	3 119	31 465		1 994	Äganderätt
1 048	1	8	2 960	3 315	33 433		2 323	Äganderätt
1 093	3	285	1 974	1 909	20 332		1 791	Äganderätt

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

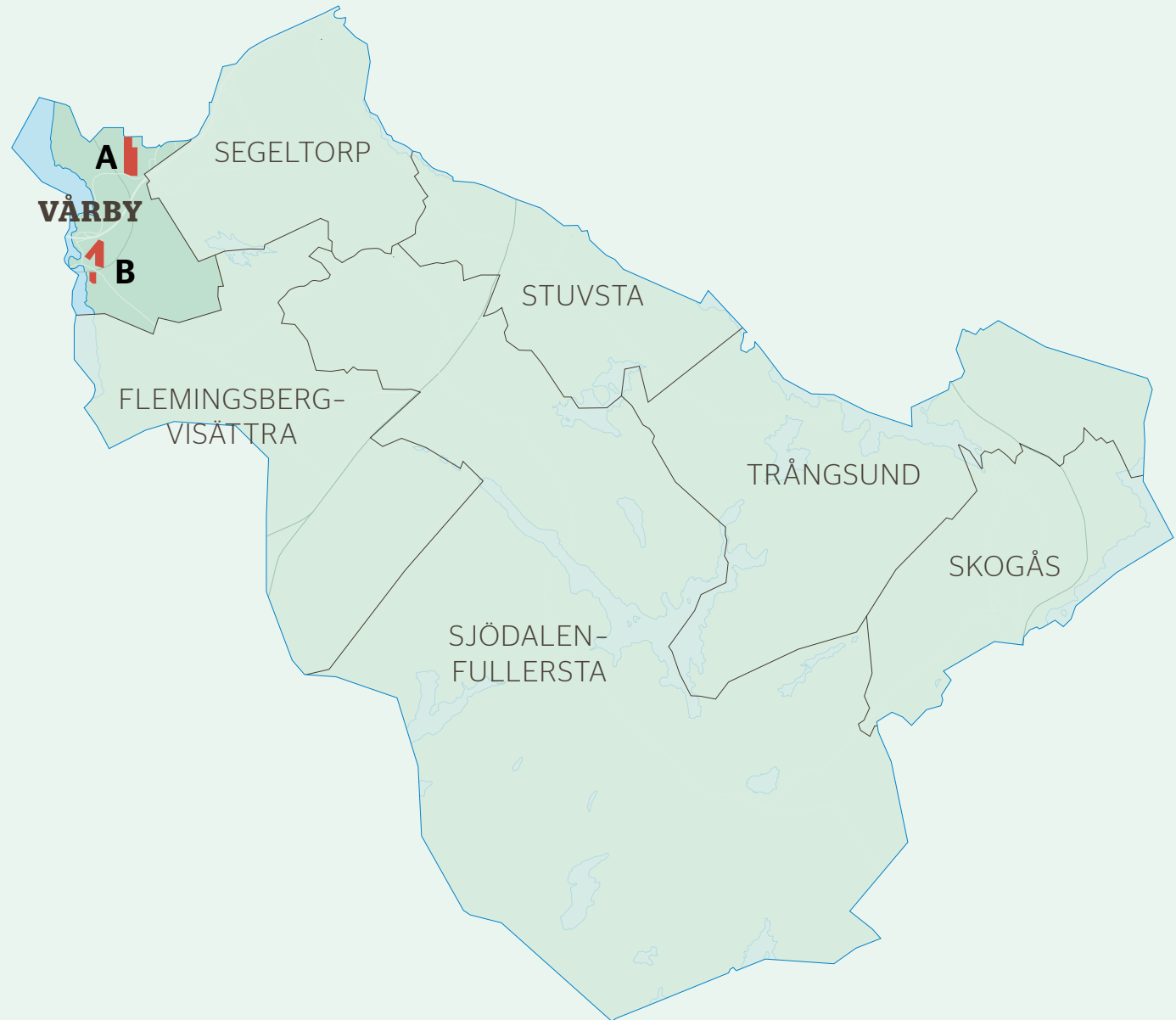
NORMHYRA, KR/ KVM, 3 ROK 77KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HYRES- VÄRDE 2020 TKR	TAXERINGSVÄRDE	SPECIAL- ENHET	TOMTAREAL	UPPLÅTELSEFORM
	ANTAL	YTA						
1 070	2	8	1 720	1 829	18 633		2 130	Äganderätt
1 039	1	120	2 140	2 185	22 085		2 201	Äganderätt
1 076	1	64	2 336	2 493	25 317		2 789	Äganderätt
1 068	3	135	2 609	2 680	27 500		3 318	Äganderätt
1 077			2 272	2 447	25 000		3 392	Äganderätt
							2 471	Äganderätt
1 116	14	1 654	6 082	7 201	61 176		5 068	Äganderätt
1 056	8	509	2 518	2 558	24 645		2 141	Äganderätt
1 025	3	309	5 333	5 065	52 755		4 196	Äganderätt
1 054	9	311	5 529	5 566	59 788		8 053	Äganderätt
1 047			2 310	2 306	24 200		3 530	Äganderätt
					2 386		3 144	Äganderätt
1 158	2	533	1 870	2 302	20 468		2 246	Äganderätt
1 164	1	14	2 558	3 023	30 657		3 678	Äganderätt
					8 497		1 452	Äganderätt
	61	9 528	9 528	13 536	72 800		7 801	Äganderätt
							4 349	Äganderätt
	3	763	763	744	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		
VÄSTRA SKOGÅS 1:19	Skogås	Tomtmark	G:A Nynäsvägen 558, 558 A			
SIRENEN 2	Skogås	Kontor och verkstad	G:A Nynäsvägen 560	1983		
PRINSEN 12	Trångsund	Bostäder	Korpstigen 9	2020	62	3 179
PRINSEN 1	Trångsund	Bostäder	Spelvägen 2-8	1961	36	1 803
PRINSEN 2	Trångsund	Bostäder	Spelvägen 10-20	1961	42	2 579
PRINSEN 3	Trångsund	Bostäder	Korpstigen 11-19, Hammartorpsvägen 12	1961	64	4 771
PRINSEN 4	Trångsund	Bostäder	Korpstigen 10-12	1961	51	2 780
PRINSEN 5	Trångsund	Bostäder	Spelvägen 24	1961	51	2 781
PRINSEN 6	Trångsund	Bostäder	Spelvägen 22	1961	51	2 781
PRINSESSAN 1	Trångsund	Bostäder	Spelvägen 23	1961	48	2 610
BONDEN 1	Trångsund	Bostäder och centrum	Trångsundstorget 1-5	1963	99	5 986
BONDEN 2	Trångsund	Centrumfastighet	Trångsundstorget 7-13	1963		
KUNGEN 9	Trångsund	Bostäder och boendeenhet	Norströmsväg 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 2020 TKR	TAXERINGSVÄRDE	SPECIAL- ENHET	TOMTAREAL	UPPLÅTELSEFORM
	ANTAL	YTA						
	1	636	636			*	2 858	Äganderätt
	19	4 465	4 465	6 352		*	3 004	Äganderätt
						*	6 605	Äganderätt
	3	1 746	1 746	376		*	13 237	Äganderätt
							10 064	Äganderätt
	1	1 810	1 810	1 410	9 982		8 097	Äganderätt
1 839			3 179	6 587	56 200		2 347	Äganderätt
1 260			1 803	2 543	24 000		5 288	Äganderätt
1 202	2	400	2 979	3 572	34 088		9 039	Äganderätt
1 216	3	68	4 839	5 879	59 654		8 638	Äganderätt
1 088	2	45	2 825	3 291	32 777		2 539	Äganderätt
1 101	4	88	2 869	3 361	33 396		4 170	Äganderätt
1 237	1	25	2 806	3 727	36 114		2 380	Äganderätt
1 109			2 610	3 128	31 000		3 584	Äganderätt
1 133	14	535	6 521	7 823	79 838		10 249	Äganderätt
	25	2 457	2 457	3 079	17 822		2 217	Äganderätt
1 194	22	1 875	8 823	11 937	100 685		15 325	Äganderätt
							0	Äganderätt 50 %

*Innehåller taxeringstyp Specialenhet

Våra fastigheter i Vårby





● Här ligger områdeskontoret i Värby



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 2020 TKR	TAXERINGSVÄRDE	SPECIAL- ENHET	TOMTAREAL	UPPLÅTELSEFORM
	ANTAL	YTA						
1 287	4	1 647	4 719	5 361	36 604		3 810	Äganderätt
1 280	2	109	3 181	4 320	29 812		2 609	Äganderätt
1 096	7	427	3 663	4 145	35 745		2 785	Äganderätt
1 090	2	202	3 274	3 847	32 860		2 314	Äganderätt
1 081	1	58	3 315	3 791	33 098		2 703	Äganderätt
							725	Äganderätt
1 113	23	721	7 130	8 637	69 931		3 320	Äganderätt
1 122	23	488	6 706	7 813	67 193		2 898	Äganderätt
1 134	18	359	6 718	7 847	67 291		3 814	Äganderätt
1 108	17	225	7 136	8 076	70 937		3 518	Äganderätt
					9 900		8 207	Äganderätt
1 146	9	1 096	5 470	6 537	55 850		13 911	Äganderätt
1 088	2	97	3 169	3 679	32 351		2 974	Äganderätt
1 030	7	1 484	8 554	8 545	77 339		11 623	Äganderätt
1 038	8	557	5 711	6 197	54 272		9 640	Äganderätt
1 034	5	427	8 417	8 673	82 080		9 586	Äganderätt
1 029	5	167	7 498	7 708	70 021		8 960	Äganderätt

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

NORMHYRA, KR/ KVM, 3 ROK 77KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HYRES- VÄRDE 2020 TKR	TAXERINGSVÄRDE	SPECIAL- ENHET	TOMTAREAL	UPPLÅTELSEFORM
	ANTAL	YTA						
1 021	3	585	13 478	14 608	121 866		15 574	Äganderätt
1 018	7	170	13 256	13 624	123 079		17 441	Äganderätt
1 033	11	312	9 314	9 482	90 815		13 974	Äganderätt

HUGE BOSTÄDER AB ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2020

PRODUKTION

Spoon

TEXT

Ellinor Dässman
Per Johnsson
Emira Ramic
Linda Hällqvist
Henrik Emilsson
Josefine Franking
Cristina Gonzalez Pons
Anna Klingsäter
Louise Lorander
Elisabeth Norling

FOTO

Alla bilder är fotograferade av
Ola Jacobsen

förutom

Ellinor Dässman samt Karin
Strömberg Ekström på sid 9,
Anna Klingsäter

Odlarna, sid 21, Karin Wesslén

Trångsund centrum, sid 23, Maria
Frödin

Arbetsplats, sid 25, Louise Lorander

Porträtt på lokalyresgäster,
sid 28-29, Samuel Unéus

Porträtt Anders Nordstrand, sid 30.
Sveriges Allmännytt

Fastigheter, sid 34, Louise Lorander

Flemingsberg/Visättra, sid 35,
Louise Lorander

Kontraktskrivning, sid 38-39,
Kristina Sahlén

Odlare i Visättra, sid 41, Felicia
Andréasson

Läxhjälpen, sid 42, Samuel Unéus

Friidrottsskolan, sid 43, Sara Hessel

Lika Olika, sid 43, Lightfieldstudios

Winnie Mukaru, sid 43,
Anna Klingsäter

Vårby Gård, sid 43, Louise Lorander

Dialogmöte i Vårby Gård, sid 46-47,
Felicia Andréasson

Vivianne Poutanen, sid 55,
Sara Hessel

Flemingsberg, sid 59,
Louise Lorander

Disa Roxner, sid 72, Disa Roxner

Blommor i Vårby, sid 73,
Louise Lorander

ILLUSTRATION

Alla kartor av Martin Thelander

Övriga illustrationer från
Shutterstock

TRYCK

Trydells Tryckeri



Trycksak
3041 0091





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



Huge Bostäder AB

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

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