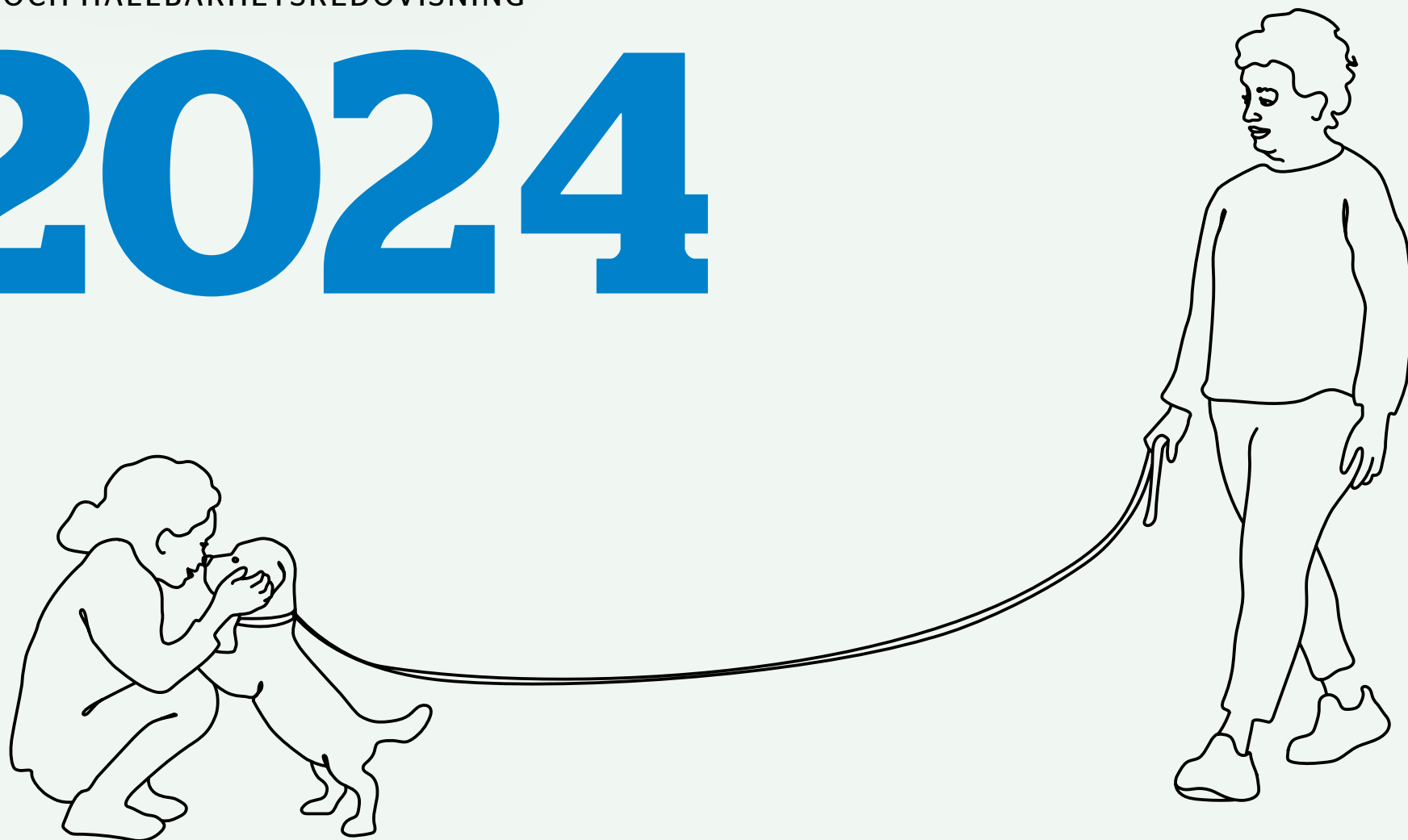


ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING

2024



Vår affärsidé

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

Innehåll

INLEDNING

- 4 Om Huges
- 6 Vd-ord

EKONOMISK HÅLLBARHET

- 8 Kundnöjdhet
- 10 Utveckling av Huges centrum
- 14 Förbättringar i våra områden
- 17 Uthyrning av bostäder
- 18 IT och digitalisering
- 20 Upprustning och nyproduktion
- 22 Renoveringar
- 24 Nyproduktion
- 28 Ekonomi och finans

SOCIAL HÅLLBARHET

- 30 Uthyrning
- 31 Våra skyddsrum
- 32 Samarbeten för trygghet
- 36 Festligheter året om
- 38 Medarbetare
- 41 Huges medarbetare i siffror

EKOLOGISK HÅLLBARHET

- 42 Långsiktigt ansvar för klimatet
- 44 Avfall och återbruk
- 46 Biologisk mångfald

BOLAGSSTYRNING

- 48 Hållbar inriktning
- 49 Huges affärsmodell
- 50 Intressentdialog och väsentlighetsanalys
- 52 Förberedelser för CSRD
- 53 Värdekedja
- 54 Så styrs hållbarhetsarbetet
- 56 Hållbarhetsmål och utfall
- 58 Organisation
- 59 Styrelse och ledning
- 60 Upphandling
- 61 Arbete mot korruption
- 62 Riskhantering

GRI-INDEX

- 64 GRI-Index

ÅRSREDOVISNING

- 68 Förvaltningsberättelse
- 71 Resultaträkning
- 71 Balansräkning
- 72 Kassaflödesanalys
- 73 Noter
- 82 Revisionsberättelse



Den omtänksamma samhällsbyggaren

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

VI TAR ANSVAR

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

FÖR ETT HÅLLBART SAMHÄLLE

Som samhällsbyggare har Huge en stor och viktig uppgift inför framtiden. Det är inte bara ett samhälle som ska byggas, utan ett långsiktigt hållbart samhälle. Vi tror att lösningar som är bra för både människa och miljö är mer lönsamma än snabba kort-siktiga 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. Strävan är att hela tiden hitta nya hållbara lösningar. Allt för att Huddinge ska bli en välmående och mer attraktiv plats för fler, i dag och i framtiden.

Områdeskontor

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

Bostäder

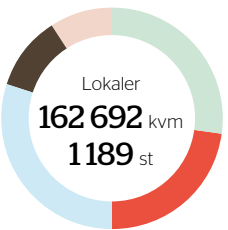
Huge har totalt 7 936 bostäder.
 1 633 i centrala Huddinge
 2 651 i Flemingsberg/Visättra
 1 945 i Skogås/Trångsund
 1 707 i Vårby

Centrum

Helägda	Delägda
Huddinge centrum	Trångsund centrum
Flemingsberg centrum	Stuvsta centrum
Visättra centrum	
Skogås centrum	



Varav	
Vanliga bostäder	82,7%
Studentlägenheter	10%
Seniorbostäder (Plus 65)	5,7%
Övrigt	1,6%



Varav (yta)	
Butik/restaurang	27,3%
Kontor	22,8%
Vård/skola/omsorg	30%
Verkstad/lager/förråd	10,9%
Övrigt	9%



Livskraft

Våra trädgårdsmästare tar ett stort ansvar för att skapa gröna och trivsamma utemiljöer för livet mellan husen.

Vd-ord

Nöjdare hyresgäster och starkare resultat

De senaste åren har vi på Huge tänkt och gjort lite tvärtom. När andra bromsat har vi valt att öka farten och se ljus på framtiden. Med avstamp i denna årsredovisning törs jag nog påstå att vi är på rätt spår. 2024 var ett mycket bra år för Huge. Klart nöjdare och tryggare hyresgäster, en ekonomi i balans med tydligt förbättrade marknadsvärden, mycket nöjda medarbetare och en upparbetad projektportfölj med 457 renoverade lägenheter. Och i miljöarbetet går vi från klarhet till klarhet.

VI NÅR MÅLEN

Faktum är att vi uppnår eller överträffar nästan alla våra mål för 2024. Såväl våra bostadshyresgäster som lokalkunder ger oss ett betydligt högre kundbetyg. Vi är nu nära nivån för branschindex – och tillhör de bästa förbättrarna inom såväl bostäder som lokaler. När jag frågar Huges chefer hur vi kan lyckas så bra, då lyfter de bland annat fram vårt samlade affärsplanarbete, tryggheten i vardagen, ledarskapet och en uppriktig samverkan inom hela bolaget.

Samtidigt är vi ödmjukt medvetna om de utmaningar som finns och kommer att finnas under de kommande åren, såväl ekologiskt och socialt som ekonomiskt. Vi försöker bland annat möta dem med genomarbetade planer, sunda finanser, samverkan inom hela kommunen och en portion framtidstro.

Vi har ett fortsatt stadigt grepp om löpande kostnader, räntor och långsiktiga investeringar. Som ett kvitto på det

levererade vi kassaflöden och resultat i nivå med prognosen för helåret. Vi kunde också räkna in ökade fastighetsvärden på 1,8 Mdr. Det tyder på att vi gör lönsamma investeringar i attraktiva marknadslägen. Bolagets justerade soliditet för 2024 är fortsatt stark med 52 procent – att jämföra med ägardirektivets 50 procent över tid.

MYCKET NYTT I CENTRUM

Många av handlarna i våra centrum har ekonomiska utmaningar, även om lägre inflation och högre reallöner pekar åt rätt håll. Glädjande nog är besöksiffrorna i Huges större centrum tillbaka på samma nivåer som före pandemin.

I Huddinge Centrum påbörjades arbetet under året med ett helt nytt vårdkluster och en ny kulturskola i Huges lokaler – samt ett helt nytt kommunhus och bibliotek. Parallellt med det förbereder vi för att renovera Paradisgaraget samtidigt som vi ser över helhetsintrycket i centrum. I Skogås centrum utvecklar vi ett nytt koncept för coworking.

Det är alltid bra att kunna göra det man lovar. Och så är det med våra projekt under 2024. Vid sidan av 457 nyrenoverade lägenheter, stora lokalprojekt och ett stort antal underhållsprojekt har vi drivit igång nyproduktion av 335 lägenheter.

Jag är återigen imponerad av våra kunniga medarbetare som tillsammans håller tempot uppe nära hyresgästernas vardagsliv – dag ut och dag in. Fantastiskt bra.

Det finns många exempel. I år vill jag ändå lyfta fram Skogås lite extra. Nästan alla våra bostadshus där omfattas

av renoveringar under en femårsperiod. Det ställer stora krav på goda kundrelationer och en kreativ uthyrning – vid sidan av all teknik och ekonomi.

Relevant information och digitalisering blir också allt viktigare för helhetsupplevelsen av en tjänst eller produkt. Därför är det extra roligt att våra hyresgäster upplever vår information som avsevärt mycket bättre. En del av det förklaras av våra nya appar för bostadshyresgäster respektive lokalkunder.

LIVET MELLAN HUSEN

Tryggheten mäts ofta av våra boende i det som vi kallar livet mellan husen. Där har vi ett stort ansvar för den samlade utemiljön – exempelvis trygga gångvägar, inbjudande lekplatser och belysningar på rätt plats.

Under året har tryggheten ökat markant i alla våra områden – men vi är inte nöjda. Tre av våra områden klassas fortfarande av polisen som utsatta. Över tid är målet att våra hyresgäster minst ska känna samma trygghet som hyresgäster hos andra bostadsbolag.

Samverkan förstärktes under året när vi förnyade vår överenskommelse med Huddinge kommun, Polisen, Räddningstjänsten, Kriminalvården och Huddinge Samhällsfastigheter. Under 2025-2026 satsar vi gemensamma krafter inom fyra områden; trygghet i offentlig miljö, våld i nära relationer, välfärdsbrott samt förhindra rekrytering till och underlätta avhopp från kriminella nätverk.

Under året har vi även fortsatt upprustningen av Huges 127



De senaste åren har vi på Huge tänkt och gjort lite tvärtom. När andra bromsat har vi valt att öka farten och se ljust på framtiden.

skyddsrum. Under beredskapsveckan öppnade vi upp tre av skyddsrummen, fullt iordningställda. Uppmärksamheten blev stor från såväl stockholmsmedia som invånarna i Huddinge.

NYPRODUKTION OCH KLIMATARBETE

Överlag ser vi en dramatisk minskning av antalet nyproducerade bostäder i Sverige. Därför är jag lite extra glad över att Huddinge genom Huge kommer att kunna erbjuda 335 nyproducerade hyresrätter under 2025 och 2026. 125 lägenheter i Trängsund och 210 lägenheter i Flemingsberg, varav 81 är efterfrågade studentbostäder.

Långsiktigt ser vi möjligheter till ytterligare ett tusental nya hyresrätter. Närmast kommer vi att förtäta Vårby gård med ett 80-tal nya bostäder i ett så kallat kombohus.

Tidigare pratade vi om risken för kommande klimatförändringar. De senaste årens vädereffekter visar att vi i viss mån redan har klimatförändringar som påverkar. Exempelvis stora snömängder, översvämningar och värmeböljor. Det understryker vikten av beredskap och ett starkt miljöarbete.

Vi på Huge är en del av kommunens miljöplan och rapporterar löpande till kommunen. Under 2024 fick vi glädjande nog ett högt betyg av Miljö- och klimatutskottet. Samtidigt upplever vi själva att det finns mycket kvar att göra.

Återbruk är ett tydligt exempel på det. Där behöver vi göra en läranderesor för att själva börja återbruka på ett systematiskt sätt. Exempelvis innerdörrar, vitvaror och beslag. Under 2024 minskade vi också vår energiförbrukning med



2,6 procent. Bra klimat- och miljöarbete är lönsamt.

Under året har vi tagit fram en plan för biologisk mångfald och inventerat den biologiska mångfalden i många av våra trädgårdar. Vi anställde ännu fler egna trädgårdsmästare som engagerat kan arbeta med såväl den dagliga skötseln och tryggheten som det långsiktiga arbetet med att skapa blågröna stråk.

MEDARBETARSKAPET FRÄMST

Ibland är det extra roligt att vara vd. Utan att överdriva värderar jag 2024 som det bästa året i mitt 40-åriga yrkesliv inom fastighetsbranschen. Jag känner stor tacksamhet till alla som gjort det möjligt. Från konstruktiva beslut hos ledamöter i styrelsen till den viktiga service som våra kund- och fastighetsvärdar ger till våra hyresgäster.

Jag vill särskilt lyfta fram att vi fortsatt visar toppnivåer

för medarbetarnas nöjdhet. Vi är långt över branschsnitt med extra plus för bland annat ambassadörskap och engagemang.

Jag har fortsatt en stark tro på att Huge tillsammans med många skickliga krafter förblir den goda samhällsbyggarer som kan göra skillnad för dagens och morgondagens Huddingefamiljer.

Slutligen vill jag återigen rikta ett uppriktigt tack till alla medarbetare och vår styrelse. Utan ert engagemang hade vår gemensamma resa att uppnå våra mål inte varit möjligt.

KARIN STRÖMBERG EKSTRÖM

VD HUGA BOSTÄDER

Ökad kundnöjdhet i alla områden

Att mäta och följa upp kundnöjdheten hos våra hyresgäster är en viktig del i vårt arbete med att utveckla både verksamheten och våra områden. Under året har vi sett betydande framsteg. Samtliga förvaltningsområden har bättre betyg när det gäller helhetsbedömningen av oss som hyresvärd jämfört med samma period förra året.

Att våra kunder är nöjda med sitt hem eller sin lokal och närmiljö är viktigt för oss.

För att ta reda på hur våra bostadshyresgästers och studentboendes kundupplevelser ser ut använder vi oss av verktyget LiveSteps. Enkäten skickas ut löpande under året vilket innebär att hyresgästerna får svara på frågor vid olika tillfällen. Kundupplevelsen följs sedan över tid och återspeglar de åtgärder som gjorts i ett område. För lokalhyresgästerna använder vi AktivBo som skickas ut en gång per år.

Det finns flera delar i årets betyg som vi är extra stolta över. Vi ligger på första plats när det gäller Bästa utveckling för upplevd trygghet, vilket betyder att vi har gjort den största förbättringen i procent jämfört med föregående år.

ÖKAT RESULTAT FÖR INFORMATION OCH TRYGGHET

Vi har under året fortsatt fokusera på att förbättra vår hyresgästnära information och hur vi skickar ut den till hyresgästerna. Arbetet har resulterat i en ökning på båda frågorna: "Hur bra är hyresvärden på att informera?" +6,0 enheter och "Hur enkelt är det att få tag i information?" + 7,6 enheter.

En annan viktig fråga är hur våra hyresgäster upplever tryggheten i sitt bostadsområde. Här ser vi en mycket glädjande ökning med 7 enheter jämfört med 2023. Trygghetsindex

ligger nu på 64 och har ökat i alla våra bostadsområden. Under året som gått har vi bland annat arbetat med att förbättra belysningen i våra områden, både ute och inne. I flera av våra områden har vi satsat på att göra källare och källarförråd säkrare genom att installera nya förråd i grovt metallnät.

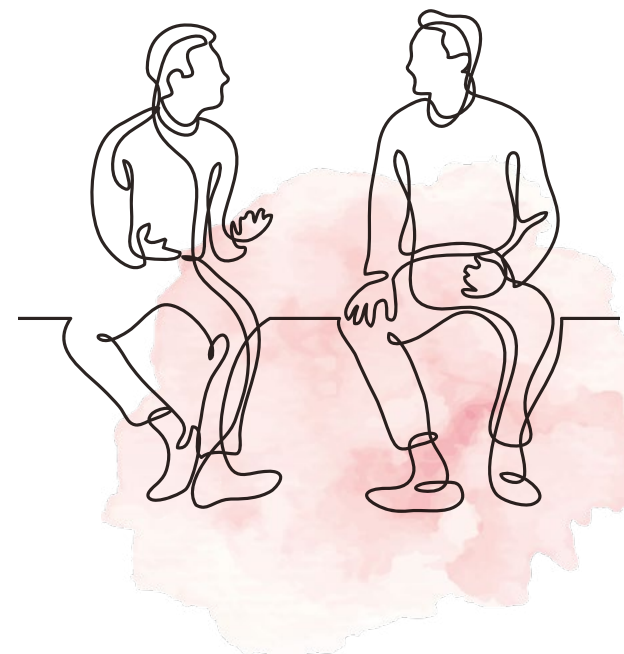
De aktiviteter där vi bjuder in hyresgäster till samtal, exempelvis trapphusmöten bidrar också till att många känner att vi är en närvarande hyresvärd och detta skapar en trygghetskänsla.

Kundnöjdheten totalt för bostadshyresgäster landade i år på 72 vilket innebär en ökning på 3 enheter jämfört med förra året. Resultatet för studenter blev 69.

VI HÅLLER VÅRA LÖFTEN

Vi mäter även kundnöjdheten hos våra lokalhyresgäster. För andra året i rad gjorde vi kundenkäten via AktivBo vilket nu ger oss möjlighet att jämföra resultatet med tidigare år – och även jämföra oss med andra företag. Hela 62 procent av lokalhyresgästerna svarade på enkäten, det är en bra bit över branschens genomsnitt som ligger på en svarsfrekvens på 45 procent.

Årets resultat visar en glädjande ökning när det gäller lokalhyresgästernas upplevelse av vår service.

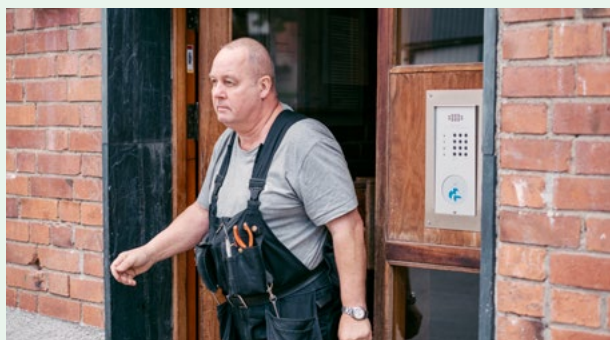


Serviceindex är baserat på flera olika frågor och här har vi ökat med totalt +4,3 procent. De frågor som genererat störst ökning är "Personalen håller sina löften" +10,2 procent och "Information om vad som ska hända i fastigheten" +12,6 procent. Jämfört med 2023 ligger vi strax över branschsnittet i dessa frågor. ■

Framgångar under året

Fortsatt fokus på hyresgästnära information

Kundnöjdheten i fråga om hur bra hyresvärderna är på att informera har ökat betydligt och vi ligger nu över branschsnittet i Lifesteps. Under 2024 har vi fortsatt att förbättra vår hyresgästnära information och hur den skickas ut till våra hyresgäster. Arbetet har resulterat i en ökning av digitala utskick via e-post, sms och boendeappen. Som en bonus innebär detta också färre utskrifts, minskat antal lappar i trapphusen och en effektivisering av arbetet för våra medarbetare i fastigheterna.



Återkoppling felanmälan

Återkopplingen till hyresgästerna vid felanmälan är ett område som både bostadshyresgäster och studenter är mer nöjda med än tidigare. Detta är ett positivt resultat av våra ansträngningar under året att förtydliga återkoppling och förkorta ledtider vid felanmälan, samt vår ambition att utföra en arbetsorder inom en till tre arbetsdagar.



Ökad upplevd trygghet

Vi har prioriterat arbetet med att öka hyresgästernas upplevda trygghet i de områden där behovet varit störst. Vi har tagit fram handlingsplaner som resulterat i konkreta åtgärder per fastighet. Handlingsplanerna omfattar bland annat bättre belysning i källare, målning och montering av kameror i källare samt montering av brytskydd. I de yttre miljöerna har vi förbättrat belysningen kring fastigheterna och beskurit skymmande buskar och träd.

+ 7,0

Trygg i bostadsområdet

+7,9

Hyresvärd pålitlig/håller löften

+6,2

Tillgång bänkar/bord/trivselytor

+6,0

Att hyresvärderna informerar

+7,6

Enkelt att få tag i information

Förbättringsområden



Öka svarsfrekvensen

En god svarsfrekvens från våra hyresgäster i våra kundundersökningar ökar vår möjlighet att prioritera rätt och höja kundnöjdheten. Målet för 2024 var att öka svarsfrekvensen från 34 procent till 40 procent. Trots flera insatser under året nådde vi inte vårt mål. Svarsfrekvensen blev 32 procent under 2024 och vi kan konstatera att detta är något vi behöver arbeta vidare med under kommande år.

Platsutveckling skapar framtidstro

Under året har vi sett ett ökat intresse från aktörer som vill etablera sig i våra centrumanläggningar. Vi har dessutom initierat två stora platsutvecklingsprojekt som ger oss möjlighet att skapa en bättre mix av verksamheter.



Planeringen är i full gång för kommande utveckling i våra olika centrum.

Kommande år väntas bli händelserika för Huddinge Centrum. Det nya kommunhuset och biblioteket vid Paradistorget kommer att stå klara 2028 och invigning av ett nytt vårdkluster intill buss- och pendeltågsstation på Patron Pehrs väg sker under 2025.

NYA KONCEPT I HUDDINGE CENTRUM

För att möta framtidens krav på moderna och attraktiva centrum har vi intensifierat utvecklingen av Huddinge Centrum under 2024. Vi ser ett ökat intresse både hos befintliga och nya aktörer att förnya koncept, byta läge och etablera sig i centrumet. För att möjliggöra detta krävs bland annat en viss omDispositionering av de kommersiella ytorna. Tillfällig tomställning kan vara en förutsättning för att komma vidare i det pussel som behöver läggas när verksamheter ska få utrymme att växa eller byta läge.

En aktör som nyligen lyft sin verksamhet till en ny nivå är Hemtex. Genom en sammanslagning med grannlokalen har de fått möjlighet att inte bara utöka sin butiksyta med 100 nya kvadratmeter utan även uppdatera sitt koncept och därmed kunna erbjuda ett större sortiment. Den här typen av modernisering bidrar till att skapa attraktiva platser och kommer att ha stor betydelse när centrumet ska formas kommande år.

ALLT FLER VILL TILL CENTRUM

Tillsammans med arkitektbyrån Liljewalls har Huga arbetat med platsutvecklingsprojekt för Skogås centrum och Flemingsberg centrum. Målet och visionen är att skapa moderna och attraktiva centrum där besökare trivs, både för att uträtta ärenden och för att umgås. Projekten omfattar underhållsarbete, såsom byte av tak och stammar, samt ytskiktsförbättringar och modernisering av både inomhus- och utomhusmiljöer. Vi kommer även att rusta upp parkeringsytor och skapa nya planterings- och möbleringszoner. I Skogås centrum har vi också utökat kundparkeringen med ett trettio-tal platser. Ökad tillströmning av besökare, stort intresse från nya aktörer som vill etablera sig samt ett ökat engagemang från våra befintliga hyresgäster är ett kvitto på att inte bara Huga tror på och vill investera i platsen, det gör även marknaden.

HARMONISKA MILJÖER VIKTIGT

Utöver upprustning av fastigheterna finns flera andra viktiga aspekter som har betydelse. Med digitala skyltar och ett nytt skyltprogram vill vi skapa enhetliga, harmoniska miljöer för att besökare ska trivas och enkelt kunna hitta rätt i centrum. En annan viktig del av projekten är att bygga bort



Flemingsberg centrum ska få en rymligare och mer trivsamt känsla med en ny entré, förbättrad belysning och nya butiksytor.



Skogås centrum kompletteras med fler gäst-toiletter och en pakethub, samt lek-yta för yngre barn på övre plan.

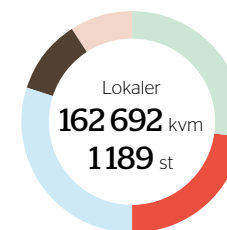
otrygga platser, till exempel genom att förbättra belysningen, ta bort plocktak för att förhindra att saker göms, bygga bort korridorer och göra möbleringszoner för att skapa trivsel och trygghet.

Flemingsberg centrum kommer att få ett trivsammare kundstråk. För att skapa rymd och en känsla av högre takhöjd ersätts dagens plocktak med ett tak i sträckmetall där den nya belysningen ger en optisk effekt. En del av kundstråket kommer vi också bygga om till butiksyta. Huvudentrén moderniseras och får skjutdörrar, vilket ger plats åt sushirestaurangen intill att utöka med fler sittplatser och uteservering. ■



Nyinvigning Hemtex i Huddinge Centrum.

Huge äger flera stadsdelscentrum i Huddinge kommun – Huddinge Centrum, Skogås centrum, Flemingsberg centrum, Visättra centrum samt delar av Trångsund centrum och Stuvsta centrum. Våra centrum är välbesökta och naturliga mötesplatser för Huddingeborna. Här finns ett varierat utbud av kultur, service, restauranger, caféer, väletablerade kedjor och även flera små lokala pärlor.



Varav (yta)

Butik/restaurang	27,3 %
Kontor	22,8 %
Vård/skola/omsorg	30 %
Verkstad/lager/förråd	10,9 %
Övrigt	9 %

Antal besökare 2024

HUDDINGE CENTRUM

7 784 148

SKOGÅS CENTRUM

2 489 310

FLEMINGSBERG CENTRUM

1 740 637



Floor manager Camilla har till uppgift att bygga positiva relationer till hyresgästerna i våra centrum.

Ökad kundnöjdhet

ÅRETS RESULTAT AV kundenkäten visar en glädjande ökning när det gäller lokalhyresgästernas upplevelse av vår service. Under året har vi tagit fram åtgärdsplaner baserade på kundernas återkoppling via enkäten. En av åtgärderna för att öka kundnöjdhet är att vi under sex månader har provat en helt ny roll på Hüge: floor manager. Rollen handlar till stor del om att genom ökad närvaro bygga positiva relationer mellan hyresvärd och hyresgäst i våra centrum. Att vi finns på plats och kan fånga upp frågor, felanmälningar och återkoppla på ärenden är något som ofta efterfrågas i vår kundenkät. Vår floor manager har arbetat tillsammans med förvaltare, centrumledare, fastighetsvärdar och driftpersonal för att se till att våra centrum upplevs som attraktiva och trygga platser med trivsamma miljöer. ■

Ny mötesplats för företagare

FÖRETAGARE FINNS DET gott om i Huddinge, däremot saknas naturliga platser att mötas på. Många småföretagare har inget behov av att hyra egen kontorslokal och därmed binda upp sig på en längre hyrestid, utan efterfrågar ofta möjligheten att på ett flexibelt sätt kunna växa eller krympa beroende på konjunktur. För att möta dessa behov öppnar vi co/working Skogås centrum i egen regi hösten 2025 med bemannad reception, fri parkering, frukt, kaffe, wifi och alla nödvändiga kontorsattribut på plats. Företagare som hyr in sig kommer också att kunna nyttja mötesrum, delta i gästföreläsningar och event samt nätverka med andra. På så sätt

får medlemmarna ett toppmodernt kontor och kan jobba nära hemmet utan att behöva sitta hemma. co/working Skogås centrum kommer också att bidra till ett utökat kundunderlag för butiker och verksamheter i centrumet, framför allt genom ökad omsättning under dagtid.

Förarbetet kring utvecklingen av coworkingen gjordes 2024. Efter grundlig research och benchmarking finns nu ritningar med planlösning på plats. Upphandlingen av en app är klar och visionsbilder, virtuell rundvandring samt grafisk profil har tagits fram inför marknadsföring och lansering. ■



Hösten 2025 öppnar Skogås co/working med toppmoderna kontorslokaler där företagare kan hyra in sig.



Nyetableringar

Under året har vi haft ett antal nyetableringar i våra områden, bland annat PTC Premium Training Center som öppnat i Vårby Haga. Som en del av våra utvecklingsprojekt har också ett flertal omflyttningar skett där verksamheter har fått nya lokaler och lägen. I centrala Huddinge där det nya kommunhuset ska stå färdigt 2028, behöver fastigheten på Paradistorget 4 tomställas. I samband med detta har vi kunnat erbjuda nya lokaler åt Huddinge vårdcentral, BUP och BUMM på Patron Pehrs väg. För att ge plats åt dessa verksamheter ingår även Kulturskolan och Komvux i flyttkedjan. De har nu flyttat in i nya, fina lokaler på Paradistorget 16.

Huddinge Centrum

Utöver Hemtex nyinvidga, utökade lokal så har Djurbutiken.se och Mäklarhuset öppnat under året som gått. För närvarande pågår stora renoveringsprojekt av fastigheterna kring centrumet. Som en tillfällig evakuerings har Öppna förskolan flyttat in i en ledig lokal mitt i centrum under tiden som vi stamrenoverar deras ordinarie lokal. Ett nytt spännande koncept är också på gång för en av lokalerna vid Sjödalsstorget som kommer att användas för popup-verksamhet. Här finns möjlighet för nya eller befintliga aktörer att under en kortare period visa upp sina produkter och locka nya kunder.



Skogås centrum

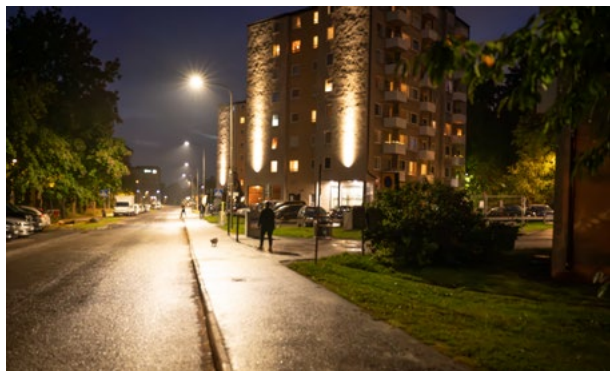
Vi har lagt stort fokus på platsutvecklingen av Skogås centrum där vi under hösten kommit i mål med nya avtal för de verksamheter som ska byta lokal. Trafikskolan samt två restauranger kommer att flytta upp till övre plan där vi också planerar för större serveringsyta på balkongen. Även frisören och Dragonen livs kommer att öppna i nya lokaler på entréplanet. Några hyresgäster har lämnat centrum under året för att ge plats för en större omdisponering.

Flemingsberg centrum

Även i Flemingsberg centrum arbetar vi med en omdisponering av lokaler och ytor inför kommande platsutvecklingsprojekt. Caféet har fått en ny ägare, Elin Café, med målsättning att förbättra och utveckla verksamheten. På Hälsovägen har Tan Express, en kedja med obemannade solarier, öppnat.



Förbättringar i våra fastigheter



Lysande förbättringar utomhus

Längs promenadstråk, på fasader, i parker och på lekplatser. Under året har vi monterat ny utebelysning runt om i alla våra områden. De nya lamporna gör områdena ljusare och tryggare samtidigt som de är mer energieffektiva.

Tack vare att våra hyresgäster svarade på vår kundenkät så fick vi bland annat synpunkter på att det saknades belysning i lekparken vid Spelvägen. Där har vi monterat närvarostyrd belysning på fasaden, vilket gör att parken även kan nyttjas när det är mörkt ute. Dessutom gör den närvarostyrda belysningen att vi undviker onödigt ljus som kan störa insekter och andra djur.

Renoverade garage

Vissa av våra garage har behövt lite extra kärlek och renoverats under året. Vi har bland annat målat om väggar, tvättat fasader och installerat trygghetskameror. Garaget på Skogås torgväg har även fått förstärkta gallerväggar.

Nytt på våra gårdar

För att öka trivselen har vi under året skapat flera nya uteplatser och rustat upp andra med nya bord och bänkar. Vissa buskar och träd som vuxit sig alltför stora har vi beskurit av trygghetsskäl.



Nytt passersystem

Under året har vi påbörjat arbetet med att modernisera passersystemet för att komma in i våra hus – ett projekt som sträcker sig till 2027 och omfattar alla fastigheter. Först ut blev hyresgästerna i centrala Huddinge som nu fått nya passerbrickor, ny porttelefon med utökad snabbuppringningsfunktion, nya



kortläsare till entré, allmänna utrymmen och parkering samt ny bokningstavla vid tvättstugan. Moderniseringen av systemet höjer också säkerheten i husen och ger ökad trygghet för hyresgästerna.

Renoverade hissar

Under året har vi fortsatt att se över och byta ut våra hissar. Målet är att de nya hissarna ska fungera felfritt, vara tystare, säkrare och mer energieffektiva – bra för både våra hyresgäster och för miljön.

För att underlätta för dem som har svårt att gå i trappor har vi vid flera hissbyten erbjudit bärhjälp och placerat ut vilstolar på varje våning i trapphuset.

Vi har också förbättrat tryggheten och trivselen lite extra genom att ge utvalda hissar skogsmotiv och vitsippor på väggarna.



Kampanj mot nedskräpning i Vårby

Mat och sopor på marken lockar till sig skadedjur. För att försöka komma till rätta med problemet anordnade vi en informationsträff på Mogårdsvägen i Vårby. Vid träffen hade vi dialog med våra hyresgäster om hur vi tillsammans kan skapa en trevligare och skräpfri utemiljö, vilket också hjälper till att hålla skadedjuret borta.

Miljöhus som inspirerar till hållbarhet

På Huges jobbar vi kontinuerligt för att ge våra hyresgäster goda förutsättningar att källsortera. Men bara för att det handlar om återvinning och sopor behöver det inte vara grått och tråkigt. Nu kan vissa av hyresgästerna sortera sina sopor med björkskog som utsikt, flera av våra miljöhus har fått naturmotiv på väggarna när vi renoverat. Under året har vi också förbättrat belysning, målat om och fräschat upp flera av våra miljöhus.



Fräschare trapphus och bonade golv

Lite extra kärlek till våra trapphus. Under året har vi fräschat upp flera trapphus – målat om och bonat golven.

För att effektivisera arbetet och minska störningar för hyresgästerna har vi passat på att göra flera arbeten på samma gång. När vi ändå målade väggar och bonade golv såg vi även till att putsa fönster och städa, eller byta lampor och montera nya sopnedkastluckor.

Under året fick vi även önskemål från våra hyresgäster om bättre städade trapphus. Därför har vi startat ett tätt samarbete med vår städfirma för att kunna göra extrainsatser där det behövs, som att maskinskura och behandla golven i entréer, trappor eller hissar.



Skönare värme på Diagnosvägen

På Diagnosvägen 1, 3 och 5 har vi bytt alla värmerör och installerat nya undercentraler under året. När allt är injusterat och klart kan hyresgästerna se fram emot ett betydligt skönare inomhusklimat i sina bostäder.

Förbättrade utemiljöer för barnen

Lek, spel och gemenskap. För att uppmuntra till aktivitet och rörelse arbetar vi aktivt med att hålla lekplatser, gårdar och parker i gott skick. Den flitigt använda fotbollsplanen på Härbrevvägen i Skogås behövde ett nytt stängsel då det gamla hade rostat sönder. Sagt och gjort – vi satte upp ett nytt stängsel i svart stål för att matcha bollspelet. Och på tal om gemenskap, på Bäckgårdsvägen i Vårby har vi monterat upp en ny kompisgunga – en stor rund gunga för två eller fler att gunga tillsammans i.



Renoverade tvättstugor

Under året har vi installerat nya tvättmaskiner och målat om väggarna i ett flertal tvättstugor. I vissa har vi också satt in nya fönster – både för att släppa in ljus och göra det trevligare för den som tvättar. För att öka tryggheten har flera tvättstugor också fått säkrare passersystem.



Hållbarhet och historia – Botkyrkavägen har fått nytt klimatskal

Renoveringen av fasader och fönster på våra sex punkthus på Botkyrkavägen är klar – ett helt år tidigare än planerat! Projektet, som startade 2021, har inte bara återställt byggnaderna till deras ursprungliga 60-talskaraktär utan också höjt standarden för att skapa ett bättre inomhusklimat.

- VI HAR BYTT UT tak och väggar och på så sätt förbättrat husens ”klimatskal” för att ge en bättre inomhusmiljö. Vi har också sett över tegelväggarna. Det här är viktigt för oss, så vi har verkligen jobbat för att behålla dess ursprungliga karaktär. Det är många bilar som passerar här på väg in i Stockholm, så det blir ett riktigt lyft för området, säger Björn Kannerberg, projektledare på Huga Bostäder.

Renoveringen omfattade bland annat nya fasader, fönster och balkonger samt förbättrad isolering och takbyte. På Botkyrkavägen 11 installerades dessutom en solcellsanläggning. Resultatet är en förnyad stadsdel som både hyllar sin historia och blickar framåt mot en mer hållbar framtid. Med upprustningen hoppas vi skapa trivsel för nuvarande och kommande generationer i Vårby Haga.

HISTORISK KARAKTÄR BEVARAS

De sex punkthusen på Botkyrkavägen stod klara år 1960–61 och har tillsammans drygt 300 lägenheter. Även om punkthusen i Vårby Haga byggdes några år innan det som rent



Samtidigt som samhället förändras och utvecklas är det viktigt att bevara det som tidigare byggts och förvalta det ansvarsfullt. Att värna om de kulturhistoriska värdena handlar bland annat om att vårda de äldre byggnaderna, vilket gör det möjligt för efterkommande generationer att uppleva och förstå en plats historia och utveckling.

tekniskt räknas till miljonprogrammet, så tillhör det samma idé om att bygga bostäder med högre kvalitet och standard. Sverige hade faktiskt Europas högsta byggstandard i och med de här bostäderna, säger Erik Stenberg (bilden), arkitekt som är specialiserad på miljonprogrammen.

– De här husen i Vårby Haga är inget undantag, de är

byggda med högkvalitativa material. Sedan var hela visionen vacker, där det handlade om stora rymliga lägenheter och omkringliggande grönområden som skapar rörelse och gemenskap, säger Erik Stenberg. ■



Uthyrning i fokus på förändrad hyresmarknad

Ökade krav på uthyrning och kundservice gjorde att vi under 2024 delade upp rollen som kundvård i två tjänster – uthyrare respektive kundvård. Grupperna stärktes med chefer som ska hjälpa till att utveckla rollerna och arbetet.

Med de nya rollerna vill vi fokusera och specialisera arbetet inom kundservice och uthyrning, till nytta för såväl våra kunder som för Huges verksamhet.

Satsningen hjälper till att möta den förändrade hyresmarknaden och minska vakanserna. Vi ser att en professionell och proaktiv uthyrning spelar en central roll för Huges intäkter och ekonomiska mål, såsom driftnetto och soliditet.



MÖTER NYA UTMANINGAR

Där vi tidigare kunde se en stor efterfrågan på bostäder och snabb uthyrning efter en enda visning, krävs nu mer arbete. Potentiella nya hyresgäster är idag mer selektiva och väntar längre på rätt lägenhet. De påverkas också av det ekonomiska läget, vilket gör dyrare lägenheter svårare att hyra ut. Under de kommande åren ska Huges bestånd dessutom utökas med över 300 nyproducerade lägenheter,

vilket kommer att kräva tid, fokus och ett annat sätt att arbeta med uthyrning jämfört med idag. Genom att renodla rollerna kan vi arbeta mer enhetligt och möta dessa utmaningar.

Sandra Gojani (bilden), tidigare kundvård och förvaltare hos Huga, är nu uthyrningschef med en gedigen erfarenhet av uthyrningsprocesser. I och med att rollen som uthyrare renodlas ser vi över att alla uthyrare arbetar på ett enhetligt sätt och säkerställer att våra rutiner är uppdaterade och följs.

FOKUS OCH SPECIALISERING

Vi har identifierat flera nyckelområden där det finns möjlighet att förbättra och effektivisera uthyrningsprocessen, se till att stambytta lägenheter snabbare kan hyras ut och undvika att felaktiga vakanser registreras. Arbetet har bara börjat, men att minska vakanserna och säkerställa att vi matchar rätt hyresgäster med rätt bostad är till nytta för både kunder och verksamheten. ■



Stora digitaliseringskliv framåt

Under 2024 har boendeappen fått många fler användare. Och arbetet med att koppla upp våra fastigheter mot kommunens fibernät och att digitalisera våra ritningar och underhållsplaner har fortsatt.

Uppkopplade till stadsnätet

Under året har arbetet med att koppla upp våra fastigheter till kommunens egna fibernät fortsatt.

– Det har förbättrat kommunikationen mellan våra fastigheter. Planen är att det ska vara klart i september 2025, berättar Roger Karvonen, IT & digitaliseringschef på Hüge.



58 procent av våra hyresgäster har laddat ner boendeappen och under 2024 ökade anslutningsgraden med 12 procent. Antalet hyresgäster som har betalat sin hyra via appen har fördubblats, från cirka 500 hyresgäster i januari 2024 till över 1 000 i slutet av året. Varje månad är det cirka 1 700 hyresgäster som bokar tvättstugan via boendeappen.

Den ökade användningen av appen och att vi i snitt publicerar hela 50 informationsinlägg i månaden med information som rör våra fastigheter och områden är troligtvis en av anledningarna till att vårt betyg ökat markant i hyresgästenkäten inom kategorin "Hyresvärden informerar".

I vissa fastigheter har så många som 90 procent av våra hyresgäster laddat ner boendeappen, exempelvis studenterna på Röntgenvägen 5 i Flemingsberg.

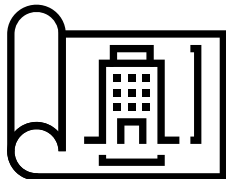
– En anledning till den höga anslutningsgraden är att vi i samband med renovering av fastigheten informerade våra



hyresgäster om renoveringens olika steg via appen, förklarar Cathrine Waldenvik (bilden), digitaliseringsutvecklare på Hüge och lägger till: Våra egna medarbetare är fantastiska ambassadörer för appen och får allt fler hyresgäster att ladda ner den. ■

Ritningar digitaliseras

Vi har fortsatt arbetet med att skanna fastigheter med drönare på utsidan och mätning inuti för att få korrekta ritningar. Många av Huges ritningar är gamla och den nya skanningen ger 3D-ritningar med hög kvalitet. Under året har vi uppdaterat 19 fastigheter, vilket motsvarar cirka 130 000 kvadratmeter.



Sjödalsbacken 9 är ett av husen som vi har skannat för att få uppdaterade 3D-ritningar.



Digitaliserad underhållsplan

2024 är också året då vi har börjat digitalisera våra underhållsplaner. I ett pilotprojekt har vi digitaliserat underhållsplanerna för fyra av våra fastigheter. Underhållsplanen rymmer livslängd på fastighetens tak, fasad, fönster, dörrar, portar, dagvattenbrunnar, grunder, vindar och gemensamma utrymmen. Informationen är nu samlad i ett och samma system.

– Det har varit ett gediget jobb och ett fanstatiskt samarbete med vår förvaltning, säger Roger Karvonen.

Under de kommande åren kommer vår förvaltning fortsätta digitalisera underhållsplanerna för resterande fastigheter.

Vi rustar upp och bygger nytt

Huge strävar efter att vara en pålitlig samhällsbyggare. För att vara en del av det attraktiva Huddinge i framtiden pågår ett trettiotal projekt som omfattar både nybyggnation och renovering av befintliga bostäder och lokaler.

Pågående nyproduktioner

1. Studenten 1, Hälsovägen, Flemingsberg

Nybyggnation av 210 lägenheter, fem butikslokaler och en förskola. Inflyttningsklara 2025-2026.

2. Bonden 7, Trångsundsvägen, Trångsund

Nybyggnation av 125 lägenheter. Inflyttningsklara 2026.

Planerade nyproduktioner

3. Ängsgården 1, Lammholmsbacken, Vårby

Nyproduktion av bostäder. Arbete med detaljplan pågår. Preliminär byggstart 2026.

Nyproduktioner i tidiga skeden

4. Kungen 9, Hammartorpsvägen 1, Hammartorpsvägen 19-21 och Norströms väg 12, Trångsund

Nyproduktion av 100 bostäder och centrumlokaler. Byggrätt finns.

5. Medicinaren 21, Hälsovägen, Flemingsberg

Nyproduktion av 70 studentlägenheter. Arbete med detaljplan pågår.

6. Drakskeppet 1, Solhagavägen 1, Vårby

Nyproduktion av bostäder. Arbete med detaljplan pågår.

7. Björnkulla

Planprogram - Huge driver tillsammans med Huddinge kommun ett planprogram för 1 300 nya bostäder samt förskolor och skola, park med mera.

8. Visättra

Planprogram - Huge arbetar med att utveckla och förtäta inom bostadsområdet Visättra, vilket omfattar centrumbildning med bostäder, två förskolor och uppskattningsvis 350 bostäder.

Avslutade renoveringar

9. Bäckgårdsvägen 26-32, Ängsgården 2 Vårby

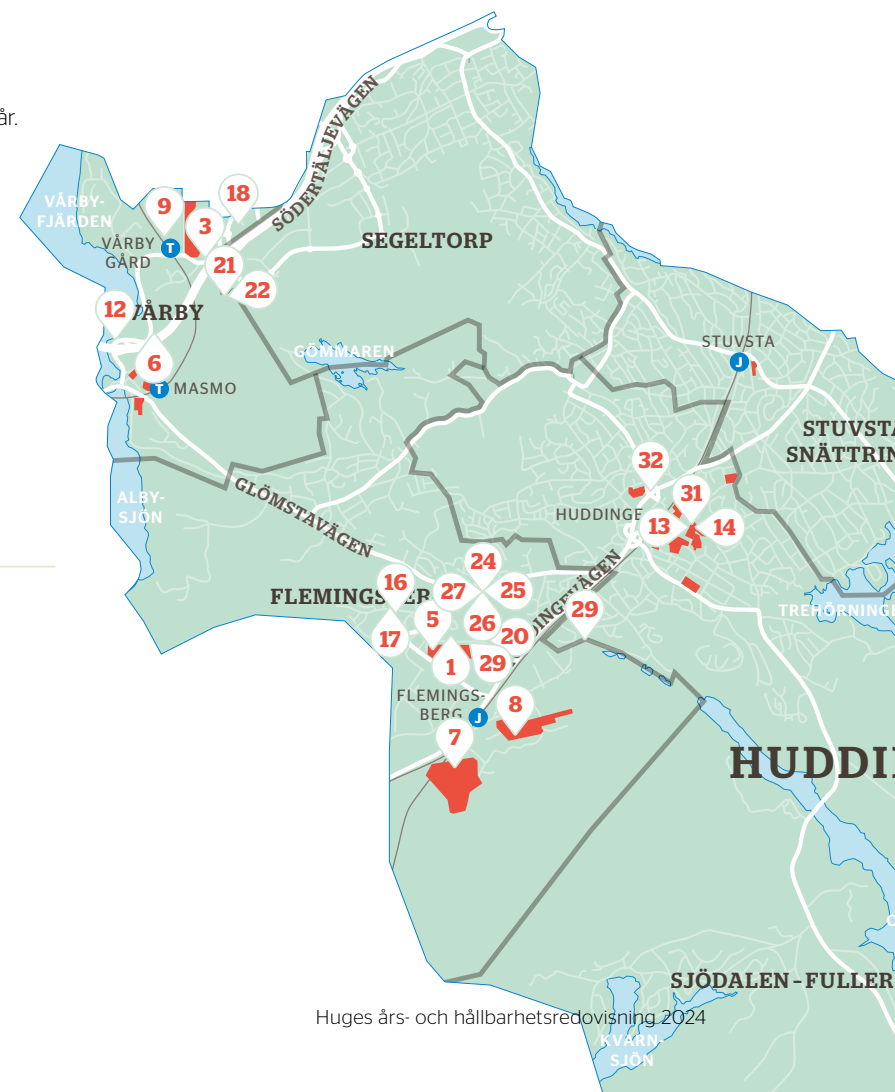
Renovering av 122 lägenheter.

10. Studievägen 5-19 & Studievägen 21-41, Köket 2 & 1 Skogås

Renovering av 213 lägenheter.

11. Kullstigen 2-4, 10-14, Taket 2 Skogås

Renovering av 25 lägenheter.



Pågående renoveringar

12. Botkyrkavägen 1-11, Skeppet 1, 3, 4 och Ormen långa 3, 2, 1 Vårby

Energieffektiviserande fasadrenovering, nya fönster, balkonger och installation av solceller. Delvis klart 2024, beräknas helt klart 2025.

13. Sjödalstorget 3 A-B, Kommunalvägen 14-16, Forellen 11, hus E, Centrala Huddinge

Renovering av 112 lägenheter och 5 lokaler. Beräknas klart 2025.

14. Södalsbacken 1, 9 & Södalsvägen 11, Siken 3, Mörtén 1 & Forellen 3, Centrala Huddinge

Renovering av 124 lgh. Beräknas klart 2025.

15. Kullstigen 16-26, Taket 3 Skogås

Renovering av 53 lägenheter. Beräknas klart 2025.

16. Terapivägen 4-8 och Diagnosvägen 1-17 och 4, Vårdaren 2-4, Kirurgen 2-10 och Medicinaren 13 Flemingsberg

Byte av värmestråk och undercentraler för 1 200 lägenheter. Beräknas klart 2025.

17. Terapivägen 4-8 och Diagnosvägen 1-17 och 4, Vårdaren 2-4, Kirurgen 2-10 och Medicinaren 13 Flemingsberg

Byte av värmesystem för 1 200 lägenheter. Beräknas klart 2025.

18. Bäckgårdsvägen 34-40, Ängsgården 1 Vårby

Renovering av 99 lägenheter. Beräknas klart 2025.

19. Fäbodvägen 2-26, Kammaren 2, Skogås

Renovering av 85 lägenheter. Beräknas klart 2025.

20. Terapivägen 4 A-H, 6 A-D, 8 A-D, Vårdaren 2-4 Flemingsberg

Renovering av 397 lägenheter. Beräknas klart 2027.

Planerade renoveringar

21. Mogårdsvägen 3-19, Ängsgården 8 Vårby

Renovering av 190 lägenheter. Byggstart 2025.

22. Mogårdsvägen 21-39, Ängsgården 7 Vårby

Renovering av 196 lägenheter. Byggstart 2026.

23. Studievägen 43, Loggian 1 Skogås

Renovering av 25 lägenheter. Byggstart 2025.

24. Diagnosvägen 1 A-F, 3 A-E, 5 A-E, Kirurgen 4, 9, 10 Flemingsberg

Renovering av 257 lägenheter. Byggstart 2026.

25. Diagnosvägen 7 A-D, 9 A-E, 11 A-E, Kirurgen 3, 7, 8 Flemingsberg

Renovering av 224 lägenheter. Byggstart 2028.

26. Diagnosvägen 13 A-E, 15 A-E, 17 A-D, Kirurgen 2, 5, 6 Flemingsberg

Renovering av 227 lägenheter. Byggstart 2029.

27. Diagonsvägen 4 A-G, Medicinaren 13 Flemingsberg

Renovering av 113 lägenheter. Byggstart 2030.

28. Skogås centrum

Renovering och förnyelse av centrumanläggningen. Planerad byggstart 2025

29. Flemingsberg centrum

Renovering och förnyelse av centrumanläggningen.

30. Stintavägen 1-7 Skogås

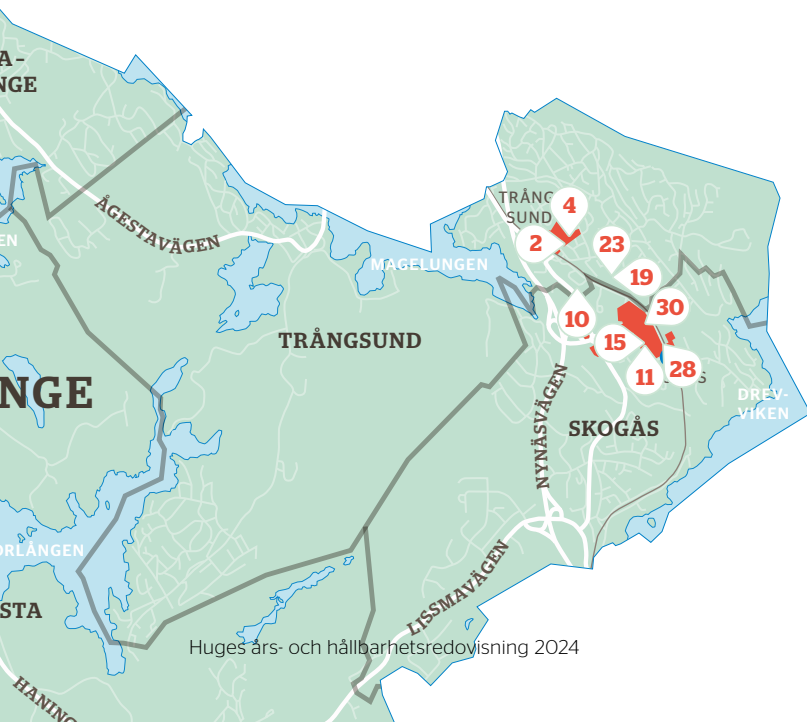
Renovering av 198 lägenheter och 4 lokaler. Byggstart 2025.

31. Forellvägen 10-14 Centrala Huddinge

Renovering av 28 lägenheter. Byggstart 2026.

32. Södalsbacken 7A-C, Mörtén 1, låghus Centrala Huddinge

Renovering av 35 lägenheter. Byggstart 2025



Renoveringar som lyfter boendet

Under 2024 renoverade vi på Hüge 457 lägenheter, vilket ligger i linje med vårt mål. Vi ser att det goda resultatet har ett tydligt samband med vår väl fungerande projektorganisation och goda relationer till hyresgäster och entreprenörer.

EN STOR DEL AV VÅRA bostäder är byggda på 50-, 60- och 70-talen och är i behov av renovering. För att uppgradera bostäderna till moderna hem behöver vi bland annat byta stammarna för vatten, avlopp och el. Samtidigt renoverar vi alla badrum till modern standard med kaklade väggar, klinckergolv och nytt badrumsporslin. För att uppnå dagens krav på elsäkerhet ingår även ny elcentral med jordfelsbrytare och nya eluttag.

Många av hyresgästerna bor kvar under renoveringen, medan andra flyttar till tillfälligt boende för att komma undan byggstöket. Hyran efter renoveringen förhandlas med Hyresgästföreningen. Många av hyresgästerna väljer även nytt kök i samband med renovering – och får då ett lite större tillägg på hyran.

Inför och under varje renovering arbetar vi strukturerat med kommunikation och dialog. Vi håller informationsmöten och träffar hyresgästerna personligen inför renoveringsstart, tar fram informationsmaterial och skickar ut regelbundna nyhetsbrev för att hålla alla uppdaterade. Ofta ordnar vi en visningslägenhet där hyresgästerna kan få en känsla för hur deras lägenhet kommer se ut efter renovering. Vi bjuder också in till event där hyresgästerna under trevliga och lättsamma former får träffa oss på Hüge och entreprenören som arbetar med renoveringen. På så sätt bygger vi förtroendefulla relationer till våra hyresgäster, vilket underlättar vårt arbete med renoveringarna. ■





Före



Efter



Pågående nyproduktioner

Huddinge strävar efter att vara södra Stockholms ledande kommun och genomgår en ambitiös förändring. Vi på Hüge spelar en nyckelroll och bidrar till en varierad bostadsblandning med små och stora, äldre och nyproducerade bostäder i alla kommundelar.

Bonden 7 – från pålningsarbete till symbolisk muralmålning

I **CENTRALA TRÅNGSUND** bygger vi 125 hyreslägenheter i kvarteret Bonden. Arbetet har under året fortgått enligt plan. Efter månader av mark- och grundläggningsarbeten med spräckning av berg, schaktning och pålning som avslutades i juni var det äntligen dags att börja resa husets stomme i augusti. Under hösten har fyra våningar av åtta kommit på plats. Hela fastigheten beräknas vara färdigställd och redo för inflyttning sommaren 2026.

Att bygga ett hus är en praktisk fråga, att bygga trivsamma hem och bidra till ett tryggt och levande bostadsområde är något annat. Det är just därför vi har valt att lägga stor vikt vid de sociala värdena när vi utvecklar den här platsen. För att uppnå kraven för ljudmiljön vid huset byggde vi en bullermur mot spårområdet. I stället för att låta den vara en betonggrå ljudbarriär valde vi att nyttja ytan för att försköna området. I samarbete med konstnärer från

The Artitects har muren smyckats med ett 115 meter långt konstverk skapat i kreativt samspel med trångsundsborna. Målningen möter alla som kommer med pendeltåget till Trångsund och trafikanter på Magelungsvägen – och har snabbt blivit en symbol för lokal stolthet och gemenskap. För att sluta cirkeln av medskapande fick trångsundsborna under invigningen rösta om konstverkets namn. Efter omröstningen stod det klart att konstverket fick namnet ”Drömmar och rötter”. ■



Studenten 1 - framsteg i Flemingsbergs framtidskvarter

I **FLEMINGSBERG HAR** arbetet med Studenten 1 på Hälsovägen och Medicinvägen fortlöpt utan större problem. Här bygger vi 210 nya lägenheter, varav 81 studentbostäder, en förskola och fem publika lokaler på entréplan. Vi räknar med att husen står klara för inflyttning i etapper från hösten 2025 till och med sommaren 2026.

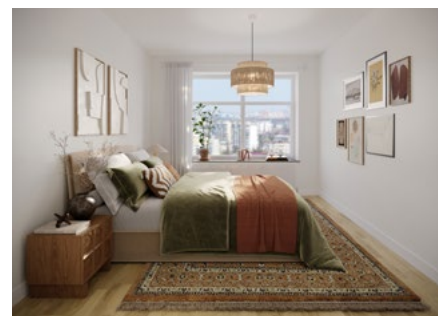
Under 2024 har arbetet med fastigheten fortsatt, uppdelat mellan de tre huskropparna: Hus 1, Hus 2 och Hus 3. För de två sistnämnda blev stommen klar, och där-efter genomfördes arbeten med fasader och tak. Arbetet gick smidigt och blev klart som planerat före årsskiftet.

Samtidigt påbörjades arbetet med insidan av byggnaderna, där vi har kommit igång med både invändiga konstruktioner och inredning. Som en del av projektet färdigställde vi en lägenhet som nu används som standardmodell för det fortsatta arbetet. I december fick en mindre grupp utvalda personer också komma på studiebesök till denna lägenhet, vilket gav möjlighet att visa framstegen och visionen för projektet.

Parallellt pågick grundläggningsarbeten för Hus 1 och under våren började de första väggarna att resas. Strax före årsskiftet var samtliga stomarbeten klara, vilket innebär en milstolpe för projektet. ■



Våra nya hus i Flemingsberg kommer få flera lokaler för restauranger och andra verksamheter som skapar liv i området.



Lägenheterna kommer få moderna och funktionella planlösningar, från ett till fem rum och kök.



81 av lägenheterna blir studentboende med bekvämt promenadavstånd till Södertörns högskola.

Nästa steg för kombohusen i Vårby gård

I Vårby gård planerar vi för 86 nya hyresrätter med byggstart 2026. Under året har vi haft dialoger med boende i området och startat utredningar som tagit projektet framåt.

I MAJ GAV KOMMUNSTYRELSEN klartecken för två planerade bostadshus på Ängsgården 1 i Vårby gård, vid kommungränsen. Planen innehåller totalt 86 nya hyresrätter i så kallade kombohus med byggstart under 2026. Ett kombohus är ett typhus ramupphandlat av Sveriges Allmännyttan. Tanken är att sänka produktionskostnaderna och därför kunna sätta lägre hyror än i andra nybyggda hus. Kombohusen får en trästomme, vilket innebär minskade koldioxidutsläpp, jämfört med en betongstomme.

TEKNISK ANPASSNING OCH DIALOG

Som en del av utvecklingen har projektgruppen besökt nyproducerade kombohus för att samla inspiration och insikter. Samtidigt har vi gjort omfattande utredningar inom bland annat brandskydd, geoteknik, dagvattenhantering och kulturmiljö. Vi har under året anlitat en landskapsarkitekt för att ta fram tidiga skisser för parkeringslösningar och en gård med lekplats. Under november bjöd vi in hyresgäster på Bäckgårdsvägen för dialog om projektet som en del av den sociala konsekvensanalysen i detaljplanarbetet.

För att möta behovet av kontorslokaler i Vårby har vi anpassat entréplanet på ett av kombohusen för att rymma kompletteringslokaler. ■



Digitala verktyg lyfter uthyrningen av nyproduktionerna

Uthyrningen av våra nybyggnadsprojekt i Trångsund och Flemingsberg närmar sig. Med webbkameror på byggplatserna och digitala visningslägenheter har vi bjudit in allmänheten att följa resan till färdiga lägenheter. Med nya projektsidor på vår webbplats stärker vi marknadsföringen ytterligare i kontakten med framtidens hyresgäster.

HUDDINGE KOMMUNS ambition är 20 000 nya bostäder till 2030. Målet är att möta både regionala och lokala behov genom långsiktigt hållbar nyproduktion. Huga spelar en nyckelroll och bidrar till en varierad bostadsblandning med små och stora, äldre och nyproducerade bostäder i alla kommundelar. Målet är mångfald av utbud och invånare genom en mix av villor, bostadsrätter och hyresrätter. Detta berikar området och stödjer hållbar social utveckling i hela Huddinge kommun. Samtidigt befinner sig Stockholms bostadsmarknad i en utmanande situation, där nyproduktionen av hyresrätter påverkas av höga byggkostnader och hyresnivåer.

BYGGKAMEROR OCH DIGITALA VISNINGAR

Under året har vi tagit fram flera nya digitala verktyg för att öka intresset för nybyggnadsprojekten. Vid båda

byggarbetsplatserna, i Trångsund och Flemingsberg, finns nu webbkameror som ger alla intresserade möjligheten att följa byggnationen på distans. Kamerorna tar bilder var femte minut, och genom dessa går det att följa byggprocessen i realtid. Webbkamerorna ger oss möjlighet att dokumentera byggprocessen och stolt visa upp för alla som är nyfikna – inte bara de som besöker platsen fysiskt.

I slutet av 2024 började arbetet med att ta fram digitala visningslägenheter för båda projekten. Nyfikna potentiella hyresgäster kan utforska en tvåa och en fyra i Bonden 7 samt en studentlägenhet och en trea i Studenten 1. De digitala visningslägenheterna finns tillgängliga på Huges och bostadsförmedlingens webbplatser för att hjälpa till att skapa en tydlig och lockande bild av hur rummen ser ut och vad som får plats. På så sätt kan vi tidigt locka intresserade till bostäderna.



SATSNING PÅ MARKNADSFÖRING

För att nå ut till potentiella hyresgäster på ett mer effektivt sätt utvecklar vi även nya, mer säljriktade webbsidor på Huga.se för

Bonden 7 och Studenten 1. Sidorna kommer att vara utformade för att bättre lyfta fram fördelarna med varje boende och locka fler intresserade. ■

Ekonomi & finans

Huge är i ett skede med omfattande förnyelser och stora investeringar, vilka görs för att säkra en långsiktig lönsamhet i bolaget. Med goda kassaflöden och extern finansiering som grund renoverar Huge fortsatt cirka 500 lägenheter per år. Lägg därtill nyproduktioner av cirka 350 lägenheter under åren 2024-2026. Totalt skapar investeringarna långsiktigt positiva och uthålliga driftnetton i hela fastighetsbeståndet.



Huges stora och långsiktiga åtagande ingår ambitiösa mål för såväl renoveringar som nyproduktioner. Totalt handlar det om cirka 5 200 upprustade lägenheter och en målsättning om att nyproducera uppemot ett tusental nya hyresrätter under en tioårsperiod. Därtill arbetar Huge med att utveckla detaljplaner och ytterligare byggrätter runt om i kommunen, för eget bruk eller för försäljning till andra fastighetsbolag.

För att klara de ambitiösa målen och leverera enligt ägardirektivet behöver Huge en långsiktig lönsamhet, med branschmässigt driftnetto och en marknadsmässig avkastning.

Därför behöver arbetet med att underhålla och investera i bolagets fastigheter fortsätta för att säkra Huges framtida lönsamhet, finansiella styrka och en god värdeutveckling av våra fastigheter.

För att klara de ambitiösa målen och leverera enligt ägardirektivet behöver Huge en långsiktig lönsamhet, med branschmässigt driftnetto och en marknadsmässig avkastning.

KUNDNÄRA ORGANISATION GER RESULTAT

Huge har över tid byggt en stark organisation för att över lång tid kunna leverera en professionell förvaltning i kombination med stora investeringar i omfattande projekt. Steg för steg har bolaget utvecklat verksamhetsstödet inom bland annat projektstyrning, upphandling, ekonomisk uppföljning, kompetensförsörjning och kommunikation. Det underbygger ett effektivt och kundnära arbete i vardagen, vilket i sin tur underlättar projektens genomförande.

EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR PÅVERKAR

Huges verksamhet har under senare år, som samhället i stort, påverkats av förändrade ekonomiska förutsättningar med stora kostnadsökningar och högre räntor. Ökningarna minskar på kort sikt bolagets resultat samtidigt som omfattande investeringar i fastigheterna tydligt ökar resultatet på lång sikt.

Under 2024 var det framför allt ökade kostnader för drift och finansiering som belastade Huges redovisade resultat. Där märks ökade kostnader för reparationer och underhåll av äldre fastigheter, samt taxebundna kostnader. Sammantaget redovisar bolaget ett något lägre resultat efter finansiella poster på 39 mnkr för 2024, med en överskottsgrad som är något lägre än föregående år.

I november 2024 ingick Huge ett avtal med Hyresgästföreningen om bostadshyrorna för 2025. Avtalet innebär en höjning av bostadshyrorna med 68 kronor per kvadratmeter och år från och med 1 januari. Det motsvarar en genomsnittlig höjning med cirka 4,8 procent. Hyresavtalen för lokaler är bundna till KPI. För 2025 kommer lokalhyrorna att höjas med 1,6 procent.

ÖKADE MARKNADSVÄRDEN

Under året har ränteläget och avkastningskraven stabiliserats eller i någon grad minskat. Tillsammans med ökade investeringar gör det att fastigheternas samlade marknadsvärde tydligt har ökat med cirka 1,8 mdr, vilket ger fortsatt betydande övervärden.

Huges mål är att över tid ha en justerad soliditet på minst 50 procent. Under år av stora investeringar får soliditeten understiga 50 procent. Bolagets justerade soliditet i årsbokslutet för 2024 uppgår till 52,3 procent. Tillsammans med betydande övervärden och låg belåningsgrad ger det bolaget en stabil finansiell ställning samt en trygg grund för kommande investeringar och finansieringsbehov.

Under året har Huge renoverat 457 lägenheter samtidigt som man driver två stora nyproduktioner. Detta har finansierats med 262 mnkr av egna medel och 900 mnkr i nya lån. Vår bedömning är att en betydande del av framtida investeringar kommer att behöva finansieras med lån. Som planerat kommer framtida finansieringsbehov och finansieringskostnader att öka under de närmaste fem åren. ■

		2024	2023	2022
JUSTERAD SOLIDITET				
52 %				
OMSÄTTNING				
1 023 MNKR				
RESULTAT EFTER FINANSNETTO				
39 MNKR				
		2024	2023	2022
Omsättning	mnkr	1 023	984	905
Resultat efter finansiella poster	mnkr	39	51	95
Fastighetslån	mnkr	4 800	3 900	3 400
Investeringar under året	mnkr	1 062	762	453
Driftnetto	mnkr	450	454	412
Överskottsgrad	%	44	46	46
Justerad soliditet	%	52	55	58
Direktavkastning fastigheter	%	6	7	7
Avkastning på totalt kapital	%	3	3	3
Avkastning på eget kapital	%	2	3	5

Nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Hundratala hittade hem hos Huga

OMKRING EN TREDJEDEL av Sveriges befolkning bor i hyresrätt, men efterfrågan på hyrda bostäder är betydligt högre än så. Hos oss på Huga har efterfrågan på lägenheter varit stadigt ökande under flera år. Dock skrevs det under 2024 729 nya lägenhetskontrakt hos oss, vilket är en minskning med 6 procent jämfört med 2023. Det är framför allt antalet korttidskontrakt som minskat.

Hyresrätten är en modern boendeform som går helt i linje med vår tids syn på hållbarhet och delningsekonomi. Genom att

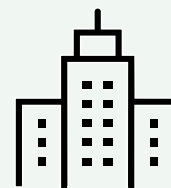
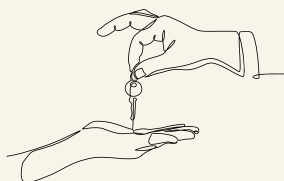
inte bara dela ytterväggar utan också bil genom bilpool, laddstolpar, tvättstuga, verktyg och gemensamma hushållsresurser kan våra hyresgäster bidra till ett lägre klimatavtryck. Flerbostadshus är dessutom mer energieffektiva som fastigheter än fristående bostäder.

Att bo i hyresrätt kan också erbjuda flera ekonomiska fördelar, både kortsiktiga och långsiktiga. Med dagens bostadsmarknad och ekonomiska läge ser vi att många söker sig till hyresrätten och dess många fördelar. ■

Insatser för trygga boenden

Korrekt folkbokföring är viktigt för att motverka välfärdsbrott och bekämpa organiserad brottslighet. Under 2024 har vi på Huga granskat alla våra lägenheter och anmält 570 fall av folkbokföringsbrott till Skatteverket.

Genom att också systematiskt arbeta för att minska den olovliga andrahandsuthyrningen främjar vi en trygg bostadsmarknad som förhindrar att människor utnyttjas. Vi samverkar med flera samhällsaktörer för att motverka olovlig andrahandsuthyrning. 78 lägenheter har under året återförts till den vanliga uthyrningen efter att vi utrett misstänkt olaga andrahandsuthyrning. Genom att ha koll på vilka som bor i våra lägenheter skapar vi trygghet för både andrahandshyresgäster och grannar.



729

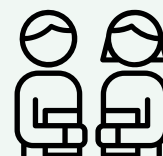
lägenheter har förmedlats under 2024, vilket är en minskning med 6 % från 2023.

Förmedlingen av korttidskontrakt minskade med

56 %

medan antalet vanliga hyresrätter ökade med

26 %



48 %

av Huges förmedlade lägenheter 2024 var en studentbostad.

36 %

fler rum i studentkorridor förmedlades år 2024.



10 år

är den genomsnittliga kötiden för en lägenhet hos Huga. En kötid på över tio år har legat stadigt senaste fem åren. Totalt inom Stockholms län är den 9,9 år. (2024)

3,5 år

är den genomsnittliga kötiden för en studentlägenhet hos Huga. Totalt inom Stockholms län är det fem år.



Under 2024 har vi på Hüge rustat upp 75 av våra skyddsrum och tagit fram en manual för hur rummen ska ställas i ordning.

Upprustning av skyddsrum

Runt om i Sverige finns totalt cirka 65 000 skyddsrum. Under åren av fredliga tider har många av skyddsrummen tappat sin fulla funktion. Så även i Huges fastigheter. Därför investerar vi cirka 30 miljoner kronor för att inventera och rusta upp bolagets alla 127 skyddsrum under åren 2023 till 2026.

Som fastighetsägare har Hüge det lagstadgade ansvaret för att underhålla och utrusta skyddsrummen. Totalt har vi rustat upp 80 av skyddsrummen, varav 75 under 2024. Hüge har även ansvar för att skyddsrummen vid förhöjd beredskap ska kunna tas i bruk inom 48 timmar.

Det innebär att rummen ska hinna tömmas på saker från förråd och cykelrum. Dessutom ska rummen ställas i ordning med toaletter, vattenkärll, ventilation och mycket annat. Därför har vi under året tagit fram en manual med text och bild som kommer att finnas tillgänglig i varje skyddsrum.

Under beredskapsveckan vecka 39 öppnade vi upp tre fullt utrustade skyddsrum i Flemingsberg, Centrala Huddinge respektive Skogås. Totalt hade vi omkring 500 besökare. Av frågorna att döma finns det ett nyvaknat stort intresse för våra skyddsrum. Även Radio Stockholm och Expressen play besökte och speglade skyddsrummen i sina sändningar.

Under året har vi även tagit fram beredskapsplaner för ett tiotal olika händelser, vilka skulle kunna orsaka skada för såväl fastigheter som människor. Planerna har tagits fram av bolagets krisledning inklusive ersättare och samtliga chefer.

Målsättningen är även att planerna i sig ska fungera som en mental beredskap inför olika händelser. Det kan handla om vädereffekter som stora snömängder, översvämningar och värmeböljor eller störningar i infrastruktur som IT, vatten och el. Men även dödligt våld och social oro. ■



Under beredskapsveckan höll vi öppet hus i tre skyddsrum och fick besök av både förskolor, hyresgäster, media och andra intresserade.

FAKTA SKYDDSRUM

- Hüge investerar cirka 30 miljoner kronor för att rusta upp alla sina 127 skyddsrum till full funktion. Här ingår även helt nya separata låssystem och - vid behov - nya typer av luftfilter.
- För att återbruka utrustning från skyddsrummen har Hüge en egen hubb för återvinning. Under 2024 har vi återbrukat för en halv miljon kronor.
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har tillsynsansvaret. Under året har MSB kontrollerat nio av Huges skyddsrum med varierande kommentarer.

Omtanke och livskraft i Huddinge

Genom samverkan, ungdomssatsningar och aktiviteter som bygger broar mellan boende i olika områden skapar vi tillsammans med andra aktörer förutsättningar för en positiv samhällsutveckling.



Fastighetsägare i samverkan för trygghet

Ett tryggare och bättre Huddinge för alla som bor eller vistas här – det är grundtanken bakom den ideella föreningen **Samverkan i Huddinge**. Under året har föreningen genomfört en rad insatser, bland annat gårdsfester, sportaktiviteter, trygghetsvandringar och sommarjobbsoinitiativ för unga.

IDEELLA FÖRENINGEN SAMVERKAN I HUDDINGE

- Ideell förening där Huges och flera andra fastighetsägare är medlemmar tillsammans med Huddinge Samhällsfastigheter och Huddinge kommun.
- Medlemmarna leder och finansierar Samverkan i Huddinge – med Huges vd Karin Strömberg Ekström som ordförande i styrelsen.
- Består främst av två stora satsningar – Unga för orten och lokal platssamverkan, så kallad BID.

Fest, sport och vandring i lokal platssamverkan

EN DEL I ARBETET med lokal platssamverkan görs i form av så kallad BID, som står för Business Improvement District. Konceptet kommer ursprungligen från Kanada och USA och innebär att fastighetsägarna ekonomiskt och med sitt engagemang ökar attraktiviteten och livskvaliteten i området. Under året har BID-verksamheterna i Flemingsberg, Vårby och Skogås genomfört ett flertal aktiviteter.

I Skogås genomfördes områdesfesten Skogåsdagen. Den uppskattade familjefesten initierades, planerades och genomfördes av den lokala föreningen Tillsammans=starka i samarbete med flera lokala idrottsföreningar med stöd och finansiering av BID Skogås och Huddinge kommun. Dagen fylldes med en rad aktiviteter för små och stora i syfte att

bygga relationer, stärka gemenskapen och verka för ett tryggare Skogås för alla.

Ytterligare aktiviteter som genomförts eller finansierats av BID-verksamheterna under året är hyresgästfesten Flemingsbergsfesten, Vårby gårds julmarknad, lovaktiviteter,

Vårby gårds Halloweenfest och platsvandringar kring våra utemiljöer. Samverkan i Huddinge har även ett kontinuerligt samarbete med H.A.N.G. som bedriver kostnadsfria idrottsaktiviteter för barn och unga i Flemingsberg. ■



Skogåsdagen 2024 var fylld av aktiviteter för att bygga relationer, stärka gemenskapen och bidra till ett tryggare Skogås.



Projektet Unga för orten är en del av Samverkan i Huddinge, och syftar till att ge unga människor sommarjobb.



Huges sommarkonstnärer

I samarbete med Huddinge kommun erbjuder Huga sommarjobb till ett antal "sommarkonstnärer". Dessa är ungdomar mellan 16 och 18 år, vars jobb är att skapa konst i offentliga miljöer. Årets sommarkonstnärer fick i uppdrag att måla scenen i Huddinge centrum. De tog själva fram motivet med inspiration från de uppträdanden som ägt rum i centrum under året, men även det konstverk som man kan se på husväggen intill scenen. Arbetet med målningen utfördes under handledning av personal på Kultopia, som drivs av Kultur- och fritidsförvaltningen.

Unga samhällsutvecklare

Varje sommar får ungdomar i Huddinge möjlighet att sommarjobba i Vårby, Flemingsberg och Skogås. Sommaren 2024 fick 239 ungdomar sommarjobb hos de fyra aktörerna Huga, Huddinge Samhällsfastigheter, Balder och Victoriahem.

MÅNGA UNGDOMAR I HUDDINGE får sin allra första kontakt med arbetslivet genom ett sommarjobb i hemkommunen. Arbetsuppgifterna består mestadels av trädgårds- och fastighetsskötsel och tanken är att ungdomarna ska göra fint och skapa trivsel i området där de bor. Samtidigt som de får en värdefull arbetslivserfarenhet gör de en trygghetsinsats. Unga för orten är även en utbildningssatsning där ungdomarna får utbildning i hållbarhet och Agenda 2030. Där får de möjlighet att träffa och lära sig av olika samhällsaktörer som polis, räddningstjänst och försvarsmakt, vilket brukar vara uppskattade möten. Bakom denna satsning

står medlemmarna Huga, Huddinge Samhällsfastigheter, Balder, Victoriahem, Magnolia och Huddinge kommun.

I år fick även 25 ungdomar möjlighet att söka jobb som Unga samhällsutvecklare. Projektet bedrevs i samarbete med en organisation som är leverantör av sommarjobb inom att främja ungas utveckling och samtidigt bidra till samhällsnytta. I programmet har ungdomarna fått ge sitt perspektiv på två aktuella samhällsutmaningar – ökad trygghet samt att få fler unga att flytta till och bo kvar i Huddinge.



Ungdomarna arbetade med utmaningarna i sex olika grupper under en treveckorsperiod för att ta fram förslag på lösningar.

– Jag är så imponerad över hur väl de analyserat frågeställningarna, genomfört marknadsundersökningar och djupintervjuer för att sedan presentera koncept och handlingsplan för genomförande och marknadsföring. Vi ska arbeta för att ta ungdomarnas idéer vidare inom Samverkan i Huddinge och i Huga, säger Jessica Nenzén, områdesutvecklare på Huga. ■

Attraktiv utemiljö för de yngsta

Lekplatser och inbjudande bostadsgårdar är en viktig pusselbit i arbetet med att skapa attraktiva utemiljöer. Under året har vi tagit fram ett lekplatsprogram som ska stötta oss både i underhållsarbetet och i utvecklingen av nya lekmiljöer.

HUGES NYA LEKPLATSPROGRAM kan beskrivas som en strategi för hur vi långsiktigt ska kunna skapa attraktiva lekmiljöer för alla barn som bor och som kommer bo hos oss. Att skapa trygga och attraktiva boendemiljöer är viktiga frågor för oss, där vi bland annat ska säkerställa en tilltalande yttre miljö med trygga och tillgängliga mötesplatser. Lekplatsprogrammet hjälper oss genom att bland annat visa hur vi ska skylta och vilka material som är mest lämpliga av hälso- och miljöskäl. Det beskriver också vikten av att använda dialog med barn i utveckling av lekmiljöerna och att miljöerna kan utvecklas med lekotoper, det vill säga naturbaserade lösningar som kombinerar lek- och naturvärden.

– Bostadsgården fyller flera viktiga funktioner som bostadsnära uterum, mötesplats, utsikt och såklart även lekplats. Forskningen visar att bostadsgårdar används flitigast av familjer med små barn och genom lekplatsprogrammet kan vi över tid utveckla dessa miljöer för våra allra yngsta hyresgäster, säger Eva-Lena Nilsson, områdesutvecklare på Huge. ■



Trygghetsstrategin till grund för insatser

Trygga och trivsamma miljöer är ett av Huges prioriterade hållbarhetsmål. Trygghetsarbetet styrs av bolagets trygghetsstrategi, som innehåller förslag på förbättringar inom olika områden i verksamheten såsom förvaltning och underhåll, hantering av lokaler, samverkan och stadsutveckling. Strategin definierar också prioriterade aktiviteter inom varje område, både egna insatser och genom samverkan.

I linje med trygghetsstrategin har vi under året startat upp arbetet med att ta fram en egen modell för hur vi inventerar och utvecklar våra fastigheter utifrån flertalet trygghetsaspekter. På sikt har vi för avsikt att landa i en bolagsgemensam nivå på trygghetsåtgärder i våra hus och utemiljöer.

Samverkansöverenskommelse för ett tryggare Huddinge

UNDER 2023 OCH 2024 har Huge varit en av parterna i en samverkansöverenskommelse med Huddinge kommun, Huddinge Samhällsfastigheter, Polisområde Stockholm Syd, Södertörns brandförsvärsförbund och Kriminalvården genom Frivården Region Stockholm. Målet är att tillsammans arbeta för att öka tryggheten och minska brottsligheten i Huddinge genom fyra fokusområden: trygghet i offentliga miljöer, gängkriminalitet, våld i nära relationer och ANDTS – alkohol, narkotika, dopning, tobak och spel. Genom arbetet skapas samsyn och samverkan med gemensam kraft.

En del av samarbetet innebär gemensamma trygghetsdialoger där vi träffar allmänheten. På operativ nivå finns en operativ samverkansgrupp, OSG, bestående av representanter från parterna i det brottsförebyggande arbetet. OSG har till uppgift att på veckobasis ta fram en lägesbild avseende trygghet och brottsförebyggande arbete, föreslå och fördela åtgärdande aktiviteter mellan parternas representanter samt att ta fram orsaksanalyser.

I slutet av 2024 pågick arbete med att formulera innehållet till nästkommande period för samverkan, där fokus kommer ligga på att hitta ytterligare effektiva sätt att bli bättre tillsammans och få utväxling av vårt gemensamma arbete.

BYGGA RELATIONER MED HUDDINGES UNGA

En del i arbetet är att Huge är en av aktörerna i PAR. PAR står för Polis, Ambulans, Räddningstjänst, men

i Huddinge kommun deltar Hüge i egenskap av Allmännyttan istället för ambulanssjukvårdare. Genom PAR träffar vi årligen hundratals elever i årskurs åtta i Huddinge kommun för att berätta om Allmännyttans uppdrag, Hüge och våra olika yrkesroller samt det trygghetsarbete vi gör. Det är också en möjlighet för oss att få ta del av ungdomars perspektiv och samla in tankar och idéer.

KAMP MOT VÅLD I NÄRA RELATIONER

Under året har vi fortsatt vårt samarbete med Huddinge kommun, Kvinnojouren och Polisen för att motverka våld i nära relationer. Under vecka 47, i samband med Orange day som är den dag då FN uppmanar hela världen att uppmärksamma och manifesteras mot våld mot kvinnor, var temat våld i unga relationer. Utbildningar hölls i skolor kring våld och vilket stöd som finns och information spreds till föräldrar. Vi på Hüge bytte färg på hjärtat på höghuset i Huddinge C som en markering mot våldet.

I vårt bostadsbestånd finns det 2 221 hem med barn under 25 år. Det innebär att vi har ett stort ansvar att se till att våra hem är trygga uppväxtmiljöer. Det ansvaret tar vi genom att ha information i våra hus som vägleder våra hyresgäster om de är utsatta eller misstänker att en granne är utsatt, vi utbildar våra medarbetare och arbetar löpande med att gemensamt identifiera och göra insatser i våra områden i samverkan med Polisen, Huddinge kommun och Kvinnojouren. ■

PAR syftar till att skapa tillit till och förståelse hos unga innan de blir straffmyndiga, vid 15 år, kring uppdraget i samhället för blåljuspersonal. Ytterligare ett syfte är att informera om vad det innebär att bli straffmyndig och därmed också minska barns brottslighet.

Bygga relationer och gemenskap



SOM EN DEL I VÅRT arbete med hyresgästers nöjdhet och trygghet har vi under året fortsatt att träffa våra hyresgäster genom antingen trapphusmöten eller gårdsmöten i alla våra områden. Mötena är värdefulla tillfällen för oss att bygga relation med våra hyresgäster och fånga upp synpunkter och idéer samt sprida information. Utifrån detta kan vi sedan genomföra specifika åtgärder och insatser i våra områden.

Genom trivselpotten, som är en del av boinflytandemedlet, ges våra hyresgäster möjlighet att söka bidrag för att öka gemenskapen och trivseln. Varje år beviljas våra lokala hyresgästföreningar medel för att genomföra olika typer av gemensamhetsaktiviteter såsom exempelvis områdesdagar, julbord, midsommarfiranden, handarbete, musikuppträdanden och pysselkvällar. ■

Helt, rent och snyggt

FÖR ATT TA SE TILL ATT våra områden och fastigheter är hela, rena och snygga så har vi under året genomfört ett par initiativ där vi satte lite extra fokus på just rena. I maj genomfördes en städdag av Städa Sverige, som jobbar tillsammans med lokala idrottsföreningar för ett skräpfritt Sverige. Hüge finansierade sex lag som var ute och städade i våra områden. I september genomförde vi internt Hela Hüge städar då samtliga medarbetare på Hüge var ute i våra områden för att städa och göra fint. Det blev också vårt bidrag till Håll Sverige Rents kampanj Hela Sverige plockar skräp, som sker i samband med den internationella FN-dagen World Cleanup Day. ■

Hela Sverige plockar skräp – resultat

Under 2024 deltog drygt 130 000 skräpplockare runt om i landet och totalt samlades uppskattningsvis över 240 000 kilo skräp in (källa: Håll Sverige Rent).



Fest för trygghet och gemenskap

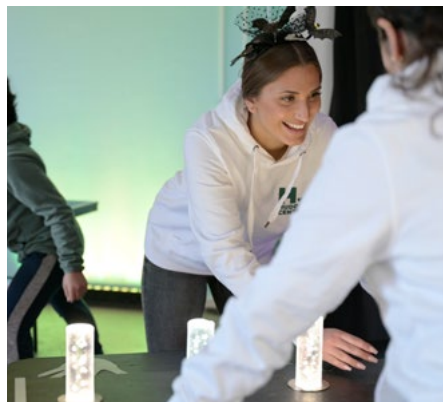
Under året har vi anordnat en rad evenemang i våra områden, med aktiviteter för både vuxna och barn. Syftet är att skapa mötesplatser som bidrar till ökad trygghet, stärkt gemenskap och en mer levande stadsmiljö. Samtidigt stärker vi de lokala centrumens attraktivitet och stöder näringslivet i området.

Med eventen vill vi skapa ökad trygghet och gemenskap. Samtidigt som flera event bidrar till ökad omsättning i våra centrum.



Flemingsbergsfesten

I början av sommaren förvandlades Flemingsbergsparken till en färgsprakande festplats. Dagen, som anordnades av oss på Huga tillsammans med BID Flemingsberg, bjöd på spännande aktiviteter, teaterföreläsningar och gemenskap för hela familjen. I Hugas tält fick barnen bland annat möjlighet att prova på krukmålning och odling, medan de vuxna kunde delta i tävlingar och lära sig mer om sopsortering genom SRV, som också var på plats. En lyckad dag fylld av glädje!



Höstlovsaktiviteter

Pingis, lufthockey och brädspele. Under höstlovet anordnade Huddinge Centrum aktiviteter för höstlovsfirande barn och ungdomar i en tillfällig ledig lokal. I Flemingsberg och Skogås bjöd vi in till halloweenpyssel och ansiktsmålning i våra centrum. Tanken med aktiviteterna var att alla barn och ungdomar i området skulle känna att de hade något att göra på höstlovet. Lättillgängligt och gratis.



Huddingedagen

I början av sommaren anordnades den traditionsenliga Huddingedagen. Vi var på plats med fokus på våra nyproduktionsprojekt. På temat "Vi bygger - är du också en byggare?" kunde barn delta i en tävling där de byggde torn av träklossar, en aktivitet som blev en riktig höjdpunkt. Dagen blev lyckad och vi fick tillfälle att möta och prata med många hyresgäster.



Skogåsloppet

I början av sommaren gick startskottet för Skogåsloppet, ett löparlopp på 800 meter eller fem kilometer. Loppet, som var gratis att delta i, lockade deltagare i alla åldrar. I samband med loppet kom Björnen Paddington på besök och det bjöds på flera aktiviteter på scenen som, zumba och minidisco.



Nationaldagsfirande

Att fira Sveriges nationaldag på Sjödalstorget har blivit en uppskattad tradition. Tillsammans med besökare i Huddinge Centrum firades dagen med kransbindning, allsång och underhållning. Uppträdanden av Moa Lignell och Mapei, och dansframträdanden av Move Company och The Movement, gjorde dagen extra minnesvärd.



Barnens dag i Visättra

För fjärde året i rad anordnades uppskattade Barnens dag för barnen i området. I år stod lokala Hyresgästföreningen i samarbete med BID Flemingsberg bakom evenemanget, med aktiviteter som ansiktsmålning, hoppborg och trolleri. Vi på Hüge var på plats som en av glädjespridarna, med små elbilar som barnen kunde få en rundtur i, vilket blev en stor succé.



Jokkmokksdagarna

Under fyra dagar i slutet av oktober förvandlades Huddinge Centrum till Jokkmokks marknad i miniatyr. Besökare från hela Stockholm samlades för att uppleva marknadens färgstarka utbud av handel, kultur och nöje – konstverk i tenn, hornslojd och delikatesser av renkött för att nämna några.



Gårdsfester

Under året har vi anordnat flera gårdsfester för våra hyresgäster. Tillställningarna har firat allt från uppstarten av nya renoveringsprojekt till uppfyllda delmål. Samtidigt har våra hyresgäster fått möjlighet att träffa oss på Hüge, ställa frågor och dela sina synpunkter. Med god mat från food trucks, underhållning och medverkan från lokala föreningar har fokus varit på att främja gemenskap och sprida glädje i bostadsområdena.



Påsk i våra centrum

Pyssel, påskhare och äggjakt. Listan på aktiviteter för barnen var lång under hela påskveckan i våra tre största centrum, Flemingsberg, Skogås och Huddinge. Alla aktiviteter var gratis och var minst sagt uppskattade bland våra yngsta besökare.



Omtanke för medarbetaren hela vägen

Huge arbetar efter en modell för medarbetarresan som kallas ARUBA. Den innefattar alla moment från att attrahera och rekrytera till att avsluta. ARUBA ger en genomgående tydlighet i bolagets kompetensförsörjning. Modellen visar också på omtanke om medarbetarna och deras viktiga bidrag till Huges utveckling.

ARUBA

- A** Attrahera nya medarbetare
- R** Rekrytera nya medarbetare
- U** Utveckla och utbilda befintliga medarbetare. Nya roller och succession inom företaget
- B** Behålla och belöna medarbetare, om lön, förmåner och en säker arbetsmiljö
- A** Avslut av anställning. Att skapa goda ambassadörer

ATTRAHERA NYA MEDARBETARE

Genom att vara en attraktiv arbetsgivare vill Huge rekrytera nya engagerade medarbetare som gillar människor och fastigheter. Huge ska vara det självklara valet för kompetenta arbetssökande. Därför syns vi där sökande finns – ofta och återkommande i digitala forum. Eller i kontakten med skolor, vilket ger möjligheter till praktik och examensjobb.

REKRYTERA NYA MEDARBETARE

Huge har en väl strukturerad process för rekryteringar, inklusive interna karriärvägar.

Med ett digitalt system för onboarding och preboarding säkrar vi upp rutinerna för Huge och för nyanställda. Där ingår även internt stöd med checklistor för chefer och systemansvariga.

Under 2024 kunde 17 medarbetare byta roll och utvecklas inom Huge. 22 nya medarbetare anställdes, medan 19 medarbetare slutade på Huge. Personalomsättningen var 9,6 procent.

UTVECKLA OCH UTBILDA

Huges ambition är att medarbetarna via exempelvis utbildningar, seminarier och nätverk ska motiveras och kunna växa i sina roller. I grunden finns en befattningsbeskrivning för varje roll i bolaget.

För att säkerställa Huges kompetens genomförs årligen en kompetenskartläggning. Den ligger till grund för Plus-samtalet. Där tas en utvecklingsplan fram för varje medarbetare, med tydliga individuella mål för ökad kompetens.

Som chef på Huge agerar man för att locka fram det egna initiativet, kreativiteten och passionen för arbetet hos medarbetaren. Som stöd finns Huges ledarmanifest med önskvärda beteenden, vilket grundar sig i Huges värderingar.

Huge genomför flera ledarträffar och ledarkonferenser under året för att bidra till samarbete, samsyn, inspiration och ledarutveckling. Under året har Huge fortsatt sitt arbete med ledarutveckling i olika former och även arbetat med medarbetarskap.

BEHÅLLA OCH BELÖNA

Så kallade livsstilsförmåner, som bättre balans mellan arbete och fritid samt mer flexibla arbetsvillkor, är attraktivare än någonsin.

På Huge erbjuder vi våra medarbetare flexibilitet vad gäller arbetstider, distansarbete och därtill generöst med lediga dagar utöver vad som stadgas i lag och kollektivavtal. Under 2024 har ett grundligt arbete gjorts för att utreda hur vi kan förbättra vårt största kontor för att bättre anpassa det till nuvarande och framtida flexibla arbetssätt.

Med en väldokumenterad löneprocess, lönerevision och

lönekartläggning säkerställer Huges lagkrav och en professionell lönehantering. Där utöver har Huges medarbetare upp till 32 betalda semesterdagar per år, samt attraktiva förmåner genom förmånsportalen Benify.

Huge vill vara attraktiva för framtidens medarbetare. Under året har vi tagit emot ett antal praktikanter inom trädgård, fastighetsteknik och administration.

En säker arbetsmiljö

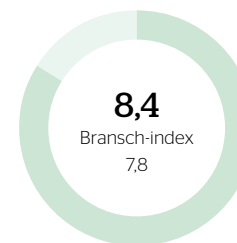
En god och säker arbetsmiljö är en viktig fråga för Huge – där lagar och myndighetsföreskrifter är ett minimikrav. I arbetsmiljöpolicyn beskrivs hur Huge ska bedriva det systematiska arbetsmiljöarbetet samt hur ansvarsfördelningen är inom bolaget.

Målet är att skapa en fysiskt, psykiskt och socialt sund och utvecklande arbetsplats för alla medarbetare, där risken för arbetsskador och arbetsrelaterad ohälsa förebyggs. Huge arbetar aktivt i skyddskommittén med skyddsombud från alla förvaltningsområden samt ett huvudskyddsombud.

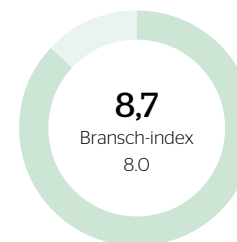
Stor vikt har under året fortsatt lagts på förebyggande arbetsmiljöarbete vilket har skett i nära samarbete mellan ledning, skyddskommitté, skyddsombud och medarbetare – med stöd av företagshälsovård. Utbildningspaketet för arbetsmiljö finns på en digital plattform – för såväl chefer som medarbetare.



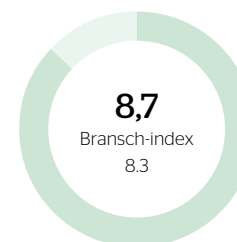
HELHETSBETYG



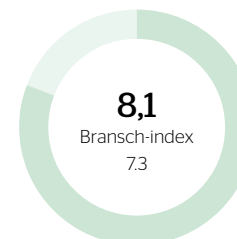
ENGAGEMANG



AMBASSADÖRSSKAP



ARBETSSITUATION



Huge är en attraktiv arbetsgivare med en varm och professionell företagskultur som ger medarbetarna trygghet. Huge ska vara det självklara valet för alla som vill arbeta med fastigheter och människor.

Frida Jonsén, HR-chef

Huge samarbetar med de fackliga representanterna genom ett lokalt samverkansavtal. Funktionen hanterar frågor som övergripande verksamhetsplanering, personalpolitik, organisation samt psykosociala arbetsmiljöfrågor.

Under 2024 har sjukfrånvaron minskat till 2,4 procent (2,8 procent). Utbildningar och seminarier inom stresshantering, god effektivitet och arbetsmiljö har genomförts. Med friskvårdsbidraget på 3 000 kronor vill Huge bidra till medarbetarnas hälsa. 75 procent av medarbetarna nyttjade bidraget.

Nollvision för olyckor

Ett av Huges långsiktiga hållbarhetsmål är nollvision gällande olyckor. Under 2024 har arbetet fortsatt med mätningar samt förebyggande arbete om tillbud och olyckor, inklusive handlingsplaner.

Ett annat stort fokus under 2024 har varit översyn av rutiner och arbetssätt vid hot och våld och stöd till medarbetare. Vi har även tagit fram nya utbildningar för våra medarbetare under året för att ge dem bättre redskap för hantering av hotfulla situationer i sin arbetsvardag.

Ensamarbete har fortsatt varit i fokus, med uppföljning av rutiner som ökar de anställdas säkerhet. 7 (15) skador och 12 tillbud rapporterades under 2024, totalt 19 (26) rapporter.

AVSLUTA ANSTÄLLNING

Med en process för offboarding säkrar vi ett omtänksamt

avslut av anställningen. Med det professionella avslutnings-samtalet vill vi skapa goda ambassadörer och ta vara på erfarenheter av värde för bolaget.

Huge har en pensionärspool för dem som önskar komma tillbaka och arbeta under kortare perioder.

MEDARBETARNAS VÄLMÅENDE

Via det digitala verktyget Winningtemp gör vi veckovisa temperaturmätningar av medarbetarnas nöjdhet. Genomsnittet för året är detsamma som 2023 och landar på 8,4 (branschsnitt 7,8). Det är ett mycket bra resultat där frågeområdena engagemang och ambassadörskap får de högsta genomsnittliga betygen på 8,7. Frågeområdet arbetssituation får det lägsta betyget på 8,1 men har ökat sedan föregående år (jmfr 8,0 2023) och ligger högt i förhållande till branschgenomsnittet på 7,3.

Winningtemp mäter också Huges attraktivitet som arbetsgivare genom en ENPS-fråga (Employee Net Promoter Score) som visar i vilken grad medarbetarna är ambassadörer för bolaget. Huges genomsnittliga resultat för ENPS har under 2024 ökat till 47 (jmfr 39 2023) på en betygsskala mellan -100 och 100. Branschsnittet är 23.

Bolaget arbetar löpande med resultatet från Winningtemp genom diskussioner – såväl individuellt som i grupp. Under 2025 fokuserar vi särskilt på att arbeta för att lyfta alla bolagets enheters ENPS-värde över 0. ■



Medarbetare i siffror

(2024-12-31)

Anställda

167

(2023 163)

Anställningsform

155

tillsvidareanställda
och 12 visstidsanställda

Genomsnittsålder

49,46 år

Nyanställda

22

(64 % kvinnor/ 36 % män)

Personalomsättning

9,6 %

(2023 10 %)

Sjukfrånvaro

2,4 %

(2023 2,8 %)

GENOMFÖRDA UTBILDNINGAR

- GDPR för samtliga medarbetare – intern utbildning (maj 2024)
- Utbildning i medarbetarskap i tre delar under 2024

DIGITALA UTBILDNINGAR VIA VÅR LÄRANDEPLATTFORM:

- Huges utbildning i affärsetik
- Arbetsmiljö för medarbetare
- Arbetsmiljö – chefens ansvar del 1 & 2 (för chefer)
- Arbetsmiljö – Skyddsombudets ansvar del 1 & 2 (för skyddsombud)
- Att förebygga och bemöta hot och våld
- Huges utbildning i våld i nära relationer
- Offentlighetsprincipen
- Personlig effektivitet

KOLLEKTIVAVTALS-TILLHÖRIGHET

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

59 % Tjänstemän

41 % Kollektivanställda

SKADOR OCH TILLBUD

7 skador och 12 tillbud, totalt 19 rapporter

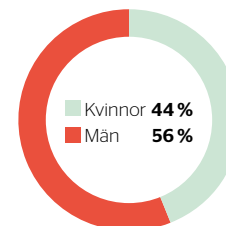
Inga arbetsrelaterade sjukdomar eller dödsfall

FRISKVÅRD

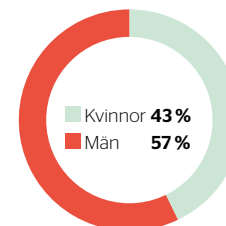
Under 2024 har 125 personer använt friskvårdsbidraget enligt Benifys statistik (ökning med 8,7 % i jämförelse med 2023 då det var 115 personer)

Könsfördelning

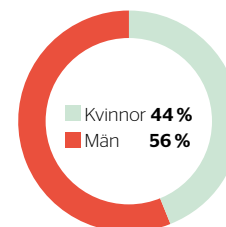
CHEFSPOSITION



LEDNINGSGRUPP

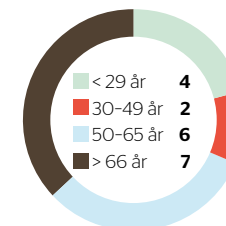


ANSTÄLLDA

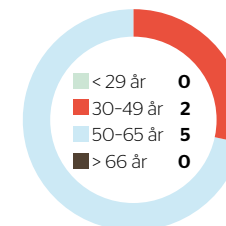


Åldersfördelning

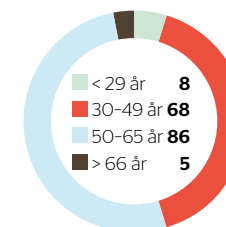
STYRELSE



LEDNINGSGRUPP



ÖVRIGA



Så tar vi långsiktigt ansvar för klimatet

Byggande och förvaltning av fastigheter står för stora utsläpp av växthusgaser från material- och energianvändning. Att förena en hög byggtakt med Sveriges klimatmål är en utmaning. Vi på Hüge arbetar för att utveckla nyproduktion klimatsmart, förvalta fastigheter ansvarsfullt och minska klimatpåverkan i hela vår värdekedja.



Bygg- och fastighetsbranschen står för 21 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. På Hüge redovisar vi klimatpåverkan enligt GHG-protokollets Scope 1-3. I Scope 1 ingår utsläpp från våra egna bensin- och dieselfordon. Scope 2 handlar om våra utsläpp från energianvändningen i förvaltning – el, värme, kyla. Scope 3 är andras klimatpåverkan som vi på Hüge har möjlighet att påverka, exempelvis produktion av byggmaterial, större inköp som vitvaror samt hyresgästers bilkörning och elanvändning.

SCOPE 3-BERÄKNING FÖR STÖRRE KLIMATANSVAR

Vi presenterar inte detaljerad data för Scope 3 i den här redovisningen, eftersom vi inte uppnår tillräckligt hög datakvalitet. För att ändå se vilka klimatposter som är stora och hur vi ska prioritera för att ta störst klimatansvar har vi en beräkning som vi gjorde 2023 i ett projekt kring fastighetsbolagens Scope 3-utsläpp.

Vi gör klimatberäkningar för att redovisa en byggnads klimatpåverkan. Resultatet ger oss ett beslutsunderlag för att projektera och bygga med minskad klimatpåverkan. Beräkningen visar vilka byggmaterial som har högst klimatpåverkan och hjälper oss att prioritera åtgärder. För att kunna minska den slutliga klimatpåverkan är det viktigt att vi börjar i tid. I tidiga skeden har vi möjlighet att styra placering, design och stomval som spelar en avgörande roll för byggnadens klimatpåverkan.

TRÄBYGGNATION I ÄNGSGÅRDEN

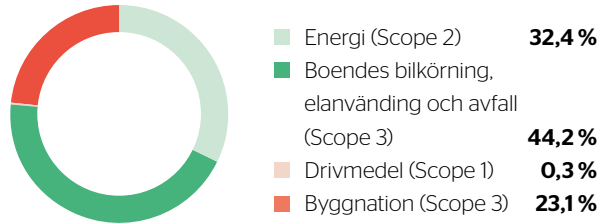
På Ängsgården 1 i Vårby Gård planerar vi att bygga 86 hyresrätter i så kallade kombohus. Dessa kommer få en trästomme, vilket innebär en mycket lägre klimatpåverkan jämfört med en betongstomme. Läs mer på sidan 26.

DELMÅL UPPNÅTT

När det gäller Scope 1 arbetar vi för att minska våra utsläpp genom att fasa ut våra fossildrivna fordon. I enlighet med Allmännyttans klimatinitiativ ska vi vara fossilbränslefria senast 2030. Vårt delmål har varit att vi till 2025 bara ska ha personbilar som drivs med el eller HVO-diesel och det målet nådde vi redan under 2024.

För Scope 2 kan vi påverka utsläppen genom att styra hur mycket och vilken typ av energi vi använder i våra fastigheter. Utsläppen beror till stor del på hur mycket fossila bränslen

HUGES KLIMATPÅVERKAN



som används i produktionen av fjärrvärme. Detta har vi dialog med fjärrvärmebolaget SFAB om – och hoppas på så sätt kunna minska vår klimatpåverkan. Vi arbetar också systematiskt med energieffektivisering i våra fastigheter.

SÅ MINSKAR VI ENERGIANVÄNDNINGEN I VÅRA HUS

Vid nyproduktion ställer vi krav på energieffektivitet enligt Miljöbyggnad silver-nivå. I våra befintliga fastigheter arbetar vi med driftoptimering parallellt med större energieffektiviseringsprojekt. Vi följer upp energianvändningen månadsvis för varje fastighet.

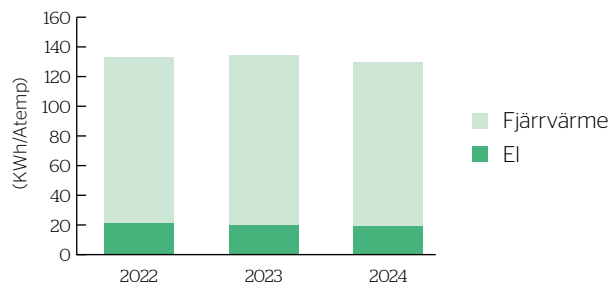
Under 2024 var energianvändningen 130 kWh/Atemp jämfört med 134 kWh/Atemp året innan, det är en minskning med 2,5 procent och vi når vårt uppsatta mål. Besparingen beror på flera faktorer, som till exempel att flertalet av våra frånluftsvärmepumpar varit i drift. Under året har vi injusterat värmesystem i samband med stamrenoveringsprojekt, vilket är en viktig förutsättning för att kunna minska energianvändningen och säkerställa ett bra inomhusklimat. En annan viktig faktor är det dagliga energieffektiviseringsarbetet där energispecialist tillsammans med drifttekniker arbetar systematiskt med att minska energianvändningen. Under året har också flera energiprojekt planerats, som installation av spillvattenvärmepumpar och frånluftsvärmepumpar.

Redovisningen omfattar uppvärmning, komfortkyla och fastighetsel för alla våra fastigheter. Hyresgästernas elanvändning ingår inte.

RESULTAT UNDER ÅRET

På Huges rapporterar vi dagsläget bara våra Scope 1- och Scope 2-utsläpp. Koldioxidutsläppen (scope 1 och 2) 2024 var 4 573 ton, vilket är 290 mer jämfört med 2023. Andelen fossila bränslen (ej avfall) som användes i fjärrvärmesystemet uppgick under året till 0,4 procent och de klimatpåverkande utsläppen (miljövärde) är beräknade på 49,7 gram koldioxid per kWh (jämfört med 43,7 gram koldioxid per kWh under 2023). Så även om vi minskar vår energianvändning ökar koldioxidutsläppen eftersom gram koldioxid per kWh är högre 2024 än 2023. ■

FJÄRRVÄRME OCH EL I BYGGNADER (KWH/ATEMP)



KOLDIOXIDUTSLÄPP TON CO₂

	2022	2023	2024
Direkt Scope 1 drivmedel från Huges egna fordon	53	53	43
Indirekt Scope 2 - Energianvändning			
Fjärrvärmearvändning	3 575	4 231	4 530
Elanvändning marknadsbaserad	0	0	0
Total	3 628	4 284	4 573

Koldioxidutsläpp ton CO₂ för Scope 1 och Scope 2 2022-2024

Fler elbilsaddare i våra områden

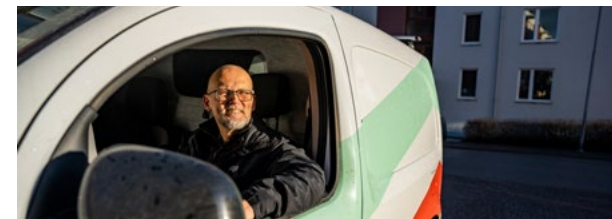


I takt med att elbilar blir allt vanligare ökar också efterfrågan på att kunna ladda sin elbil. Under 2024 har vi fortsatt vår satsning på att bygga laddplatser. Totalt erbjuder vi nu 56 laddplatser runt om i hela Huddinge. Dessa kan användas av såväl boende som besökare. Även när vi bygger nytt förbereder vi för ett stort antal laddplatser, i enlighet med kraven för nyproduktion.



Miljöbyggnad visar vägen

Under 2024 har våra två pågående nyproduktionsprojekt, Studenten 1 och Bonden 7, preliminärt certifierats enligt Miljöbyggnad silver. Certifieringen är ett verktyg för att minska miljöpåverkan och bidra till ett mer hållbart samhälle. Miljöcertifieringen innebär att byggnadens miljöprestanda granskas av en tredje part. Miljöbyggnad ger oss underlag för att driva förbättringsåtgärder av byggnadens miljöprestanda och förvaltning samt en hälsosam miljö för de hyresgäster som kommer att bo hos oss.



Elbilar i majoritet bland våra arbetsfordon

En viktig del i vårt arbete för att bli fossilfria handlar om att byta till eldrivna arbetsfordon. Det är ett arbete som intensifierats de senaste två åren. Av våra totalt 77 arbetsbilar är nu 56 eldrivna. Av de resterande 18 bilarna är åtta omställda och drivs med HVO, medan tio är på väg att avvecklas. Utöver det har vi även nio traktorer och större arbetsfordon, där vissa fortfarande drivs med fossila bränslen.

Vi erbjuder fastighetsnära insamling av källsorterat avfall i nästan alla våra hus och arbetar ständigt med att förbättra våra miljörum.

MÖJLIGHET TILL MATAVFALLSINSAMLING ÖKAR

Vi ska erbjuda alla våra bostadshyresgäster möjlighet till matavfallsinsamling. Under året har vi utökat så att ännu fler hyresgäster i Huddinge centrum och delar av Flemingsberg fått den möjligheten. Totalt har 89 procent (72 procent 2023) av våra hyresgäster möjlighet att sortera ut sitt matavfall. Vi når inte riktigt 100 procent, vilket beror på att vi fortfarande undersöker tekniska lösningar för vissa fastigheter. Det insamlade matavfallet blir till klimatsmart biogödsel och biogas som kan driva biogasfordon.

MÄNGDEN AVFALL ÖKAR

Mängden avfall ökar generellt i samhället, vilket också syns i vår statistik. Vi ser en ökning av restavfallet men också en högre sorteringsgrad. Vårt mål för andel källsorterat avfall var 32 procent för 2024 och resultatet blev 33 procent. Vi nådde vårt uppsatta mål vilket beror på en större andel insamlat matavfall samt en ökad sorteringsgrad. Det är svårt att göra en djupgående analys då SRV väger enbart grovavfallet. För övrigt avfall finns bara schabloner tillgängligt från SRV. ■



Grönområden som ger liv till fler

Biologisk mångfald är nödvändigt för att vi människor ska kunna fortsätta ha en hög livskvalitet, med god tillgång på mat, frisk luft och rent vatten. På Hüge bidrar vi till den biologiska mångfalden genom att skapa goda livsmiljöer för olika arter.



BIOLOGISK MÅNGFALD HANDLAR om att bevara en variation av arter, organismer och ekosystem. Många av dessa är beroende av varandra för att kunna överleva och frodas – och försvinner eller förändras någon av dem påverkas många fler.

Under 2024 har vi arbetat med vår biologiska mångfaldsplan och aktiviteterna i den. En av de mest omfattande aktiviteterna var att påbörja en biodiversitetsinventering, ett viktigt första steg för att få en rättvisande bild av nuläget, alltså hur den biologiska mångfalden ser ut hos oss på Hüge just nu.

Med våra många grönområden och växtlighet har vi på

Hüge stor möjlighet att påverka den biologiska mångfalden positivt. För våra medarbetare inom trädgård har det länge varit en naturlig del av den årliga skötselplanen att arbeta på ett hållbart sätt och gynna olika arter i våra områden.

Vi har tillsammans med ekologer och andra experter inventerat 81 av våra fastigheter med fokus på bevarad naturmark, pollinatörsvänliga träd och faunadepåer. Inventeringen resulterar i en grönytefaktor (GYF). Vi har valt att använda certifieringssystemet Miljöbyggnads verktyg för GYF. Inventeringen resulterar också i ett GIS-underlag, för att vi själva enkelt ska kunna ta fram

nya GYF-beräkningar vid ändrad skötsel och gestaltning. Styrkan med grönytefaktor (GYF) är att vi får ett numeriskt värde. Utifrån det kan vi ta fram ett målvärde och därefter arbeta systematiskt för att öka den biologiska mångfalden och ekosystemtjänster på våra bostadsgårdar.

Vi har också tagit fram en handlingsplan för invasiva arter, ett ”rabattrecept”, en växtlista med inhemska arter.

Under Hüge-dagen fanns möjlighet för våra medarbetare att gå på ett föreläsningsspass om biologisk mångfald. Utbildningen spelades också in och kommer vara en del av vårt interna utbildningspaket för medarbetare. ■

Skyltar som ökar kunskap

Planen för biologisk mångfald syftar bland annat till att öka kunskapen, informera och skapa delaktighet. En viktig aktivitet för att skapa det var under 2024 att ta fram skyltar för biologisk mångfald i våra utemiljöer.



Grönytefaktor

Grönytefaktor består av två delar – ytor och ytornas kvalitéer. Resultatet av en GYF-beräkning, det vill säga GYF-kvoten, är resultatet av den ekoeffektiva ytan delat på fastighetens hela yta. Den ekoeffektiva ytan är den del av fastigheten där vi kan tillföra lösningar som bidrar till ekosystemtjänster och biologisk mångfald. En ekoeffektiv yta är till exempel en gräsmatta som kan ställas om till en artrik plats.



Faunadepåer skapar levnadsmiljöer för tusentals arter

Ett sätt att bidra till ökad biologisk mångfald är att skapa så kallade faunadepåer av död ved. Faunadepåerna blir levnadsmiljöer för tusentals arter – främst insekter, mossor, lavar och svampar. Under året har vi sparat gamla träd liggande på marken och som högstubbar på flera platser. Dessutom har vi passat på att bygga rishögar av grenar från nedfallna träd. På så sätt kan igelkottar och andra smådjur få skydd och vinterboende. På en plats har vi också valt att spara ett nedfallet träd och göra en sittbänk av det.

Hållbar inriktning

Med grund i Huddinge kommuns ägardirektiv och med fokus på en hållbar utveckling har vi på Huge definierat våra långsiktiga mål. Dessa har vi sedan brutit ner och konkretiserat i mätbara mål som vi uppfyller med hjälp av den årliga affärsplanen.

ÄGARNA VILL ATT HUGES

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

VISION

Att skapa livskraft i Huddinge

LÅNGSIKTIGA MÅL

FN:S GLOBALA MÅL – AGENDA 2030



SOCIAL HÅLLBARHET

Huge värnar om sina kunders och medarbetares välbefinnande och utveckling



EKOLOGISK HÅLLBARHET

Huge verkar för minskad klimat- och miljöpåverkan



EKONOMISK HÅLLBARHET

Huge fattar affärsmässiga beslut som ger ett livskraftigt företag



VÄRDEGRUND

Livskraft | Professionell | Omtanke

Huges affärsmodell

Huge är den omtänksamma samhällsbyggaren som skapar livskraft för Huddingefamiljen.

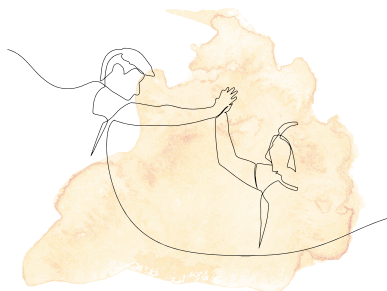
Affärsidé

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



VI ATTRAHERAR OCH VÅRDAR KUNDER

Genom att erbjuda efterfrågade bostäder, lokaler och miljöer för bostadshyresgäster, verksamheter och allmänhet bidrar Huge till att Huddinge är en attraktiv kommun. Som hyresvärd vill vi även vara lyhörda med en hög servicenivå.



VI ATTRAHERAR OCH UTVECKLAR MEDARBETARE

Genom att vara en attraktiv arbetsgivare, som erbjuder ansvarsfulla uppdrag i en stimulerande arbetsmiljö, kan vi behålla och utveckla kompetenta och engagerade medarbetare.



VI FÖRVALTAR OMRÅDEN OCH FASTIGHETER

Med en aktiv förvaltning som utvecklar fastigheterna bygger vi en stark fastighetsekonomi. Den ger utrymme för renoveringar, energieffektiviseringar, digitalisering och en biologisk mångfald.



VI UTVECKLAR OMRÅDEN OCH FASTIGHETER

Med grund i ägardirektivet samverkar Huge med andra aktörer. Därför arbetar vi aktivt med att planera för kommande investeringar i underhåll och nyproduktion – samt för projektidéer och byggrätter.



VI TAR ANSVAR FÖR EKONOMI OCH RESURSER

Huge bidrar långsiktigt till att utveckla hela Huddinge kommun. För att klara det arbetar vi med en hållbar ekonomi – där vi tänker långsiktigt och använder våra medel ansvarsfullt och genomtänkt.

Intressenterna visar vägen

En kontinuerlig dialog med våra intressenter är central för Huges utveckling. Genom att kartlägga intressenternas förväntningar och behov kan vi bedriva ett effektivt och målinriktat hållbarhetsarbete, med rätt ställda prioriteringar.



Intressentdialog

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

Väsentlighetsanalys

Väsentlighetsanalysen visar våra prioriterade hållbarhetsfrågor på Hüge. Varje prioriterad fråga har ett tillhörande hållbarhetsmål. Vi justerar väsentlighetsanalysen årligen utifrån vad som händer i omvärlden, resultat från

intressentdialogen och andra behov. Våra prioriterade hållbarhetsfrågor finns i rutan högst upp till höger i matrisen nedan. Det är också de frågorna som ligger till grund för vår hållbarhetsredovisning och som vi följer upp här.

BETYDELSE FÖR INTRESSENER	MYCKET VIKTIG	- Förmåga att rekrytera och behålla talanger - Mångfald och icke-diskriminering	- Nöjda kunder - Motiverade medarbetare - Säker arbetsmiljö - Förebyggande arbete mot korruption och mutor - Klimatpåverkan - Underhåll - Trygga och trivsamma miljöer - Avfallshantering - Lönsamhet - Hållbar upphandling
	VIKTIG	- Öka antalet lediga bostäder - Förnybar energi (sol och vind) - Gröna hyresavtal - Lokala samhällsengagemang - Boendeinflytande	- Biologisk mångfald - Hållbar stadsutveckling - Miljövänliga transporter av material och personal - Miljöcertifierade byggnader - Materialval
		HÖG	MYCKET HÖG

HUGES PÅVERKAN PÅ HÅLLBAR UTVECKLING

Så förbereder vi oss för CSRD

Under året har vi på Huge förberett oss för att rapportera enligt CSRD, vilket blir aktuellt för oss i nästa års hållbarhetsredovisning. Vi har bland annat tittat närmare på hur vi bäst kan beskriva vår värdekedja och visa hur vi påverkar och påverkas av miljö och människor.



Trädgårdsmästare Johanna Sundqvist i samtal med hyresgästen Klas Hedberg som har ett stort engagemang för natur och miljö.

CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) är en EU-förordning som syftar till att stärka hållbarhetsrapporteringen hos företag. Direktivet kräver att företag rapporterar detaljerad information om miljömässiga, sociala och styrningsrelaterade frågor. Det inkluderar bland annat klimatpåverkan, mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden. Informationen ska följa de nya EU-gemensamma standarderna (ESRS – European Sustainability Reporting Standards) och granskningen av rapporterna ska utföras av en extern revisor.

Huge ska för första gången rapportera i enlighet med CSRD för räkenskapsåret 2025. Därför har vi under 2024 arbetat med förberedelser inför detta.

Vi har under året som gått deltagit tillsammans med cirka 45 andra allmännyttiga fastighetsbolag i ett hållbarhetsprogram ordnat av Sveriges Allmännytta. Under programmet har vi gått igenom de olika standarderna, träffat experter inom olika hållbarhetsområden samt haft gemensamma workshops och intressentdialog.

VÄRDEKEDJA

Ett centralt begrepp i standarden är vår värdekedja. Huges värdekedja beskriver de aktiviteter och processer som skapar och levererar värde i förvaltning, utveckling och användning av fastigheter. Vi behöver därför förstå vår påverkan på miljö eller människor längs hela vår värdekedja. Det innebär att vi behöver granska hela värdekedjan, inklusive leverantörer och kunder, för att identifiera risker och möjligheter till förbättring.

Begrepp som uppströms och nedströms används för att förstå vår påverkan. Ett exempel på ett nyckelområde uppströms för oss på Huge är resursintensiv produktion av byggmaterial. Att framställa betong, stål och trä genererar betydande koldioxidutsläpp. Vår påverkan uppströms finns också i leverantörskedjan där arbetsvillkor är relevant. Nedströms hittar vi våra hyresgäster och vår påverkan på lokalsamhället. Frågor som trygghet och relationsförvaltning är relevanta.

En förenklad illustration av vår värdekedja ser du på nästa sida.

DUBBEL VÄSENTLIGHETSANALYS

Dubbel väsentlighetsanalys används för att identifiera vilka hållbarhetsfrågor som Huge påverkar och påverkas av. Väsentlighetsanalysen i den här rapporten har endast ett påverkansperspektiv. Dubbel väsentlighet består av två dimensioner, påverkansväsentlighet och finansiell väsentlighet. En hållbarhetsfråga är väsentlig, det vill säga av betydelse, om den överskrider tröskelvärde för antingen påverkansväsentlighet, finansiell väsentlighet eller båda. För de hållbarhetsfrågor som är väsentliga ska företaget redovisa enligt de upplysningskrav som anges för den frågan i relevant standard (ESRS).

Påverkansväsentlighet utgår från ett inifrån-ut-perspektiv och tar hänsyn till företagets påverkan på hållbarhetsfrågor, till exempel bidrag till klimatförändringarna. Finansiell väsentlighet refererar till ett utifrån-in perspektiv och beaktar externa aspekters inverkan på företaget och dess ekonomiska resultat, till exempel kostnader för anpassning till klimatförändringen. ■

Värdekedja

Vår värdekedja beskriver de aktiviteter där vi skapar värde i vår förvaltning och utveckling av fastigheter. Längs hela värdekedjan påverkar vi både människor och miljö, samtidigt som vi också påverkas av dessa. Värdekedjan är därför viktig i arbetet med att identifiera risker och se möjligheter till förbättring.



UPPSTRÖMS

- Inköp och transporter av material och produkter
- Inköp av tjänster
- Inköp av energi

Exempel på påverkan:

Koldioxidutsläpp, resursuttag, natur och ekosystem, arbetsförhållanden. Lokalt och globalt.

HUGE

- Vi attraherar och vårdar kunder
- Vi förvaltar områden och fastigheter
- Vi utvecklar områden och fastigheter
- Vi rekryterar och utvecklar medarbetare

Exempel på påverkan:

Koldioxidutsläpp, resursförbrukning, biologisk mångfald, arbetsförhållanden.

NEDSTRÖMS

- Livskraft i Huddinge
- Omtanke om människor och miljö
- Kunder

Exempel på påverkan:

Trygghet, sysselsättning, bostadsförsörjning, koldioxidutsläpp genom hyresgästers bilresor, avfallshantering och förbrukning av hushållsel.



Så styrs hållbarhetsarbetet på Hüge

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. Med affärsplanen finns tydliga mål för att nå visionen – att skapa livskraft i Huddinge.

Huges hållbarhetsarbete utgår från vår intressentdialog och väsentlighetsanalys som vi varje år ser över och uppdaterar. Den årliga genomgången resulterade inte i några förändringar under 2024.

AFFÄRSPLAN TYDLIGGÖR HÅLLBARHETSMÅLEN

Utifrån våra ägardirektiv och verksamhetens behov tar vi fram Huges affärsplan. I den finns långsiktiga och kortsiktiga mål för miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Dessa hjälper oss att nå vår vision – att skapa livskraft i Huddinge. De kortsiktiga målen säkerställer att vi når våra långsiktigt uppsatta hållbarhetsmål.

I affärsplanearbetet identifierar vi också ett antal aktiviteter som ska hjälpa oss att nå våra mål. Detta följer vi upp kvartalsvis. Utveckling och uppföljning av hållbarhetsarbetet är en naturlig del av bolagets strategiska arbete. Våra väsentliga hållbarhetsfrågor fanns med i de kortsiktiga målen och aktiviteterna under 2024. Huges hållbarhetsstrategi gör uppföljningar och driver hållbarhetsarbetet framåt tillsammans med ledning och medarbetare.

ÖKADE KRAV PÅ HÅLLBARHETSREDOVISNING

EU har antagit ett nytt direktiv om företags hållbarhetsrapportering, CSRD. Målet är att öka transparensen och

ansvaret för hur företag påverkar människor och miljö – och hur företagen påverkas av hållbarhetsfrågor. Direktivet innebär att hållbarhetsredovisningen får samma status som finansiell rapportering och ska granskas av en revisor. 2025 börjar de nya kraven gälla för oss på Hüge.

För att lära oss hur vi ska möta de nya kraven deltar vi på Hüge i ett program som Allmännyttan tagit fram. Här får vi stöd av experter och branschkollegor i arbetet att utveckla processer och rutiner för rapporteringen – och även kring att utveckla och förbättra vårt hållbarhetsarbete. Läs mer på sidan 52 om hur vi förbereder oss inför de nya rapporteringskraven. ■

Direktiv som vägleder verksamheten



HÅLLBARHETSPOLICY

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



MILJÖPOLICY

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



ARBETSMILJÖPOLICY

En god arbetsmiljö bidrar till större engagemang och trivsel på arbetsplatsen. Huges arbetsmiljöpolicy beskriver hur vi ska agera och hur ansvarsfördelningen ser ut. Arbetsgivaren har huvudansvaret för arbetsmiljön och förhållandena på arbetsplatsen, medan alla medarbetare har ansvar för att bidra till en god arbetsmiljö. Vår verksamhet ska präglas av ett förebyggande och återkommande arbetsmiljöarbete – och ses som en process av ständigt pågående förbättringar i det dagliga arbetet.



AFFÄRSETIK

Som ett led i vårt hållbarhetsarbete och för att följa mutlagstiftningen i Sverige har vi valt att införa riktlinjer för god affärsetik. Riktlinjerna ska vara ett stöd i det dagliga arbetet för alla medarbetare och bygger på gällande lagar och regler. Målet är att säkerställa etiska affärsmetoder och att våra värderingar kopplas till ett hållbart företagande.



TRYGGHETSSTRATEGI

För att skapa trygga miljöer behöver vi en sammanhållen riktning för vårt trygghetsskapande och brottsförebyggande arbete. Vår trygghetsstrategi beskriver hur vi ska öka upplevelsen av trygghet i våra områden. Den innehåller förslag på åtgärder inom olika områden i vår verksamhet, bland annat förvaltning och underhåll, hantering av lokaler, samverkan och stadsutveckling. Inom förvaltning och underhåll handlar det till exempel om våra rutiner för att hantera nyckel- och passersystem, säkra lås och skalskydd – men också att snabbt ta bort klotter och hålla rent. Strategin kompletteras av en lista med prioriterade aktiviteter inom varje område.

Positivt utfall av hållbarhetsmålen

Flera framsteg i hållbarhetsarbetet ger oss anledning att vara stolta. Vi kan glädjande konstatera att vi når våra mål inom de flesta områden under 2024. Och där vi inte riktigt når målen har vi en uppfattning om hur vi ska arbeta för att ta oss dit.



Ellinor Dässman, Hållbarhetsstrateg

En föränderlig värld ställer allt högre krav på oss och vi påverkas av utvecklingen i samhället i stort. Vi hanterar utmaningarna väl och gör framsteg inom de flesta områden.

Det är särskilt roligt att vi även under 2024 når vårt mål för antal stambytta lägenheter. Det är viktigt för att våra fastigheter ska kunna fortsätta erbjuda ett bra, hållbart boende även i framtiden.

Vi ser fina betyg när det gäller helhetsbedömningen av oss som hyresvärd, såväl från våra studenter som andra bostads-hyresgäster, efter fortsatta satsningar på hyresgästnära information och förbättrad återkoppling kring felanmälan. När det gäller våra lokalhyresgäster ser vi en betydande förbättring av helhetsbedömningen av oss som hyresvärd, sannolikt kopplat till en bättre upplevelse av vår service.

NÖJDA MEDARBETARE OCH TRYGGA HYRESGÄSTER

När det gäller temperaturindex, som visar medarbetarnas välmående, ser vi ett mycket bra resultat. Detta är glädjande på många sätt. En viktig aspekt är att nöjda medarbetare har bättre förutsättningar att bidra till bolagets långsiktiga hållbarhetsarbete.

Vi når målet för trygghetsindex och ser att våra hyresgäster upplever större trygghet i området där de bor. Samtliga områden har en positiv trendutveckling jämfört med förra året. Den upplevda tryggheten ökar även bland våra studenter och landar på 72.

UPPNÅTT MÅL KRING ENERGI

Energianvändningen har minskat under året och vi når vårt mål för 2024. Vi ser att besparingen beror på flera faktorer, som att vi kunnat ha flertalet av våra frånluftsvärmepumpar i drift och att vi har justerat in värmesystemen i flera fastigheter i samband med stambytesprojekt. Dessutom bidrar vårt dagliga energieffektiviseringsarbete där energispecialist

tillsammans med drifttekniker arbetar systematiskt med att minska energianvändningen.

Vi närmar oss målet att erbjuda alla hushåll möjlighet till matavfallsinsamling, även om vi inte riktigt når hela vägen fram. Under 2024 har vi lyckats hitta lösningar för matavfallsinsamling på flera platser där vi tidigare haft tekniska utmaningar.

RÄTTVIST BYGGANDE

För uppföljning av sociala krav i upphandlingar fortsätter vi göra framsteg med hjälp av föreningen Rättvist byggande. Under 2024 hade vi sex arbetsplatskontroller på våra byggarbetsplatser och vi ser en nedåtgående trend kring antalet anmärkningar vid kontrollerna, vilket är glädjande. Arbetet med Rättvist byggande bidrar också till förbättrade rutiner och ökad kunskap både hos oss själva och hos våra byggentreprenörer.

Under 2025 fortsätter vi arbeta för ett ännu mer hållbart samhälle. Tillsammans med andra lägger vi stort fokus på förberedelser inför de nya rapporteringskrav som kommer med CSRD, vilket kommer innebära en betydligt mer utförlig rapportering kring hållbarhet. ■

HÅLLBARHETSFRÅGA	INDIKATOR	UTFALL 2022	UTFALL 2023	UTFALL 2024	MÅL 2024	LÅNGSIKTIGT MÅL
Lönsamhet	Justerad soliditet	58 %	55 %	52 %	50 %	Justerad soliditet med minst 50 %
Underhåll	Antal stambytta lägenheter	511	485	457	450	4 900 lgh till 2032
Nöjda kunder	Helhetsbedömning hyresvärd, bostäder	67	69	72	68**	NKI ska överstiga 73
	Helhetsbedömning hyresvärd, studentbostäder	55	68	64	55**	NKI ska överstiga 73
	Helhetsbedömning hyresvärd, lokaler	*	69,6	73,9	*	NKI ska överstiga 85
Motverka korruption	Antal fall av korruption	0	0	0	Nollvision	Nollvision
Trygga och trivsamma miljöer	Trygghetsindex	60	57	64	60	Trygg i bostadsområdet 70
Medarbetarnas välmående	Temperaturindex	8,1	8,4	8,4	8,2***	Temperaturindex 8,5
Säker arbetsmiljö	Antal skador	12	8	7	0	Nollvision
Klimatpåverkan	Minskad energianvändning	3,80 %	0 %	2,5 %	2 %	Energianvändningen ska minska med 30 % till 2030 från 2010. Den totala minskningen är cirka 25 %.
	Fossilbränslefria (Scope 1-2)	99 %	99 %	99 %	100 %	100 % 2030
Avfallshantering	Andel källsorterat avfall	31 %	29 %	33 %	32 %	Andel källsorterat avfall ska vara 60 %
	Andel hushåll som har möjlighet till matavfallsinsamling	70 %	72 %	89 %	100 %	Erbjuda matavfallsinsamling till 100 % av våra kunder 2023
Hållbar upphandling	Andel upphandlingar där miljömässiga krav är ställda (%)	100 %	100 %	100 %	100 %	Huge ska ställa och följa upp miljömässiga och sociala krav i upphandling.
	Andel upphandlingar där uppföljning av miljömässiga krav är utförd (%)	75 %	75 %	75 %	100 %	
	Andel upphandlingar där sociala krav är ställda (%)	100 %	100 %	100 %	100 %	
	Andel upphandlingar där uppföljning av sociala krav är utförd (%)	50 %	50 %	50 %	100 %	

* Under 2023 bytte vi mätmetod för helhetsbedömning hyresvärd för lokaler. Detta gör att vi inte kan jämföra med tidigare resultat.

Under 2024 hade vi inget kortsiktigt mål för helhetsbedömning lokaler, utan arbetade med sikte på det långsiktiga målet.

** Mål från 2023 som kvarstår. För 2024 handlade målsättningen främst om att öka svarsfrekvensen i undersökningen för att säkerställa ett rättvisande resultat.

*** Mål från 2023 som kvarstår. För 2024 handlade målsättningen främst om att öka ENPS-måttet (Employee Net Promoter Score) som visar i vilken grad medarbetarna är ambassadörer för bolaget.

Huges organisation

Huges ambition är att ha en effektiv och omtänksam organisation med stort fokus på hyresgäster, fastigheter och samhällsnytta. Flera av Huges funktioner är decentraliserade och finns i förvaltningens områdesorganisationer.

FÖRVALTNINGEN AV HUGES fastigheter är indelad i två distrikt: Skogås/Trångsund och Vårby samt Centrala Huddinge och Flemingsberg/Visättra.

På distrikten finns alla roller inom förvaltning och skötsel. Exempelvis fastighetsförvaltare, drifttekniker, förvaltare, trädgårdsspecialister och fastighetsvärdar. Även Huges hantverksgrupp har sin dagliga utgångspunkt från distriktens områdeskontor.

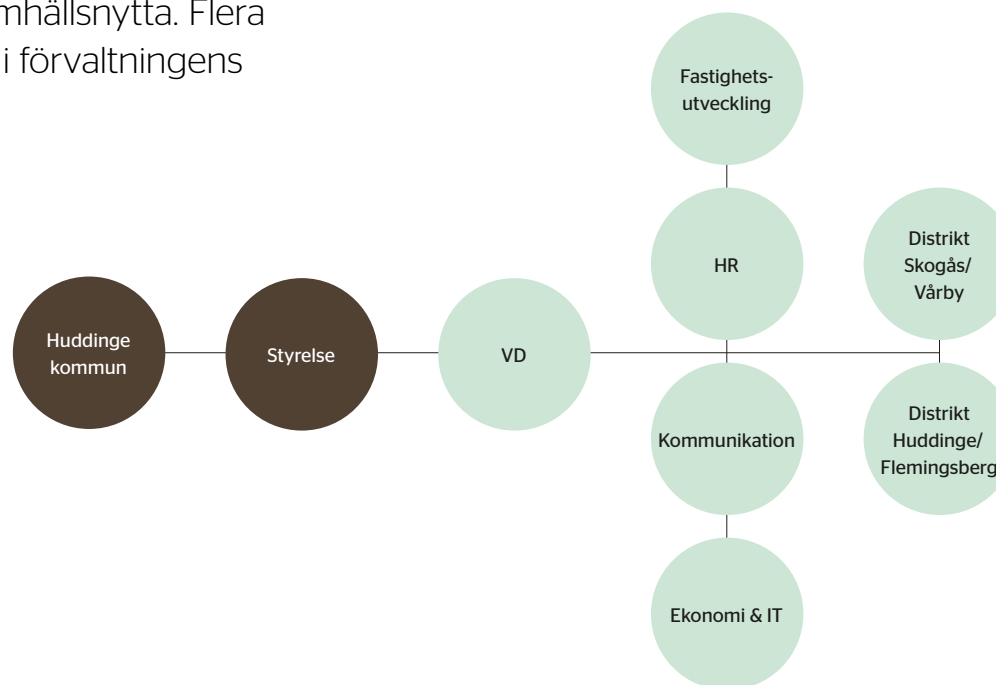
Bland de decentraliserade funktionerna finns ansvaret för uthyrning, kundservice, felanmälan och områdesutveckling. Funktionerna för olovlig andrahandsuthyrning, boendekonsulent samt kommersiella lokaler finns på kontoret för Centrala Huddinge och Flemingsberg/Visättra.

Inom Fastighetsutveckling finns organisationen för byggprojekt i tidiga skeden, nyproduktion, upprustningar av bostäder och centrumförnyelser. Här finns även enheten Teknisk utveckling med tekniska specialister av olika slag samt Huges hållbarhetsstrateg.

SOM STÖD FINNS FYRA STABSENHETER.

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

- Kommunikation ansvarar för att stödja och vägleda hela verksamheten med såväl strategisk som operativ kommunikation – internt och externt. Enheten äger ansvaret för Huges varumärkesplattform.
- Ekonomi har ansvaret för controlling, redovisning, analys och uppföljning, upphandling samt hyresadministration.
- IT & digitalisering är en egen stab inom Ekonomi. Enheten har en stödjande, vägledande och utvecklande roll inom digitalisering, AI, IT-säkerhet, systemdrift, systemförvaltning, GDPR frågor och arkiv. Man ansvarar även för den centrala IT-driften. ■



Företagsledning

Huges vd är Karin Strömberg Ekström. Vice vd är Greger Nilsson. Ledningsgruppen består av vd, två förvaltningschefer, chef för Fastighetsutveckling, ekonomichef, HR-chef och kommunikationschef.

Ledningen styr över bolagets verksamhet genom den årliga affärsplanen som innehåller övergripande mål, mål för året och stödjande aktiviteter. Bolagets chefer arbetar tillsammans fram årliga mål, aktiviteter och ansvar. Arbetet följs upp kvartalsvis med sammanfattande rapporter 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 och sex suppleanter. Under 2024 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 (2024-12-31)

Karin Strömberg Ekström, Vd

Anders Daniels, Chef fastighetsutveckling

Frida Jonsén, HR-chef

Anders Sundqvist, Kommunikationschef

Ola Salemyr, Ekonomichef

Tommy Ålund, Förvaltningschef Vårby

och Skogås/Trångsund

Rosa Vitreera Luiga, Förvaltningschef

Flemingsberg/Visättra och Centrala Huddinge

Styrelsen (From 2025-01-01)

1. **Ann-Marie Högberg** (S)
2. **Britt Björneke** (V)
3. **Gunilla Helmerson** (M)
4. **Emil Buskas** (S)
5. **Leif Nysmed** (S)
6. **Victor Sund** (C)
7. **Carina Sundström** (MP)
8. **Lars Björkman** (HP)
9. **Kennet Bergh** (M)
10. **Anna Bredin** (M)
11. **Patrik Rahm** (M)
12. **Emil Holmlund** (DP)
13. **Martin Nigals** (SD)

Styrelsesuppleanter

Tomas Henriksson (S)

Carina Paulsson Ellert (S)

Kjell Bertilsson (S)

Tora Rosengren (V)

Petra Nilsson (L)

Rolf Johansson (KD)

Upphandlingar med krav på miljö och rättvist byggande

Huges ansvar sträcker sig längs hela värdekedjan när vi köper in tjänster. För att vi ska nå våra mål inom social och miljömässig hållbarhet behöver vi samverka med våra leverantörer. Det gör vi genom att ställa krav, ha dialog och följa upp.

Under 2024 köpte vi varor, tjänster och entreprenader för cirka 1,3 mkr av cirka 290 leverantörer. Våra största entreprenörer, mätt i inköpsvärde, är de som bygger nytt, renoverar eller levererar energi, el och vatten åt oss.

På Huga följer vi lagen om offentlig upphandling (LOU), vilket betyder att vi ska ställa miljömässiga krav i alla upphandlingar. Dessutom ska vi ställa sociala krav när vi upphandlar tjänster inom service- eller byggsektorn, som är branscher med risk för arbetsrättsliga oegentligheter.

De miljömässiga kraven i våra upphandlingar syftar till att minska vår negativa påverkan på omvärlden. Vi ställer krav på aktivt miljöarbete i enlighet med ISO 14001 eller motsvarande. Vi krävställer också materialval och kemikalieanvändning genom Sunda Hus. När en leverantör kvalificerat sig i upphandlingsskedet gör vi en första uppföljning. Därefter följer vi upp kraven vid avtalsmöten.

För våra leverantörer inom bygg och service ställer vi även arbetsrättsliga villkor. Det innebär krav på socialt ansvarstagande, till exempel att leverantören bland annat ska erbjuda sina medarbetare avtalsenliga löner och rätt till semester.

UTFALL 2024

Under året har vi ställt miljömässiga och sociala krav i upphandling av byggtreprenader, markentreprenad, smedjtjänster, elentreprenader och golvarbeten. En första uppföljning är gjord vid kvalificeringen och därefter har vi följt upp byggtreprenaderna genom Rättvist byggande. Utöver det har vi inte gjort någon uppföljning. Vi arbetar med att utveckla hur vi ska följa upp hållbarhetskrav i upphandling i samverkan med Huddinge kommun och Huddinge samhällsfastigheter. ■



Rättvist byggande

Sedan 2022 är vi med i föreningen Rättvist byggande för att motverka oegentligheter i byggbranschen. Det innebär bland annat hårdare krav vid upphandling, kartläggning av hela entreprenörskedjan och oannonserade arbetsplatskontroller.

Under 2024 har vi haft åtta oannonserade arbetsplatskontroller i våra byggprojekt. 92 företag och 260 personer har kontrollerats. Då kontrollerades bland annat ID06-kort, ID-handlingar och arbetstillstånd för alla byggarbetsare på plats.

Avvikelserna har gått igenom med byggtreprenören för att åtgärda de brister som upptäckts. För vissa avvikelser har viten utfärdats, i enlighet med bestämmelserna för Rättvist byggande.

Vi kan se tydligt att arbetet med Rättvist byggande resulterar i förbättringar, både när det gäller antalet anmärkningar vid kontroller och i form av förbättrade rutiner och ökad kunskap hos oss på Huga och våra byggtreprenörer. I en kontroll i slutet av 2024 hade vi endast en anmärkning. Vi låter frågan ta plats internt och har under året involverat en ytterligare resurs i vårt interna arbete. Hos våra byggtreprenörer kan vi se förbättringar i bland annat inskrivningsrutiner. Vi har också bjudit in våra ramavtalade byggtreprenörer till utbildning om Rättvist byggande och tagit stöd av Rättvist byggande i diskussioner om avtalsskrivningar i andra typer av upphandlingar som måleritjänster med mera.

Aktiv affärsetik minskar risken för korruption

För att förebygga och motverka korruption arbetar vi på Huge systematiskt både internt och med våra leverantörer. Genom att säkerställa etiska affärsmetoder, tydliga riktlinjer och ökad transparens skapas förtroende för bolagets varumärke och hållbarhetsarbete.

Sveriges starka ställning mot korruption inom offentlig sektor och näringsliv stagnerar i ett globalt korruptionsindex. Flera korruptionsskandaler i när-tid har gjort att jäv, intressekonflikter och vänskaps-korruption pekas ut som de största riskerna i Sverige. Därför är det viktigt att vi på Huge har ett arbetssätt som eliminerar risken för korruption.

Vårt arbete mot korruption handlar främst om det vi gör för att förhindra korruption inom bolaget. Utöver det ställer vi också krav på att våra leverantörer ska ha ett systematiskt arbetssätt för att motverka korruption i sina verksamheter.

HUGES VARUMÄRKE SKA INGE TRYGGHET

Varumärket Huge ska inge trygghet för såväl våra ägare och kunder som medarbetare och övriga intressenter. Förekomst av mutor skulle allvarligt skada bolagets varumärke och goda rykte. Som ett led i vårt hållbarhetsarbete och för att främja en marknad fri från mutor så har vi valt att införa riktlinjer. Dessa omfattar samtliga medarbetare och bygger på att gällande lagar och regler efterlevs. Riktlinjerna ska fungera som ett stöd i det dagliga arbetet. Målet är att säkerställa etiska

affärsmetoder samt att våra ställningstaganden och värderingar kopplas till ett hållbart företagande.

KUNSKAP OM AFFÄRSETIK FÖRS VIDARE

Det finns affärsetiska riktlinjer och vi har utbildat samtliga chefer och medarbetare inom detta område. Vi utbildar fort-löpande nyanställda i de affärsetiska riktlinjerna vid våra introduktionsdagar som HR anordnar ett par gånger per år.

VISSELBLÅSARTJÄNST HÖJER TRANSPARENSEN

För att både medarbetare och externa intressenter ska kunna påtala missförhållanden och oegentligheter på ett tryggt sätt har Huge installerat en visselblåsartjänst. Tjänsten finns på Huges webbplats huge.se. Visselblåsartjänsten ska fånga upp misstankar om korruption och andra oegentligheter. Till exempel allvarliga lagöverträdelse, bedrägeri eller ekonomisk brottslighet, olovlig andrahandsuthyrning, allvarliga säker-hetsbrister, allvarliga tjänstefel inklusive sexuella trakasserier.

UTFALL 2024

Huge har inga rapporterade fall av korruption under 2024. ■



Riskhantering för en trygg tillvaro

Vi har ett samlat arbete kring risker, där hela verksamheten omfattas av en återkommande riskanalys. Den ger stöd för vårt arbete med att bedöma och arbeta med fokusrisker utifrån konsekvens och sannolikhet. Därigenom kan vi proaktivt säkerställa en trygg tillvaro för boende, verksamheter och medarbetare.

UNDER 2024 GJORDE vi inga förändringar i vår bedömning av risker, utan fortsatte arbeta utifrån det underlag som vi tog fram under 2023. Då gjorde vi en omfattande genomgång och förnyad bedömning av bolagets risker. Arbetet genomfördes med workshops i ledningsgruppen – med stöd av bolagets specialister. Arbetet har skapat en bredare samsyn kring bolagets olika risker.

Generellt bedriver vi på Hüge en verksamhet som för med sig en rad olika risker inom vitt skilda områden. Bolaget har också en viktig roll i att bedöma och hantera risker inom ramen för ett kommungemensamt agerande tillsammans med bolag och förvaltningar.

De senaste åren har risksamarbetet med Huddinge kommun ökat – med särskilt fokus på kontinuitetsplanering, skyddsrum och krisberedskap. Vi har också en krisledning med jourberedskap under dygnets alla timmar för att hantera oplanerade händelser av kriskaraktär.

I detta avsnitt berörs Hugés hållbarhetsrelaterade risker. För övriga risker, se förvaltningsberättelsen på sidan 68. ■



RISK & KONSEKVENSN

HANTERING

Negativ miljöpåverkan

Risk för miljöförstöring och/eller risk för ineffektiv användning av energi och råvaror. Utsläpp av koldioxid och minskad biologisk mångfald.

- ISO 14001-certifiering.
- Målstyrning för att minska klimatpåverkan genom avfall, användningen av miljö- och hälsoskadliga kemikalier och öka återbruk/återvinning av material.
- Plan för att främja biologisk mångfald.
- Miljöcertifiera nyproduktion.

Klimatförändringar

Ökad förekomst av extremväder tex. högre temperaturer och skyfall kan orsaka översvämningar och högre inomhustemperatur.

- Följa forskning och utveckling inom hållbarhetsområdet samt utvecklingen av klimatförändringarnas konsekvenser.
- Klimat- och sårbarhetsaspekter beaktas i nyproduktion och större ombyggnader.
- Beakta kommunens uppdaterade *Översiktlig klimat- och sårbarhetsanalys i Huddinge*.

Korruption

Affärsetik (oegentligheter ifråga om otillbörliga förmåner, mutor och korruption) samt efterlevnad lagar, regler & policys i verksamheten.

- Hållbarhetspolicyn beskriver nolltolerans mot mutor och korruption i alla led.
- Huges har riktlinjer för affärsetik. Implementeringen av riktlinjerna är genomförd med utbildning i affärsetik för samtliga medarbetare.
- Huges har en visselblåsartjänst via en extern part som innebär sekretess, anonymitet och trygghet för medarbetare, kunder och övriga intressenter att lämna en anmälan.
- Huges lyder under lagen om offentlig upphandling (LOU) vilket ställer krav på att större upphandlingar måste utlysas enligt ett visst förfarande.
- Huges brister i lagefterlevnad av en del myndighetskrav, till exempel OVK. Vi arbetar aktivt och systematiskt med att uppfylla lagkraven.

Brott mot mänskliga rättigheter/Icke hållbara leverantörsled

Människor får inte sina rättigheter tillgodosedda i samband med entreprenader och köp av tjänster.

- Riskbedömning inför upphandling.
- Ramavtal med de flesta entreprenörer/leverantörer.
- Checklista med hållbarhetskrav för leverantörer som ska användas vid alla upphandlingar. Ett arbete pågår med att förbättra checklistan samt att utveckla uppföljningsarbetet av kravställningarna.
- Medlemmar i Rättvist Byggnad och genomför arbetsplatskontroller.
- Stöttning av kommunens hållbarhetsstrateg för inköp.

Sociala förhållanden

Minskad trygghet i våra bostadsområden och centrum. Otillåten andrahandsuthyrning.

- Trygghetsstrategi.
- 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.
- Huges har interna trygghetsrapportörer, genomför trygghetsvandringar.
- Centrumledare arbetar i ett nära samarbete tillsammans med ordningsvakter.

Personal

Minskad attraktivitet som arbetsgivare leder till att Huges inte lyckas behålla och rekrytera kompetent och engagerad personal. Arbetsmiljörisker både internt och vid entreprenader kan leda till skador och allvarlig arbetsplatsolycka.

- Genom det etablerade temperaturmättningsverktyget Winningtemp kan medarbetarna påverka och vara delaktiga i sitt arbete. Temperaturmätning med frågor varje vecka möjliggör snabbare feedback samt att kunna åtgärda problem och missnöje.
- Arbetsmiljöfrågor är en viktig punkt på arbetsplatsmöten och skyddsombud och skyddskommitté arbetar löpande med arbetsmiljöfrågorna. Vi har ett fackligt samverkansavtal.
- Vi genomför kompetensinventeringar och PLUS-samtal.

GRI-Index

GRI-STANDARD NUMMER	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
GRI 2 GENERELLA UPPLYSNINGAR 2021			
2-1	Information om organisationen	sid 58-59	
2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	sid 66	Alla uppgifter års- och hållbarhetsredovisningen avser Huge Bostäder
2-3	Rapporteringsperiod	sid 66	Årlig(kalenderår) liksom årsredovisningen 1 januari 2024 till 31 december 2024. Publicerad 25 april 2025. Kontaktperson Ellinor Dässman ellinor.dassman@huge.se
2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	sid 66	Inga förändringar
2-5	Extern granskning	sid 66	Hållbarhetsredovisningen är inte externt granskad. Den del av hållbarhetsredovisningen som omfattas av lagkrav är bestyrkt av revisor.
2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	sid 48-55	
2-7	Medarbetare	sid 44,47	
2-9	Styrelse sammansättning och struktur	sid 49	
2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	sid 54-55	

GRI-STANDARD NUMMER	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
2-28	Medlemskap i organisationer och lobbyorganisationer		Sveriges Allmännyttta, SGBC, EMBRACE
2-29	Strategi för intressentengagemang	sid 50	
2-30	Kollektivavtal	sid 41	
		sid 51	
GRI 3: VÄSENTLIGA FRÅGOR 2021	3-2 Redogörelse för identifierade väsentliga ämnesområden	sid 55	
	3-3 Styrning av väsentliga frågor		
200 EKONOMI			
Egen upplysning: Lönsamhet	Soliditet	sid 29	
GRI 205 Antikorruption 2016	205-2 Kommunikation och utbildning kring antikorrupsionspolicys och rutiner	sid 61	
	205-3 Fall av korruption och vidtagna åtgärder	sid 56-57, 61	
Egen upplysning: Kundnöjdhet	NKI (Kundnöjdhetsindex)	sid 8-9, 56-57	

GRI-STANDARD NUMMER	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
300 MILJÖ			
GRI 302 Energi 2016	302-1 Energianvändningen inom organisationen	sid 42-43	
GRI 305- Utsläpp 2016	305-1 Direkt växtgasutsläpp	sid 43	
	305-2 Indirekt växtgasutsläpp		Endast Scope 2
GRI 306 Avfall 2020	306-2 Avfall utifrån typ och behandlingsmetod	sid 44-45 , 56-57	
Egen uppglysning: Underhåll	Antal stamrenoverade lägenheter	sid 20-23 , 56-57	
GRI 308 Miljö- bedömning av leverantörer 2016	308-1 Andel nya leverantörer som granskats avseende miljö	sid 56-57 , 60	
400 SOCIALT			
GRI 401 Anställning 2016	401-1 Antal nyanställda och personalomsättning	sid 41	
GRI 403 Arbetsmiljö och säkerhet	403-2 Skador, arbetsrelaterade sjukdommar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor	sid 41	

GRI-STANDARD NUMMER	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
GRI 405 Mångfald och jämslaldhet	405-1 Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön	sid 41	
GRI 414 Social bedömning av leverantörer	414-1 Nya leverantörer som granskats avseende sociala kriterier	sid 56-57 , 60	
GRI 416 Kunders hälsa och säkerhet	416-1 Åtgärder som vidtas i syfte att skapa upprätthålla en hög trygghet och säkerhet i och omkring fastigheterna	sid 32-37 , 56-57	
Egen uppglysning: Medarbetare	Motiverade medarbetare	sid 38-40 , 56-57	

ÅRL-index

Index för hållbarhetsrapportering enligt
årsredovisningslagen 6:10-14

OMRÅDE	LÄSHÄNVISNING
Affärsmodell	sid 49
Väsentlighetsanalys	sid 51
Miljöpåverkan	sid 42-47 , 54-57
Sociala förhållanden	sid 32-37 , 54-57
Personal	sid 38-41 , 54-57
Mångfald och jämställdhet	sid 38-41 , 54-57
Motverkande av korruption	sid 54-57 , 61
Hållbarhetsrisker	sid 62-63

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i Huga Bostäder AB, org.nr 556149-8121

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 på sidorna 8-66 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Huddinge, den dag som framgår av
vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Års- redovisning

Styrelsen och verkställande direktören för Huga Bostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Livskraft

Vi arbetar med ständiga förbättringar i våra fastigheter och områden - för såväl livskraftiga miljöer som ett livskraftigt bolag.

Förvaltningsberättelse

HUGE BOSTÄDER AB

ORG.NR 556149-8121

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

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

Bolagets redovisningsvaluta är SEK. Om inte annat anges redovisas belopp i årsredovisningen i tusentals kronor (Tkr).

UTHYRNING

Totalt har bolaget 664 701 kvm uthyrbningsbara ytor, varav 502 009 kvm avser bostäder. Totalt var 21 955 kvm av bolagets ytor 2024-12-31 vakanta, vilket motsvarar en vakansgrad på 3 procent. Främsta orsaken till att både bostäder och lokaler står outhyrda är att ytor friställts i samband med upprustningsprojekt. För kontrakt och löptider se not 3.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER VERKSAMHETSÅRET

Verksamheten under 2024 har i stor utsträckning präglats av mycket hög investeringstakt där våra två nybyggnationsprojekt befinner sig i produktionsfas samtidigt som vi fortsätter att hålla hög takt i upprustning av våra befintliga fastigheter. Under 2024 har upprustning av 457 lägenheter färdigställts.

Verksamheten har i hög grad även påverkats av allmänna prishöjningar och ökade räntekostnader som följd av ökad extern finansiering och fortsatt höga räntenivåer. De förändrade ekonomiska förutsättningarna har i betydande grad påverkat redovisat resultat för 2024 och påverkar även prognoser för framtida resultat, investeringar och finansiering.

RESULTATRÄKNING

Hyresintäkterna uppgick till 982 mnkr (930), en ökning med 52 mnkr jämfört med föregående år. 2024 års hyresförhandling gav en hyresökning på bostäder med 5,2 procent från 1 mars. Vakanserna har ökat något till följd av fler genomförda upprustningsprojekt.

Drifts- och underhållskostnaderna uppgick till 434 mnkr (405), en betydande ökning mot föregående år. Ökningen avser främst reparationer och underhåll och avser både ökning i omfattning och prisökningar på material och tjänster. Taxebundna kostnader har ökat med 27,9 mnkr och avser kostnadsökningar av el, värme och vatten.

Personalkostnader uppgick till 149 mnkr (143) och avvikelserna jämfört med föregående år avser främst lönerevision och löne-relaterade kostnader

Avskrivningar har ökat med 4,7 mnkr jämfört med föregående år. I resultatposten Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar ingår i resultatet för 2024 en återföring av tidigare nedskrivning med 25 mnkr.

Räntekostnaderna uppgick till 165 mnkr (126), en ökning med 39 mnkr till följd av fortsatt höga räntenivåer och framför allt ökad nyupplåning med 900 mnkr.

Huge Bostäder redovisar ett resultat efter finansiella poster på 39 mnkr (51).

VÄSENTLIGA INVESTERINGAR

Under 2024 har bolaget ökat investeringstakten ytterligare. Årets investeringar uppgick till 1 162 mnkr (762). Investeringarna avser främst upprustning av befintligt fastighetsbestånd men även en betydande del nybyggnation av fastigheterna Bonden 7 och Studenten 1 vilka hade byggstart 2023 och har under 2024 varit i produktionsfas. Utförda upprustningsarbeten avser främst stambyten, hissrenoveringar, ventilationsåtgärder, byte av undercentraler samt värme och styrsystem.

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 4 800 mnkr (3 900) på bokslutsdagen. Lånen löper utan valutarisk. Hüge Bostäders framtida räntekostnader kommer i hög grad påverkas av ränteutvecklingen och behov av ökad extern finansiering.

Hüge Bostäder har ett stort behov och en ambitiös plan att årligen upprusta ca 450 lägenheter i befintligt fastighetsbestånd. Vidare befinner sig våra två nyproduktioner i full produktionsfas och förväntas färdigställas 2026. En betydande del av dessa investeringar behöver finansieras med lån. Bolagets bedömning är därför att planerade investeringar kommer att öka behovet av extern finansiering och att finansieringskostnaderna kommer att öka väsentligt de kommande åren. I ett längre perspektiv kommer kassaflödet från rörelsen att öka och behovet av ny extern finansiering att minska.

Bolagets belåningsgrad av fastigheternas marknadsvärde är låg och bedöms kunna förbli låg genom planerade upprustningar.

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

Bolagets lånestruktur framgår i Not 23.

FRAMTIDA UTVECKLING

Hüge Bostäder står inför utmaningar. En betydande del av det befintliga fastighetsbeståndet behöver renoveras och upprustas. Huddinge kommun växer och efterfrågan på bostäder är stor.

En ambitiös plan för upprustning av befintliga fastigheter, såväl bostäder som lokaler, finns och håller på att genomföras. Under 2024 har upprustning av 457 lägenheter färdigställts (2023 upprustades 485 lägenheter). Planen är att upprusta ca 450-500 bostäder per år under ett stort antal år framöver.

Under 2023 påbörjades nybyggnation av Bonden 7 (125 lägenheter i Trångsund) och Studenten 1 (209 lägenheter i Flemingsberg), båda projekten har varit i full produktionsfas under hela 2024.

Nyproduktionerna har en sammanlagd investering på drygt en miljard kronor. Planer finns för fler nybyggnationer när marknadsförutsättningarna så medger.

Målet för Hüge Bostäder är att utveckla våra bostäder, lokaler och centrumanläggningar och tillsammans med andra fastighetsägare bidra till att Huddinge kommun blir en levande och attraktiv miljö för Huddingeborna.

HÅLLBARHETSUPPLYSNINGAR

Hüge Bostäder AB har upprättat en hållbarhetsrapport i enlighet med bestämmelserna i Årsredovisningslagen (1995:1554) 6:e kapitlet §11 enligt den äldre lydelsen innan 1 juli 2024. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorerna samtidigt som årsredovisningen och återfinns på sidorna som framgår av ÅRL-index på sid 66.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Hüge Bostäder AB är helägt av Huddinge kommun, org nr 212000-0068. Bolaget har sitt säte i Huddinge.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter, mnkr	982	930	865	851
Resultat efter finansiella poster, mnkr	39	51	95	189
Balansomslutning, mnkr	7 261	6 245	5 661	5 471
Fastighetslån, mnkr	4 800	3 900	3 400	3 300
Medelantal anställda, st.	167	165	162	158
Soliditet, %	24	28	32	31
Justerad soliditet, %	52	55	58	59
Avkastning på totalt kapital, %	2	3	3	4
Avkastning på eget kapital, %	3	3	5	11
Direktavkastning på fastigheter, %	6	7	7	8

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	300 000	20	1 398 846	15 214	1 714 080
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			15 214	-15 214	0
Utdelning			-6 000		-6 000
Årets resultat				34 545	34 545
Belopp vid årets utgång	300 000	20	1 408 060	34 545	1 742 625

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	1 408 059 397
Årets vinst	34 545 468
Kronor	1 442 604 865

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Utdelning	0
i ny räkning överföres	1 442 604 865
Kronor	1 442 604 865

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hysesintäkter	3	982 437	930 145
Övriga intäkter		41 441	53 372
		1 023 878	983 517
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	4	-298 402	-271 901
Underhållskostnader		-135 975	-133 188
Fastighetsskatt		-25 948	-26 554
Övriga externa kostnader	6, 7	-64 007	-59 617
Personalkostnader	5	-149 470	-142 586
Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar		-149 442	-169 729
Övriga rörelsekostnader		-2 465	-3 728
		-825 709	-807 303
Rörelseresultat		198 169	176 214
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar ägda i intressegemenskap	8	4 810	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 187	611
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-164 913	-126 244
		-158 916	-125 633
Resultat efter finansiella poster		39 253	50 581
Bokslutsdispositioner	11	65 535	23 423
Resultat före skatt		104 788	74 004
Skatt på årets resultat	12	-70 243	-58 790
Årets resultat		34 545	15 214

Balansräkning

Tkr

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Rörelsefastigheter	13	10 676	11 267
Förvaltningsfastigheter	14	5 620 187	5 174 461
Inventarier, verktyg och installationer	15	20 732	16 764
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	1 555 487	990 728
		7 207 082	6 193 220
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	50	50
		50	50
Summa anläggningstillgångar		7 207 132	6 193 270
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Koncernkonto i Huddinge kommun		0	2 192
Fordringar hos koncernföretag		33	12
Kundfordringar		6 096	3 761
Aktuella skattefordringar		15 011	14 945
Övriga fordringar		19 708	10 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	13 394	20 226
		54 294	51 883
Kassa och bank		52	95
Summa omsättningstillgångar		54 294	51 883
SUMMA TILLGÅNGAR		7 261 426	6 245 154

Balansräkning

Fortsättning från föregående sida

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19, 20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		300 000	300 000
Reservfond		20	20
		300 020	300 020
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 408 059	1 398 846
Årets resultat		34 545	15 214
		1 442 605	1 414 059
Summa eget kapital		1 742 625	1 714 079
Obeskattade reserver			
	21	9 567	75 102
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	22	384 147	309 292
Summa avsättningar		384 147	309 292
Långfristiga skulder			
	23		
Skulder till Huddinge kommun		4 800 000	3 900 000
Depositioner		5 234	5 402
Summa långfristiga skulder		4 805 234	3 905 402
Kortfristiga skulder			
Koncernkonto Huddinge kommun		55 746	0
Leverantörsskulder		142 237	96 497
Övriga skulder		4 736	4 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	117 133	140 592
Summa kortfristiga skulder		319 852	241 278
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 261 426	6 245 154

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster	26	39 253	50 580
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	151 907	173 398
Betald skatt		4 547	-12 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		195 707	211 421
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-4 580	1 165
Förändring av rörelseskulder		22 660	41 396
Rörelsens kassaflöde		213 787	253 982
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter		-1 160 309	-746 333
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-5 459	-10 533
Investeringsverksamhetens kassaflöde		-1 165 768	-756 866
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		900 000	500 000
Utbetald utdelning		-6 000	-8 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		894 000	492 000
Årets kassaflöde		-57 981	-10 884
Likvida medel vid årets början			
	27		
Likvida medel vid årets början		2 287	13 171
Likvida medel vid årets slut		-55 694	2 287

Noter

Tkr

Not 1: Redovisnings- och värderingsprinciper

Huge Bostäder ABs årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

ANDELAR I DOTTERBOLAG

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag där 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

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

AVSKRIVNINGAR

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

PENSIONER

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

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
Hyresgäst Anpassning	Kontraktstid
VS-stammar	40 år
Ventilation/värme	40 år
El	40 år
Hiss/transport	30 år
Stomkomplettering/Ytskikt	50 år

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 förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

KUNDFORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR

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

LÅNESKULDER OCH LEVERANTÖRSSKULDER

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

KVITTNING AV FINANSIELL FORDRAN OCH FINANSIELL SKULD

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

NEDSKRIVNINGSPRÖVNING AV FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdedgången 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 genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansnetto dividerat med justerat eget kapital.

Direktavkastning på fastigheter

Driftnetto dividerat med planenligt utgående restvärde.

Justerat eget kapital

Eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Driftnetto

Totala intäkter minus fastighetskostnader.

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala intäkter.

Not 2: Uppskattning och bedömningar

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

Not 3: Hyresintäkter

Specifikation av hyresintäkter	2024	2023
Bostäder	711 587	668 564
Företags- och hyresgäststyrtd underhåll	1 384	1 722
Hyresrabatter, bostäder	-7 980	-9 722
Garage och parkeringsplatser, bostäder	32 212	26 399
Ej uthyrt, bostäder	-18 734	-18 644
	718 468	668 319
Lokaler	284 886	269 518
Hyresrabatter, lokaler	-18 970	-5 864
Garage och parkeringsplatser, lokaler	6 579	5 842
Ej uthyrt, lokaler	-8 526	-7 670
	263 969	261 826
Totalt	982 437	930 145

Till hyresgästföreningen har bolaget utbetalt 2 187 tkr som hyressättningsavgift, boinflytande- och fritidsmedel. Enligt överenskommelse med hyresgästföreningen höjdes bostadshyrorna med 5,2% från 1 mars 2024.

Den avtalade hyreshöjningen för 2025 blev 68 kr/kvm/år vilket motsvarar en genomsnittlig höjning om 4,8% av bostadshyrorna från 1 januari 2025. KPI-reglerad hyresökning för lokaler blev 1,6% för 2025.

	Antal avtal	Andel (%)	Årshyra, mnkr	Andel (%)
Hyresavtal fördelade på objektstyp:				
Lokaler	1 189	8	273	26
Bostäder	7 936	52	747	70
Garage/P-platser	5 938	39	41	4
Övriga objekt	72	1	3	0
Totalt	15 135	100	1 064	100

Lokalhyresavtal fördelade på löptider:

Outhyrda lokaler	229	19	21	8
2025	493	42	42	15
2026	166	14	64	23
2027	179	15	95	35
2028	108	9	35	13
2029>	14	1	16	6
Totalt	1 189	100	273	100

Lokalhyresavtal fördelade på kontraktssummor:

< 0,5 mnkr	1063	90	65	23
0,5-1,0 mnkr	61	5	46	17
1,0-3,0 mnkr	50	4	81	30
> 3,0 mnkr	15	1	81	30
Totalt	1 189	100	273	100

Av våra lokalhyresavtal hyrs 93 kontrakt ut till Huddinge kommun/Huddinge Samhällsfastigheter AB, vilket motsvarar 29,4 % av lokalhyresintäkterna. Risken för att kommunen ska avveckla verksamheter förlagda i dessa lokaler får anses som liten.

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

	2024
Förfaller till betalning inom ett år	439 497
Förfaller till betalning inom två till fem år	424 582
Förfaller till betalning senare än fem år	12 522

Not 4: Driftskostnader

	2024	2023
Fjärrvärme	-100 592	-90 338
El	-38 609	-33 300
Renhållning	-35 903	-30 960
Snöröjning	-7 273	-9 790
Vatten	-36 846	-29 451
Bevakning	-12 163	-12 645
Inre städning	-15 443	-14 545
Marknadsföring	-4 055	-4 076
Fastighetsförsäkring	-5 824	-5 373
Övrigt	-41 694	-41 423
Totalt	-298 402	-271 901

Not 5: Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024	2023
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	-2 449	-2 427
Löner och ersättning till övriga anställda	-88 874	-84 899
Totalt	-91 323	-87 326
Sociala avgifter för styrelsen och verkställande direktören	-769	-763
Sociala avgifter för övriga anställda	-27 533	-26 456
Totalt	-28 302	-27 219
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	-792	-807
Pensionskostnader för övriga anställda	-10 769	-10 692
Totalt	-11 561	-11 499
Övriga personalkostnader	-18 284	-16 541
Totalt	-18 284	-16 541
Summa personalkostnader	-149 470	-142 586

Medelantalet anställda

Kvinnor	73	69
Män	94	96
Totalt	167	165

	2024	2023
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Kvinnor	5	5
Män	8	8
Totalt	13	13

Antal ledande befattningshavare (ledningsgrupp) och verkställande direktör:		
Kvinnor	3	3
Män	4	4
Totalt	7	7

UPPSÄGNINGSTIDER

Verkställande direktör

Vid egen uppsägning av anställningen gäller för VD en uppsägningstid om sex (6) månader. Om företaget säger upp verkställande direktören från anställningen av annan orsak än sådan som utgör grund för omedelbar hävning av anställningsavtalet gäller sex (6) månaders uppsägningstid.

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. Ovanstående villkor avser nytt VD-avtal fr.o.m. 2025-04-01. Fram till detta datum gäller tidigare avtal med villkor som framgår i årsredovisningen för 2023, not 5.

Not 6: Ersättning till revisorerna

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

	2024	2023
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	-834	-799
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	-40
Totalt	-834	-839
Lekmannarevision		
Revisionsuppdrag	-203	-191
Totalt	-203	-191

Not 7: Operationella leasingavtal

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

	2024	2023
Inom ett år	3 453	1 830
Senare än ett år men inom fem år	7 798	1 637
Senare än fem år	0	0
Totalt	11 251	3 467

Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår under året till -3 536 tkr (-2 212 tkr), hela beloppet avser maskiner och inventarier.

Not 8: Resultat från andelar ägda i intressegemenskap

	2024	2023
Resultat från fastighetsreglering	4 810	0
Totalt	4 810	0

Not 9: Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter bank	480	287
Övriga ränteintäkter	707	324
Totalt	1 187	611

Not 10: Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränta för fastighetslån, Huddinge kommun	-164 891	-126 220
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-22	-24
Totalt	-164 913	-126 244

Not 11: Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-4 895	-3 207
Förändring av periodiseringsfond	70 430	26 630
Totalt	65 535	23 423

Not 12: Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt	4 612	390
Uppskjuten skatt	-74 855	-59 180
	-70 243	-58 790
Redovisat resultat före skatt	104 788	74 004
	104 788	74 004
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-21 586	-15 244
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 552	-679
Skatteeffekt av ej skattepliktigt intäkt vid försäljning fastighet	991	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader	-28 917	-23 351
Skatteeffekt av ej avdragsgill utrangering	0	-615
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	0	-379
Skatteeffekt av uppräknat belopp vid återföring av periodiseringsfond	0	-301
Skatteeffekt av justering skatt hänförlig till tidigare år	4 612	390
Skatteeffekt av justerad periodiseringsfond från tidigare år	14 509	464
Ej redovisad uppskjuten skattefordran på skattemässigt underskott	-38 299	-19 073
	-70 243	-58 790
Redovisad skattekostnad	-70 243	-58 790
	-70 243	-58 790

Not 13: Rörelsefastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 914	31 914
Omfördelning från pågående arbeten	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 914	31 914
Ingående avskrivningar	-6 330	-5 338
Årets avskrivningar	-591	-993
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 921	-6 330
Ingående nedskrivningar	-14 317	-14 317
Återföring av tidigare nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-14 317	-14 317
Utgående redovisat värde	10 676	11 267

Not 14: Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 014 314	7 523 826
Försäljningar/utrangeringar	-7 110	-13 422
Inköp	377	
Omfördelning från pågående arbeten	595 174	503 910
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 602 755	8 014 314
Ingående avskrivningar	-2 600 635	-2 441 833
Försäljningar/utrangeringar	4 645	8 933
Årets avskrivningar	-172 361	-167 735
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 768 350	-2 600 635
Ingående nedskrivningar	-239 218	-239 980
Återföring av tidigare nedskrivningar	25 000	762
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-214 218	-239 218
Utgående redovisat värde	5 620 187	5 174 461
Bokfört värde, byggnader i Sverige	5 158 442	4 715 509
Bokfört värde, mark och markanläggningar	461 745	458 952
Utgående redovisat värde	5 620 187	5 174 461

Förvaltningsfastigheter avser byggnader, mark och markanläggningar som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde bedöms uppgå till 14 657 000 (12 864 900) tkr.

BEDÖMNING VERKLIGT VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Huge gör årligen en marknadsvärdering av bolagets hela fastighetsbestånd. Enligt fastställd värderingspolicy ger Huge ett externt värderingsinstitut i uppdrag att marknadsvärdera 25 % av bolagets fastigheter enligt ett rullande schema. För resterande fastigheter utförs en intern marknadsvärdering.

Över en fyraårsperiod blir därmed samtliga fastigheter externt värderade.

Värderingarna utförs i analysverktyget Datscha med en tio-årig kassaflödesanalys för varje enskild fastighet, där alla hyresintäkter lagts in på kontraktsnivå. För lokalslaget bostäder har i möjligaste mån faktiska taxebundna kostnader nyttjats. Med taxebundna kostnader avses värme, el, sophantering och VA-kostnader. För övriga drifts- och underhållskostnader har faktiska kostnader justerats i kalkylen till den nivå som bedömts marknadsmässig.

Vid bedömning av direktavkastningskrav, antagande om långsiktig vakansgrad samt bedömning av marknadshyror har ett representativt urval av externt värderade fastigheter tillsammans med intern kunskap varit vägledande. Bostadsfastigheter har värderats med direktavkastningskrav mellan 3,0-4,5 %. Övriga fastigheter, i huvudsak kommersiella lokaler, har värderats med direktavkastningskrav inom intervallet 6-8 %. För pågående nybyggnationer samt större ombyggnationer s k projektfastigheter har ett marknadsvärde åsatts genom att ett bedömt förhandsvärde subraherats med kvarstående projektkostnader samt en bedömd projektrisk.

Not 15: Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 482	22 949
Inköp	3 273	10 591
Omklassificering från pågående arbeten	2 186	0
Försäljningar/utrangeringar	-361	-58
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 579	33 482
Ingående avskrivningar	-16 718	-15 775
Försäljningar/utrangeringar	361	58
Årets avskrivningar	-1 490	-1 001
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 847	-16 718
Utgående redovisat värde	20 732	16 764

Not 16: Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda utgifter	990 728	748 305
Under året nedlagda utgifter	1 162 118	761 973
Under året genomförda omfördelningar till resultatet	0	-5 388
Under året genomförda omklassificeringar av byggnad	-597 360	-514 163
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 555 487	990 728
Utgående redovisat värde	1 555 487	990 728

Not 17: Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50	50
Förvärv	0	0
Försäljningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50	50
Utgående redovisat värde	50	50

Koncernen	Org.nr	Säte	Kapitalandel, %
Huge Bostäder Holdingbolag AB	559187-3301	Huddinge	100

Not 18: Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen bonus HBV	2 288	2 048
Upplupna intäkter	526	2 070
Förutbetalda driftskostnader	10 428	15 854
Övriga poster	152	254
	13 394	20 226

Not 19: Aktiekapital

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

Not 20: Förslag till disposition av resultatet

	2024-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	1 408 059
Årets resultat	34 545
	1 442 605
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
Utdelning	0
I ny räkning överförs	1 447 605
	1 447 605

Not 21: Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	9 567	4 672
Periodiseringsfond räkenskapsår 2022	0	19 750
Periodiseringsfond räkenskapsår 2021	0	26 000
Periodiseringsfond räkenskapsår 2020	0	10 780
Periodiseringsfond räkenskapsår 2018	0	13 900
	9 567	75 102

Not 22: Uppskjuten skatt

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Hänförlig till nedskriven byggnad och markanläggningar	-47 078	-52 228
Hänförlig till avskrivning av balanslånepost	-5 752	-7 482
Belopp som kvittas mot uppskjuten skatteskuld	52 831	59 710
	0	0
Uppskjuten skatteskuld		
Hänförlig till återlagda underhållskostnader samt skillnader i avskrivningstakt	436 978	369 002
Belopp som kvittas mot uppskjuten skattefordran	-52 831	-59 710
	384 147	309 292
Skillnad mellan bokfört och skattemässigt restvärde		
Bokfört värde	5 630 863	5 185 729
Skattemässigt restvärde	-3 766 071	-3 684 309
	1 864 792	1 501 420

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

Not 23: Upplåning

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till Huddinge kommun	4 800 000	3 900 000
	4 800 000	3 900 000
Summa räntebärande skulder	4 800 000	3 900 000

FÖRFALLOTIDER

Inga lån förfaller senare än fem år från balansdagen.

Not 24: Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelse, garantibelopp Fastigo	1 596	1 552
	1 596	1 552

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

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

Not 25: Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna semesterlöner	9 845	10 766
Beräknad löneskatt, pensioner	2 818	2 721
Förutbetalda hyresintäkter	63 015	77 665
Upplupna el- och fjärrvärmekostnader	16 569	18 287
Övriga poster	24 886	31 153
	117 133	140 592

Not 26: Betalda räntor och erhållen utdelning

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	1 187	611
Erlagd ränta	-164 913	-126 244
	-163 726	-125 633

Not 27: Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Tillgodohavanden på koncernkonto	0	2 192
Kassa och bank	52	95
Kortfristig skuld Huddinge kommun	-55 746	0
	-55 694	2 287

Not 28: Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	174 442	169 729
Rearesultat, försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	4 489
Rearesultat, försäljning av förvaltningsfastigheter	0	0
Reversering av nedskrivning	-25 000	-820
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	2 465	0
	151 907	173 398

Not 29: Händelser efter räkenskapsårets slut

I november 2024 träffade Hüge en överenskommelse med hyresgästföreningen om bostadshyrorna för 2025. Avtalet innebär en genomsnittlig höjning om bostadshyrorna med 4,8 % fr.o.m. 1 januari 2025.

Våra hyreslokaler har avtal där hyresjusteringen är bundna till KPI. För 2025 kommer lokalhyrorna att höjas med 1,6 %.



HUGE BOSTÄDER AB

ORG.NR 556149-8121

HUDDINGE, DEN DAG SOM FRAMGÅR AV VÅR ELEKTRONISKA SIGNATUR

Ann-Marie Högberg
Ordförande

Britt Björneke
Förste vice ordförande

Gunilla Helmerson
Andre vice ordförande

Emil Buskas

Leif Nysmed

Victor Sund

Carina Sundström

Lars Björkman

Kennet Bergh

Anna Bredin

Emil Holmlund

Martin Nigals

Patrik Rahm

Karin Strömberg Ekström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Huga Bostäder AB, org.nr 556149-8121

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Huga Bostäder AB för år 2024-01-01 – 2024-12-31 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 8–66. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 67–81.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Huga Bostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Huga Bostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–66. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna

kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt

drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Huga Bostäder AB för år 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Huga Bostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpanne bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpanne förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Professionell

På Hüge arbetar 167 medarbetare dagligen för att erbjuda våra hyresgäster god service i attraktiva bostäder och lokaler runt om i hela Huddinge.



Huge Bostäder AB Års- och hållbarhetsredovisning 2024

PRODUKTION

Marczak Communications

TEXT

Huge

TRYCK

Ljungbergs Tryckeri AB

FOTO

Ola Jacobsen

Lukas Lind

Medarbetare på Huge:

Sofia Thorstensson

Maria Wahlberg

Louise Lorander

Maria Frödin med flera

VISUALISERINGAR

Studio Superb

Liljewalls

ILLUSTRATION

Omslagsillustration och sid 3 av

Christina Heitmann

Alla kartor av Martin Thelander

Övriga illustrationer från Shutterstock och

Adobestock