



**HÅBOHUS**  
Hyreslägenheter i Håbo kommun

Verksamhetsberättelse

# Verksamhetsberättelse Håbohus 2023



**BOSTADSFÖRETAGET HÅBOHUS AB**

**[www.habohus.se](http://www.habohus.se)**

**Postadress**

Box 24  
746 21 BÅLSTA

**Gatuadress**

Mansängstorg 1

**Telefon / e-post**

0171-46 88 00  
[habohus@habohus.se](mailto:habohus@habohus.se)

**Fax**

071-541 24

**Org.nummer**

556463-1694



## Innehållsförteckning

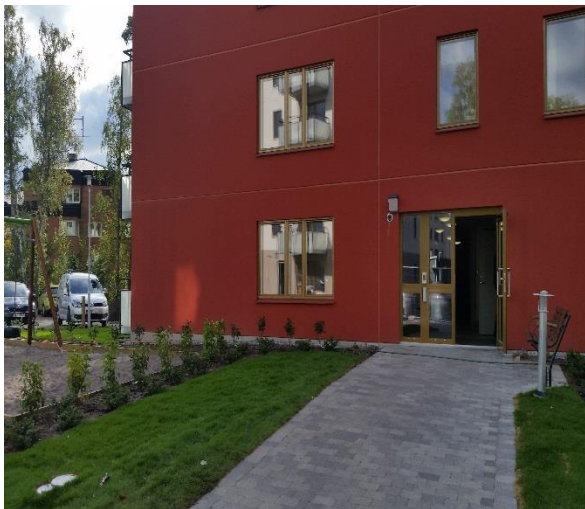
1	Organisation och verksamhet .....	3
2	Hållbarhetsarbetet.....	7
2.1	Sammanfattning av Håbohus miljöpåverkan .....	7
2.2	Sammanfattning kvalitetsaspekter .....	8
2.3	Förtydligande av miljöaspekter .....	8
2.3.1	Kemikaliehantering .....	8
2.3.2	Energianvändning .....	9
2.3.3	Elanvändning.....	11
2.3.4	Leverantörer och inköp .....	13
2.3.5	Avfall .....	13
2.3.6	Erfarenhet och kunskap .....	15
2.3.7	Fordon.....	18
2.4	Förtydligande av kvalitetsaspekter.....	19
2.4.1	Säkerställa produktion av nya bostäder i Håbo kommun.....	19
2.4.2	Säkerställa god kvalitet i befintliga fastigheter.....	19
2.4.3	Säkerställa bra personalsammansättning och kunskap hos den egna personalen 19	
2.4.4	Säkerställa goda möjligheter till extern kompetens vid behov .....	20
2.4.5	Bibehålla/öka kundnöjdheten.....	20
2.4.6	Bibehålla gott samarbete med Hyresgästföreningen och kommunen.....	21
2.5	Ansvarsfördelning .....	21
2.6	Mätbara indikatorer .....	24
2.6.1	Miljö- och kvalitetsindikatorer.....	24
2.7	Utökat miljöarbete .....	26
2.8	Utökat kvalitetsarbete .....	27
2.9	Håbohus samhällsengagemang för trygghet och trivsel i kommunen .....	27



# 1 Organisation och verksamhet

Håbohus AB är det kommunalägda bostadsföretaget i Håbo kommun. Företaget ägs av Håbo kommun och dess styrelse avspeglar kommunens politiska majoritet. Håbohus är medlem i Sveriges Allmännytta samt Fastigo. Bolaget är delägare i Husbyggnadsvaror, HBV förening. Håbohus har i dagsläget 20 anställda och verksamhetens personal är uppdelad i två huvudområden, kontor och fastighetskötsel. Den årliga omsättningen uppgår till ca 167 miljoner kronor.

Den huvudsakliga uppgiften för Håbohus är att bidra till och upprätthålla en sund bostadsförsörjning i kommunen. Detta på ett hållbart, klokt och tryggt sätt. För tillfället äger och förvaltar Håbohus drygt 1500 lägenheter i centralorten Bålsta samt ett 20-tal lägenheter i Skokloster. De flesta lägenheterna är centralt belägna och mycket nära service och kommunikationer så som pendeltåg och busscenter. Utöver hyreslägenheter äger och förvaltar bolaget även lokaler för olika verksamheter som vårdboenden, kontor, banker, gym, frisörer och andra typer av affärsverksamheter. Håbohus arbetar även aktivt med nyproduktion av hyreslägenheter. Efter att slutfört en nyproduktion i Skokloster i december 2022 har det varit lugnt



Håbohus fastighetsbestånd är fördelat på ett flertal bostadsområden inom Bålsta. Större delen av fastigheterna är antingen om- eller nybyggda under de senaste decennierna varvid lägenheterna är i mycket gott skick. ”

På nästa sida presenteras Håbohus fastighetsbestånd per den 2023-12-31



Verksamhetsberättelse

Håbohus fastighetsbestånd, 2023-12-31																			
Adress	Fastig.- beteckning	K-st	Byggår/ omb.år	Lägenheter						Yta m <sup>2</sup>	Med yta/lgh	Lokaler		Garage		Parkering			
				1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok			tot.	st	m <sup>2</sup>	v	k	Elbil	El	P
Vänernborgsvägen	Bålsta 1:198, 1:202	101	1957/95	16		18	9			43	2 310	53,7	4	265	3		0	6	32
Bålstavägen 9, 10-12	Bålsta 1:8, 2:249	102	1964/95	13		15	15	3		46	2 798	60,8	2	129	8		1	12	35
Skeppsvägen	Mansängen 7:, 7:3	108	1963/89/09-17	20		55	31	20		126	8 448	67,0	2	52			1	46	62
Mansängen	Mansängen 6:46/48	109	1967/91-97	134		116	207	80	5	542	39 299	72,5	26	3 460	28	12			
Pomona	Bålsta 1:24	111	1993	78		49	1			128	6 464	50,5	1	1 641					24
Håbovägen	Bålsta 1:72	112	1993			4	4			8	596	74,5				3			6
Västerhagsvägen	Bålsta 2:306	113	1963/93	8		3				11	404	36,7	2	216					
Backvägen 1	Bålsta 2:295	114	1963/95	17		2				19	733	38,6	1	650					
Kalmarsandsvägen 2	Håbo Spånga 2:5	115	1992	13		16	8	10	1	48	3 591	74,8	2	1 209		35			
Pärongränd	Bålsta 1:176	125	2000			15	12			27	1 537	56,9							
Lindgårdsvägen 1-19	Väppeby 6:3	126	2003			56	36	8		100	6 030	60,3	1	12					
Källvägen	Bålsta 1:224	127	2008	1		11	40	14		66	5 250	79,5	1	133		34			
Sofielundsvägen 1-6	Bålsta 1:671	128	2016	3	24	43	29	11		110	6 251	56,8	2	134					
Dalvägen 3	Väppeby 7:229	129	2014			26	26			52	3 440	66,2							
Valvägen 1-7, 2-4	Väppeby 6:53	130	2019	11		52	34			97	4 923	50,8	2	346					
Slottsskogsleden 19	Skokloster 2:545	132	2022	8		10	4			22	1 107	50,3	3	486					
Lindgårdsvägen 21	Väppeby 6:3	291	2003	6						6	242	40,3	1	154					
Dalvägen 5	Väppeby 7:229	292	2012	18						18	625	34,7	1	915					23
Lindgårds backe	Väppeby 6:3	293	2018	14		14	1			29	1 364	47,0							
Västerhagsvägen 17	Gillmarken 1:263	294	2020-2021	60						60	2 016	33,6	7	2 179				23	13
<b>Totalt</b>				420	24	505	457	146	6	1 558	97 428	62,5	58	11 981	39	84	2	94	152

Figur 1 – Aktuell fastighetslista per den 2023-12-31

Bolaget värnar om sina hyresgäster. Det är viktigt att hyresgästerna trivs och känner trygghet i sitt boende. Vårt arbete utgår från vår vision ” **Ett tryggt boende i en trivsam miljö**”. Med denna som utgångspunkt arbetar Håbohus tillsammans med sina hyresgäster för att förbättra boendemiljön för att skapa ännu bättre trivsel och trygghet. Under 2023 har Håbohus fortsatt med det omfattande arbetet kring ”Trygghet- & trivselprojektet”. Utgångspunkten för projektet har bland annat sitt ursprung från hyresgästernas åsikter som framförts via enkätsvar i en trygghetsundersökning som utfördes 2015.

Samtliga hyresgäster har därmed haft möjlighet att framföra sina synpunkter och åsikter vilket har beaktats i största mån. Mycket arbete har rört fortsatta insatser kring belysning samt översyn och nyplantering av buskage och trädgårdsmiljöer. Under hösten 2022 genomfördes en trygghet- och trivsel inventering av Håbohus samtliga bostadsområden för att användas som ett underlag för att ta fram nya mål kring trygghet och trivsel. Dessa mål är en del i den nya affärsplan som har tagits fram under 2023. Våren 2022 genomfördes även en omfattande hyresgästundersökning och resultatet från den kommer även det att användas som underlag för den nya affärsplanen som ska gälla fyra år framåt. Håbohus fortsätter att uppmuntra hyresgästerna att engagera sig i grannsamverkan, detta tillsammans med polisen och Hyresgästföreningen. Vi skulle ha haft en tema-kväll under året tillsammans med polisen och Hyresgästföreningen där polisen skulle ha berättat om hur det ser ut i Håbo kommun vad gäller polisens arbete i kommunen. Tyvärr blev den uppskjuten på grund av sjukdom och kommer genomföras i början av 2024 istället. Det finns i dagsläget 17 aktiva grannsamverkan grupper men vi hoppas kunna utöka dessa med några fler under kommande år. I november 2023 hölls den årliga digitala konferensen om grannsamverkan som Håbohus medverkade på. Bra att höra andras erfarenheter och få inspiration till att jobba vidare med att utöka grannsamverkan inom Håbohus.

Håbohus är ett företag som arbetar aktivt med miljö- och kvalitetsfrågor och som strävar efter att värna om miljön. Anneli Algeson Rask är miljö- och kvalitetsansvarig på Håbohus. Hon har



tillsammans med företagets ledningsgrupp drivit Håbohus miljö- och kvalitetsfrågor. Miljöarbete har bland annat fokuserat på energieffektivisering av fastigheter, utökning av källsortering i bostadsområden, att använda sig av förnybar energi så som egenproduktion av el med solceller samt samarbete med Hyresgästföreningen. Parallellt med miljö- och hållbarhetsarbetet är det viktigt att säkerställa att kvaliteten i hyresgästernas boende upplevs som hög och att det arbete som utförs hemma hos våra hyresgäster håller en bra kvalitet.

Som en del i kvalitetsarbetet har ett incitament för personalen införts sen tidigare, detta för att uppmuntra de anställda att göra det lilla extra och på så sätt belönas med möjlighet till extra ledighet under året. Mer om detta beskrivs längre fram i verksamhetsberättelsen.

Samarbetet tillsammans med Hyresgästföreningen har funnits i många år, bland annat genom en miljögrupp. Denna miljögrupp arbetar med att uppmuntra och utbilda hyresgästerna i hållbarhet och miljö. En stor del av Håbohus miljöarbete är att företaget arbetar med att minimera klimatpåverkan från den egna verksamheten men det är även viktigt att informera hyresgästerna om hur de kan bidra till att minimera sin klimatpåverkan.

Utöver solcellsanläggningarna som är installerade på många av våra fastigheter, använder fastighetsskötarna rena elbilar. Genom att använda elbilar i våra bostadsområden bidrar vi till att minska utsläpp av avgaser i hyresgästernas närmiljö. Hela fordonsflottan (exklusive traktorer) är eldriven. Håbohus har även 3 el-cyklar. Dessa cyklar används bland annat av företagets besiktningspersonal när de tar sig mellan olika fastigheter för att utföra lägenhetsbesiktningar samt av våra sommarjobbande ungdomar.

För att göra bostadsområdena mer trivsamma har några hus fått fasadbelysningar som skiftas under året. Detta ser vi både som en trivselfaktor samt som en kvalitetshöjande åtgärd.

Arbetet med att se över företagets kemikalieanvändning har fortsatt under 2023 och är en del av det dagliga arbetet. Det är ett aktivt arbete med att jobba för att byta ut mindre lämpliga kemikalier och att minska antalet kemikalier. Sen tidigare har Håbohus jobbat med att minska risken och de utmaningar som finns, med att ha en storfjärrvärmecentral som ensam betjänar 26 huskroppar med totalt 542 lägenheter. Vissa fastigheter har knoppats av från fjärrvärmenätet och fått bergvärmepumpar. Detta är ett sätt att säkerställa och underlätta en optimal inomhusmiljö i fastigheterna. Totalt 11 huskroppar av 26 har konverterats till bergvärme. Vi har under året genomfört mycket stora åtgärder gällande effektivisering av befintlig fjärrvärme i de resterande 15 huskropparna. Alla huskroppar har fått en egen liten central och fördelarna med dessa åtgärder kommer att ge avtryck på energiförbrukningen under lång tid framöver.

För att motverka behovet av köpt energi har Håbohus även utökat produktionen av egen solel. Ca 400 kWh peak solceller finns i drift i våra fastigheter och ytterligare ca 102 kWh peak solceller är installerade i det nya bostadsområdet i Skokloster.

Under året har arbeten med att bygga bort mini-masterfläktar i två av våra bostadsområden avslutats.





**Bild:** Anna Blomlöf från Blomlöfs Bin sköter om bikupan vid Vänersborgsvägen

#### Verksamhetsberättelse

De fina, flitiga bina som bor i två bikupor som Håbohus placerade ut i två bostadsområden 2018 har bott kvar under 2023. Den ena kupan fick flytta till Vallvägen, medan den andra står kvar på Vänersborgsvägen. Detta som en ekosystemtjänst och som ett sätt att uppmuntra hyresgästerna till att underlätta livet för bin och andra pollinerande insekter som har det kämpigt för att överleva. De båda bikuporna gav i år ca 84 kg närproducerad honung. Aningens mer än tidigare år. Honungen är mycket uppskattad och går att köpa på Håbohus kontor. För att inspirera hyresgästerna och oss själva till att plantera växter som är extra goda för bin och andra pollinerande

insekter har Håbohus, tidigare år haft en temakväll, kring bin och skötsel av bikupor. Denna temakväll har varit mycket uppskattad av hyresgästerna. Vi hoppas kunna genomföra en ny temakväll under året som kommer. Med anledning av ovanstående har vi sen tidigare sått ängsmark i flera av våra bostadsområden och dessa börjar utvecklas fint.

Vad gäller hantering av miljötillbud har vi blivit väldigt duktiga på att hantera dessa. Vi har bra rutiner för tillbudsrapportering – utöver absol som vi har sen tidigare har vi även något som kallas för tättingen. Ett löst lock som man kan montera på dagvattenbrunnar för att undvika att oljan rinner ner i brunnen, detta lock kan kombineras med länsar. Se bilderna här nedanför.



Håbohus har vid flera tillfällen medverkat i Håll Sverige Rent". Hela företaget går ut tillsammans en halv dag i bostadsbeståndet och plockar skräp. Detta är en årligen återkommande aktivitet och ytterligare ett sätt att visa på företagets miljöengagemang och vikten av att hålla bostadsområdena rena och fina. En uppskattad dag av både personal och boende. 2023 har den genomförts som vanligt och den avslutades med att all personal åt lunch vid vår fina grillplats som ställts i ordning vid fastigheten i Kalmarsand. Se bild här nedanför



**HÅBOHUS**  
Hyreslägenheter i Håbo kommun

Verksamhetsberättelse



Bild Grillplats i Kalmarsand



## 2 Hållbarhetsarbetet

I detta avsnitt beskrivs Håbohus hållbarhetsarbete vilket innefattar miljöarbete, miljöpåverkan och förbättringsåtgärder, kvalitetsarbete samt förbättringsåtgärder kring kvalitet. Vi jobbar även aktivt med mål kring social sammanhållning och engagemang.

### 2.1 SAMMANFATTNING AV HÅBOHUS MILJÖPÅVERKAN

En miljöutredning har genomförts år 2023 och är uppdaterad. Företagets betydande miljöaspekter har utvärderats och redovisas i denna verksamhetsberättelse. De betydande miljöaspekterna utgör grunden för att definiera nya verksamhetsmål avseende miljö och hållbarhet som följs upp samt revideras årligen.

Håbohus betydande miljöaspekter är följande:

1. Kemikaliehantering
2. Energianvändning
3. Leverantörer och inköp
4. Avfall (inkluderat farligt avfall)

**BOSTADSFÖRETAGET HÅBOHUS AB**

**[www.habohus.se](http://www.habohus.se)**

**Postadress**  
Box 24  
746 21 BÅLSTA

**Gatuadress**  
Mansängstorg 1

**Telefon / e-post**  
0171-46 88 00  
[habohus@habohus.se](mailto:habohus@habohus.se)

**Fax**  
071-541 24

**Org.nummer**  
556463-1694



5. Erfarenhet och kunskap
6. Fordon

## 2.2 SAMMANFATTNING KVALITETSASPEKTER

Under 2023 har Håbohus även utfört en genomlysning av den kvalitetskartläggning som tidigare har gjorts av företagets arbete och verksamhet. Processer har sen tidigare kartlagts tillsammans med rutiner och policys. Utifrån denna kartläggning har företagets betydande kvalitetsaspekter utkristalliserats. Med hjälp av en SWOT-analys har risker och möjligheter bedömts. Från resultatet av risk och möjlighetsbedömningen har vi formulerat 6 kvalitetsaspekter. Dessa aspekter är grunden för vårt kvalitetsarbete och utifrån dessa aspekter har vi formulerat mål, delmål och handlingsplaner. Kvalitetskartläggningen uppdateras årligen.

Håbohus betydande kvalitetsaspekter är följande:

1. Säkerställa produktion av nya bostäder i Håbo kommun
2. Säkerställa god kvalitet i befintligt bestånd
3. Säkerställa en bra personalsammansättning och kunskap hos den egna personalen
4. Säkerställa goda möjligheter till extern kompetens vid behov
5. Bibehålla/öka kundnöjdheten
6. Bibehålla gott samarbete med Hyresgästföreningen och kommunen

Utöver dessa mål har vi även formulerat mål kring social hållbarhet och integration, då detta är betydande aspekter som vi behöver ta hänsyn till.

## 2.3 FÖRTYDLIGANDE AV MILJÖASPEKTER

De betydande miljöaspekter som utkristalliserades vid Håbohus miljöutredning nämndes tidigare. För att möta dessa aspekter och jobba för att dessa ska uppnås har vi tänkt jobba enligt nedanstående.

### 2.3.1 Kemikaliehantering

Håbohus har under året fortsatt att arbeta kring användandet av kemikalier. Vi har fortfarande ett mål gällande att minska antalet kemikalier på kemikalielistan. Det har stannat upp och vi ligger kvar på ungefär samma som förra året dvs ca 70. Det finns fortfarande likadana kemikalier som kommer från olika leverantörer. Målet för 2023 var att fortsätta styra in kemikalierna till att komma från färre olika leverantörer, det är ett pågående arbete som vi inte har kommit riktigt i mål med ännu. Dock när vi upphandlar nya måleritjänster är det vanligt att nya märken på måleriprodukter dyker upp, vi jobbar ändå med att försöka ha så få olika leverantörer av samma kemikalie. Den kemikalieutbildning som personalen tidigare år har genomfört var ett sätt att stärka medarbetarnas kunskap om kemikalier och medvetandegöra vikten av att välja bort olämpliga kemikalier och minska kemikalielistan. Under året har vi inte lyckats med att ha en repetitionsutbildning gällande kemikalier – detta kvarstår. Vi hade beställt en utbildning via RagnSells men lyckades inte boka in den på grund av personalomsättning. Vid avvikelser kring kemikalier och hanteringen av dessa finns rutiner som vi följer. Rutinen med att alla inköp av nya kemikalier skall gå genom miljö- och kvalitetsansvarig börjar så sakteliga sätta sig i organisationen. Avsteg från de kemikalier som finns inlagda i systemet skall





kommuniceras med miljöansvarig som tillsammans med personalen gör bedömningen om vi skall ta in en ny kemikalie eller om vi ska avstå. Ett dokument finns som ska användas vid bedömning av inköp av nya, ej registrerade kemikalier. Alla Håbohus kemikalier registreras i ett digitalt kemikaliereregister - EcoOnline. Här förvaras alla tillhörande säkerhetsdatablad digitalt. I detta system kan vi även göra klassningar av kemikalierna och på så sätt få reda på vilka kemikalier som vi ska fokusera på att byta ut eller sluta använda – klassningen är påbörjad sen tidigare, men är ett arbete som fortgår. Systemet ger all personal tillgång till kemikalielistan genom en app som tydligt visar vilka kemikalier vi använder och vad säkerhetsdatabladet säger om produkten. Fler fördelar är att vi inte behöver skriva ut säkerhetsdatabladen utan det finns alltid en aktuell, digital version tillgänglig i mobilen.

Håbohus har under år 2023 definierat miljömål som sträcker sig samma tid som den nya affärsplanen. Ett mål baseras på att vi ska fortsätta minska mängden kemikalier och antalet produkter. Grundtanken är fortfarande att vi ska använda så få kemikalier som möjligt utan att det ska påverka resultatet av vårt arbete. Vid användning av en kemikalie ska Håbohus väga behovet av att använda kemikalien mot den miljöpåverkan som användandet innebär i förhållande till det resultat som vi vill uppnå. Måste den användas eller går det att avstå från att använda den. Håbohus ska välja de kemikalier som minimerar företagets miljöpåverkan både ur ett ekologiskt- och ett arbetsmiljömässigt perspektiv. Uppföljning av detta mål redovisas återkommande i den miljö- och kvalitetsrapport som är en stående punkt på ledningsgruppens mötesagenda. Det är också en återkommande punkt som hanteras på personalmöten. Funderingar kvarstår om vi ska lägga in kemikaliehanteringen som en del i incitamentssystemet för att på så sätt vässa oss ytterligare kring användning och inköp av kemikalier.

### 2.3.2 Energianvändning

Energianvändningen redovisas månadsvis på separata driftmöten.

I figur 2 & 3 här nedanför redovisas fjärrvärmeanvändningen dels i den nya undercentralen på Mansängen men även övriga fastigheter som har fjärrvärme. Majoriteten av Håbohus fastigheter värms med fjärrvärme, leverantör är E.ON. Aktuella specifikationer gällande 2023 års fjärrvärmeproduktion finns på [www.eon.se](http://www.eon.se).

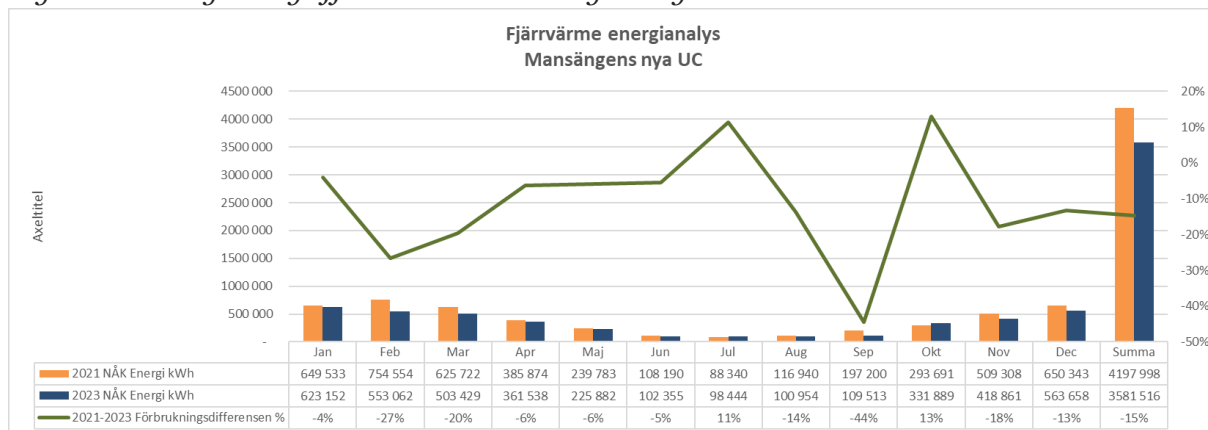
Energiarbetet har under de senaste åren fokuserat på att optimera driften av fastigheterna. Vi har valt 2021 som basår för att jämföra vår energianvändning. Detta då det året är bäst jämförbara innan vi påbörjade installation av bergvärme och ombyggnation av fjärrvärmeledningar. Optimeringen av fastigheterna har bland annat genomförts genom att injustera värmen med hjälp av temperatursensorer, som har monterats i samtliga lägenheter och därmed hjälper oss att se vilken temperatur husen har. Vi jobbar mot att hålla en inomhustemperatur på mellan 20-21°C. Vidare har även styrsystemen optimerats för att i större omfattning styra värmen utifrån inomhustemperaturen snarare än att enbart se till utetemperaturen. Detta har slagit väl ut och inneburit önskad energibesparing. Det stora fjärrvärmenätet som finns i bostadsområdet har byggts om. Tidigare var det en stor fjärrvärmecentral som betjänade alla 20 huskroppar och skickade ut värme till dessa. Det var svårt att optimera värmeanvändningen och innebar värmeförluster i kulvertarna.

Ombyggnationen innebär att det nu finns flera mindre undercentraler som betjänar en egen



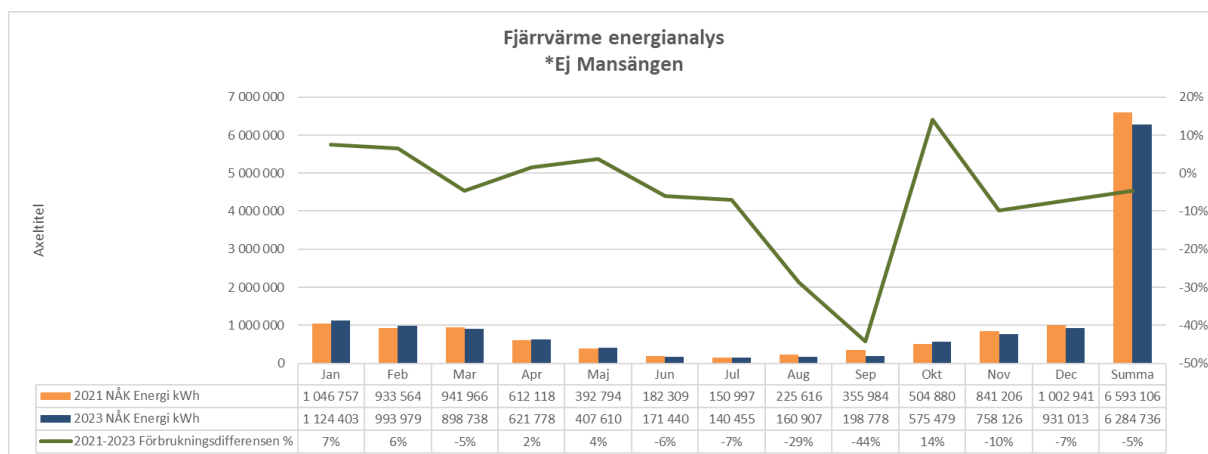
huskropp. Denna förändring kommer innebära bättre förutsättningar att justera in huskroppen och minskar även kulvertförluster.

Figur 2 – Energianalys fjärrvärme Mansängens nya undercentral



Basår 2021 jämfört med år 2023

Figur 3 – Energianalys övriga områden med fjärrvärme



Basår 2021 jämfört med år 2023

Utöver de ombyggda fjärrvärmeanslutna fastigheterna finns det i Mansängenområdet flera huskroppar som värms med bergvärme.

För att minska behovet av köpt el till bergvärmepumparna har flera solcellsanläggningar installerats på fastigheter i Mansängen. De senaste tre solcellsanläggningarna är ihopkopplade direkt med bergvärmepumparna för att på så sätt säkerställa att elbehovet till bergvärmepumpen täcks av solen i första hand, när det är möjligt.

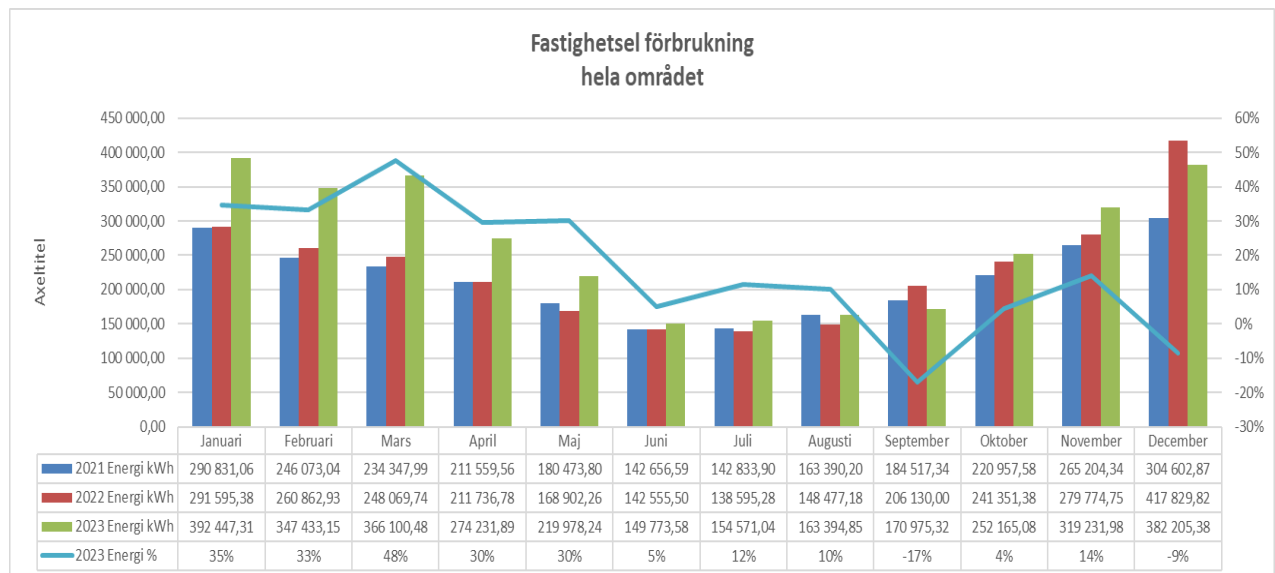


### 2.3.3 Elanvändning

Förutom energi till uppvärmning så köper Håbohus även el för drift av belysning, hissar, tvättstugor, ventilation m.m. Det finns även en del ventilationsaggregat där luften värms med el efter det att den passerar via värmeväxlaren. Håbohus köper årligen ca 3 190 000 kWh el, se "figur 4" för detaljerad statistik per månadsbasis". Det används mer el till värmepumpen under kyligare månader samt till att eftervärma ventilationsluften. Se "figur 5" för separat redovisning av använd el till värmepumparna på Mansängen. Elhandelsleverantör är Energisverige som levererar el märkt "Bra Miljöval" till fastigheterna enligt upphandling. Kravet för "Bra miljöval" är följande:

- Att all el är förnybar
- Att vattenkraft inte torrlägger vattendrag
- Att vindkraft inte slår ut känsliga naturområden
- Att bibränslen kommer från kontrollerade och godkända avverkningar

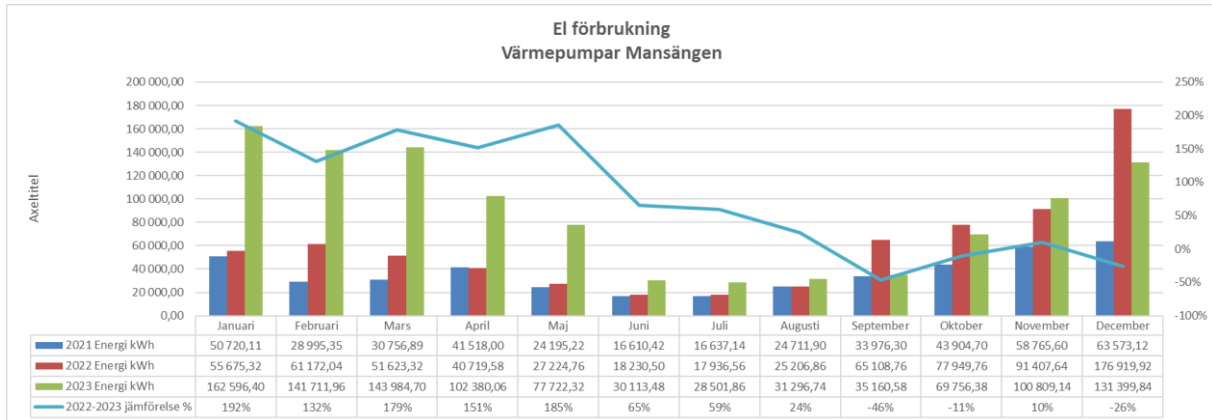
Figur 4 – Energianvändning 2023



2021 | 2022 | 2023



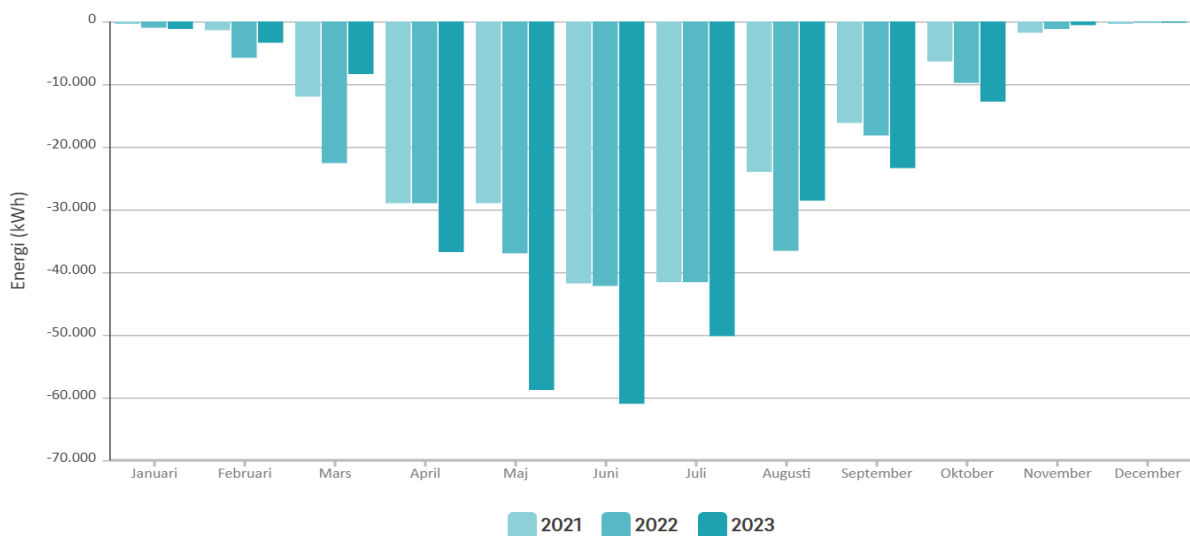
Figur 5 – Elförbrukning värmepumpar Mansängen 2023



2021 | 2022 | 2023

Håbohus arbetar kontinuerligt för att minska elanvändningen. De senaste åren har stora satsningar på energieffektiv belysning genomförts, särskilt kring områden tillhörande Mansängen och Pomona. Närvarostyrd belysning är installerad i de flesta trapphusen och även på vindar och källare. För några år sedan fick Vänersborgsvägen ny el i hela fastigheten. För att öka trivseln i två av våra områden (Mansängen och Sofielundsvägen) har Håbohus sen tidigare installerat ljusbildprojektorer. Vi byter ut ljusbilderna efter årstiderna.

Håbohus har under flera år investerat i förnyelsebar energi, som tidigare nämnts. Nu har Håbohus solcellsanläggningar på totalt ca 500 kWh peak. Vi beaktar alltid installation av solceller när vi bygger nya fastigheter. Se bild här nedanför "figur 5" över hur mycket producerad solel som levererats ut på elnätet. From nästa år 2024, kommer vi kunna se vår totala solelproduktion då alla anläggningar nu är uppkopplade för digital avläsning.



Figur 6 – Producerad solel som gått ut på elnätet 2021-2023





*Bild – Håbohus satsar på förnybar el*

#### 2.3.4 Leverantörer och inköp

Håbohus köper ett stort antal tjänster årligen från flertalet olika leverantörer. Även egna inköp av produkter och varor förekommer. Antal leverantörer som användes under 2023 var ca 270 st varvid ca 15 stycken av dessa är ramavtalsleverantörer av tjänster och varor. Vid upphandling av tjänster ställs det krav på ett miljöarbete hos leverantören. Vid egna inköp av material, varor och produkter sker detta huvudsakligen av företag med ett aktivt miljöarbete och där varorna, i möjligaste mån, är miljömärkta.

Håbohus kan bli bättre på att belysa miljöaspekterna hos de leverantörer som anlitas. Som en del av handlingsplanen har Håbohus som mål att årligen slumpvis kontakta 10 leverantörer, stora som små, för att säkerställa att de arbetar aktivt med miljön. Detta har tidigare skett genom en google-enkät. Enkäten har legat nere de senaste åren och målet med att genomföra den under 2023 har inte uppnåtts. Målet att kontakta anlitade leverantörer kvarstår under 2024 men tillvägagångssättet behöver ses över och justeras. En ny förvaltningschef började hos Håbohus i början av 2023 och tanken är att miljö- och kvalitetsansvarig och denna skall samarbeta gällande detta. Vi kommer troligen att ta hjälp av Stegen för råd och tips för genomförandet.

#### 2.3.5 Avfall

Håbohus avfall genereras främst från hyresgäster men även från den egna verksamheten. Under år 2023 producerade hyresgästerna ca **425 000 kg** restavfall exklusive matavfall. Utöver restavfall så sorteras även matavfall ut i samtliga områden. Totalt slängdes matavfall motsvarande ca **78 000 kg** under föregående år vilket innebär att vikten matavfall minskat med ca 15 000 kg mot året innan. Vi vill tro att hyresgästerna har blivit bättre på att undvika matsvinn och att det är därför vikten har minskat. Det matavfall som uppkommer används till att producera biogas. Vad gäller källsortering av förpackningar är det, som tidigare nämnts, endast en del områden som har tillgång till källsortering (se tabell nedan). Övriga områden hänvisas till de av kommunen upplåtta källsorteringsplatserna. Ett av målen i Håbohus verksamhetsplan är att utöka antalet fastigheter som har tillgång till källsortering



Verksamhetsberättelse

nära bostaden. Vilket också är ett lagkrav. Under 2022 infördes gårdsnära källsortering i Mansängen. Detta innebär att samtliga 542 lägenheter i bostadsområdet har tillgång till ett källsorteringsrum på den egna gården, vilket vi är väldigt glada och stolta över. De hyresgäster som har hämtat nycklar till de nya källsorteringsrummen är väldigt nöjda med att ha förpackningsinsamlingen så nära bostaden. Håbohus arbetar nu med att få samtliga hyresgäster i Mansängen att hämta ut en nyckel till källsorteringsrummen. Alla nyinflyttade hyresgäster uppmuntras till förpackningsinsamling. Under början av 2024 kommer Håbohus tillsammans med Hyresgästföreningen göra en kampanj för att motivera de hyresgäster som ännu inte har hämtat nyckel till källsorteringsrummen, att göra det. De som hämtar ut nyckel till dessa nya soprum får ett kit med sorteringspåsar som en present och uppmuntran. Arbetet att införa gårdsnära källsortering i samtliga fastigheter kommer pågå intensivt det närmaste året. En inventering av lämpliga platser och lösningar är det som först ska genomföras. Arbetet kommer att ske i samarbete med Håbo kommun och deras upphandlade renhållningsföretag, för att säkerställa att källsorteringen utformas på bästa sätt.

Som vi har nämnt tidigare har kommunen ställt upp "samlaren" (se bild nedanför) i Bålsta centrum, vid ICA Maxi i Bålsta samt i Skokloster vid lanthandeln där kommunens invånare kan lämna små elektronik, ljuskällor och små batterier. Mycket uppskattat av Håbohus hyresgäster.

Följande mängd glas, tidningar, metallförpackningar, plastförpackningar, batterier och wellpapp sorterades föregående år i de områden där källsortering finns:

- Glas	34 654 kg
- Tidningar	10 133 kg
- Metallförpackningar	6 885 kg
- Plastförpackningar	23 015 kg
- Wellpapp/kartonger	36 530 kg
- Batterier (2022-2023)	295 kg



Bild på "Samlaren" Skokloster [www.habo.se](http://www.habo.se)

Utöver de källsorterade förpackningar har Håbohus även tagit hand om en del farligt avfall som har hanterats av RagnSells. I vårt "Farligt Enkelt" skåp har vi under 2022-2023 bland annat samlat ihop:

-Färg, Vattenbaserade	66 kg
-Ljuskällor	46 kg
-Lysrör	45 kg
-Brandsläckare (ej farligt avfall)	31 kg
-Lustgastuber	91 kg

En inventering och uppdatering av vårt "Farligt Enkelt" skåp sker i början av 2024



Vi samlar även in park- och trädgårdsavfall – under 2023 lämnade vi iväg ca 25 800 kg för återvinning hos RagnSells. För att underlätta för våra hyresgäster som har egna uteplatser har vi placerat ut två små containers för trädgårdsavfall på Skeppsvägen och en i Mansängen. Dessa containrar har varit väldigt uppskattade av våra hyresgäster. Hyresgästernas trädgårdsavfall samlas ihop med Håbohus avfall och hämtas vid större hämtningar.

Adress	Källsortering	Matavfall	Hushållsavfall
Bålstavägen 9 och 10-12	JA	JA	JA
Kalmarsand	JA	JA	JA
Mansängen alla gårdar	JA	JA	JA
Skeppsvägen	JA	JA	JA
Vänersborgsvägen	NEJ	JA	JA
Pomona	JA	JA	JA
Håbovägen	NEJ	JA	JA
Västerhagsvägen	JA	JA	JA
Backvägen	JA	JA	JA
Källvägen	JA	JA	JA
Lindgårdsvägen 1-17	NEJ	JA	JA
Pärongränd	NEJ	JA	JA
Dalvägen 3	NEJ	JA	JA
Dalvägen 5	JA	JA	JA
Lindgårdsvägen 21	JA	JA	JA
Sofielundsvägen 1-6	NEJ	JA	JA
Vallvägen 1-7	NEJ	JA	JA
Lindgårdsbacke	NEJ	JA	JA
Slottskogsleden 19	NEJ	JA	JA

Håbohus målsättning är, som tidigare nämnts, att införa källsortering i samtliga bostadsområden så snart det är möjligt. Hyresgästerna kommer informeras om vikten av källsortering, dvs kopplingen till hyran och kostnader kring avfallshantering. Hyresgästföreningen är delaktig i detta arbete som är pågående. Hela företaget har tidigare gått en utbildning i hantering av farligt avfall, under 2023 genomfördes en repetitionsutbildning för några av de som gått utbildningen tidigare och ny utbildning för de som inte har gått utbildningen tidigare. Detta då det är viktigt att alla anställda har en förståelse för vad farligt avfall är och hur detta skall hanteras. Vi arbetar vidare med detta och kommer fortsätta utbilda personalen.

### 2.3.6 Erfarenhet och kunskap

Håbohus personal har god kännedom om den miljöpåverkan som uppstår från den egna verksamheten vid det dagliga arbetet. Det är viktigt att vi föregår med gott exempel, visar samt motiverar våra hyresgäster så att även de aktivt tänker på miljön och hållbarhet. Som förebild är det viktigt att ha god kunskap och erfarenhet att dela med sig. Miljö är därför en stående punkt på den årliga konferensen vilket är ett bra tillfälle för internutbildning och erfarenhetsutbyte. All nyanställd personal skall genomgå en grundläggande miljöutbildning. Vi har i år tre nyanställda i personalen som har gått utbildningen hos Stegen, i december 2023. Viss justering av utbildningsplanen har gjorts då det inte varit möjligt att genomföra alla utbildningar i den takt som först hade planerats.



Detta har bland annat inneburit att ledningen har skjutit upp utbildningen i miljöledning – då vi har ny personal som påbörjade sin anställning under 2023. Den nya personalen behövde få landa i sina nya arbetsuppgifter och arbetsplatser. Vår nya förvaltningschef började hos oss i mars 2023 och vår nya drift- och underhållsledare började hos oss i maj 2023. Med anledning av detta planeras utbildningen att genomföras under 2024. Detta gäller även utbildningen i miljökrav vid inköp/upphandling som miljöansvarig och ansvariga för upphandling och inköp, skall gå. Vidare – tanken fanns att servicepersonalen skulle gå en utbildning i energibesparing under 2023 – vi kommer planera in detta under 2024, nu när vi har en ny drift- och underhållsledare på plats. Det är bra att få lite nya idéer kring vad företaget kan göra för att spara energi i det dagliga arbetet. Sveriges Allmännytta som Håbohus är medlemmar i har intressanta utbildningar och tips kring energispararbete. Vi tänker att vi eventuellt skall ta hjälp av dem. Det passar också bra in i "Klimatinitiativet" som Håbohus är med i. Mer om detta kommer längre fram i denna verksamhetsberättelse. Något som vi har gjort sen tidigare, för att be våra hyresgäster att spara energi, är att vi erbjuder hyresgäster en torkställning att använda hemma i lägenheten mot att de avstår från att använda torktumlare och torkskåp i tvättstugan. Kan vi få hjälp av hyresgästerna med detta ser vi möjligheten till att spara in en hel del el i tvättstugorna. Vi har fortsatt att dela ut torkställningar under 2023.

Håbohus arbetar även aktivt för att hyresgästerna skall värna om miljön. Varje kvartal får hyresgästerna ett kvartalsblad tillskickat sig tillsammans med hyresavin. Där informeras de om pågående projekt och saker som är på gång. Detta forum har även varit användbart för att belysa miljö- och energifrågor. Hyresgästerna får exempelvis information om hur de kan spara energi, sortera avfall och allmänt värna om miljön genom att t.ex. inte slösa på varmvatten i onödan eller vädra bort värme genom att öppna fönster. Dock är det svårt att mäta effekten av denna information till hyresgästerna.

Håbohus har ett nära samarbete med Hyresgästföreningen där vi sen många år tillbaka har en miljögrupp med representanter från Håbohus och Hyresgästföreningen och hyresgäster. Gruppen har tagit fram en liten broschyr som belyser vad man som hyresgäst kan göra för att bidra till en minskad miljöpåverkan samtidigt som detta ofta kan innebära minskade kostnader för Håbohus vilket i sin tur håller nere behovet av eventuella hyreshöjningar. Broschyren behandlar bl.a. vikten av att källsortera sina sopor eftersom Håbohus betalar viktstaxa för de hushållssopor som hämtas från underjordsbehållare. Broschyren tar upp exempel på hur många gånger ett material går att återvinna och hur mycket energi som sparas in. Gruppen betonar också fördelarna med att hyresgäster och bostadsföretag tar ett gemensamt ansvar för fastigheterna och bostadsområdena. Om alla tar ansvar tillsammans kan reparationskostnader och underhållskostnader hållas nere, samtidigt som bostadsområdena fortsätter att vara trygga och trivsamma. Varje år på Hyresgästensdag – som anordnas av Hyresgästföreningen – medverkar miljögruppen för att informera om vad som kan göras inom miljöområdet och vilka idéer och arbeten som pågår. Miljögruppen har sen ett antal år tillbaka en liten bytesbod i ett av Håbohus största bostadsområden, som Hyregästföreningen sköter om. Här kan de boende lämna in husgeråd, lampor och andra inredningsprylar som andra boende kan ha nytta av. Detta har varit särskilt uppskattat av många nyanlända som på det här sättet har haft möjlighet att få tag i kastruller, tallrikar etc utan kostnad, vilket har underlättat för dem väldigt mycket när de ska påbörja sina nya liv i Sverige.

Nyproduktion av hyreslägenheter är ett prioriterat område. Även här bidrar Håbohus med sin kunskap och erfarenhet för att minimera framtida miljöpåverkan från driften av fastigheterna. Vid upphandling föreskrivs det i allmänhet att lägenheterna skall förses med möjligheten att utföra IMD,





(dvs individuell varmvattenmätning) om vi i framtiden vill påbörja en sådan mätning. Vid varje nyproduktion genomförs även en förstudie för att undersöka möjligheterna och lönsamheten för solceller.

Vid årets konferens var Håbohus miljö- och kvalitetsarbete en av punkterna som avhandlades, lika som tidigare år. I år gjorde vi en genomgång av våra leverantörer som en del i vårt miljö- och kvalitetsarbete. Förutom att påminna om vårt ansvar gällande våra miljö- och kvalitetsdiplom repeterade vi även Sveriges 16 miljö kvalitetsmål (se bild här nedanför) som ligger till grund för Håbohus miljödiplomering enligt Svensk Miljöbas samt målen i Agenda 2030. Håbo kommun är medlem i Glokala Sverige och Agenda 2030 är en betydande grund för Håbo kommuns miljö- och hållbarhetsarbete. Håbohus har tidigare medverkat i kommunens beredningsgrupp gällande Agenda 2030. Viktigt att hålla personalen insatt i vilka grunder vi utgår från i vårt dagliga arbete kring miljö, hållbarhet och kvalitet. Vi pratade också om avfallstrappan, konsumtion och hållbarhet.



Bild hämtad från Borgholms kommun över Sveriges 16 miljö kvalitetsmål

Vid tidigare års genomgång av de 16 miljö kvalitetsmål som finns diskuterade personalen Håbohus koppling till de olika målen. Resultatet blev att vi ibland ser en tydlig/nära koppling till målen ibland känns kopplingen längre ifrån, men det viktiga är att skapa en medvetenhet kring målen. Exempel på Agenda 2030-mål som grupperna såg en tydlig koppling till är:



Bilderna hämtade från: [www.globalamalen.se](http://www.globalamalen.se) > Material

4 – God utbildning till för alla = Håbohus är duktiga på att erbjuda praktikplatser, arbetsträningplatser, sommarjobb etc.

7 – Hållbar energi för alla = Håbohus jobbar mycket med att installera solceller för att kunna producera egen solel.



8 – Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt = Håbohus strävar efter att vara en god arbetsgivare, med skäliga löner och bra arbetsvillkor. Vi tänker även på detta när vi gör upphandlingar då vi ställer krav på dem som ska lämna anbud.

11 – Hållbara städer och samhällen = tänker på hur vi planerar och utformar nya bostadsområden

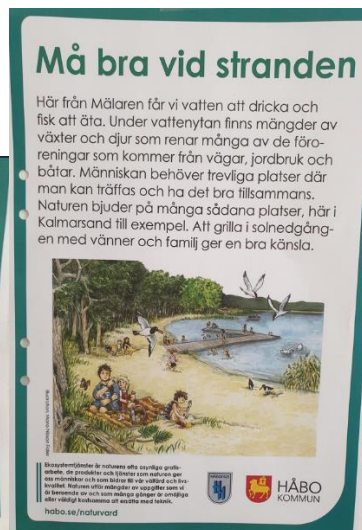
12 – Hållbar konsumtion och produktion = Ställa krav vid upphandling, uppmuntra hyresgästerna till klimatsmarta och hållbara val.

13 – Bekämpa klimatförändringarna = Håbohus jobbar med förnybar el, har en eldriven fordonsflotta, jobbar på att minska energiförbrukningen.

15 – Ekosystem och biologismångfald = Håbohus har två bikupor som hjälper till att pollinera växter runt om i samhället, vi tänker på vad vi planterar, vi anlägger ängsmark. Vi har även tagit fram fem fina skyltar gällande ekosystemtjänster tillsammans med Håbo kommun. Dessa skyltar beskriver kort och informativt om varför det är viktigt med ekosystemtjänster. Skyltarna är placerade i eller i närheten av Håbohus fastigheter, där allmänheten kan läsa dem. Se några av skyltarna här nedanför.



Skylt "Krypens vardagsrum" finns vid Vallvägen



Skylt "Må bra vid stranden" finns vid Kalmarsand



Anett och Anneli vid skylten "Trädens viktiga roll" som finns på Dalvägen

### 2.3.7 Fordon

Håbohus använder fordon i sin dagliga verksamhet vilket genererar utsläpp och påverkar miljön. Totalt innehas 16 fordon varav åtta bilar, en traktor, en el-moped, tre motorredskap, en kompaktlastare och två redskapsbärare. Håbohus har under flera år arbetat aktivt för att fasa ut de mindre miljövänliga dieselbilarna och fasa in elbilar. Sen 2020 är alla bilar elbilar och tre av bilarna blev utbytta 2021 och tre av bilarna är från 2022. Utöver bilarna är de tre motorredskapen eldrivna. Mopeden är eldriven, arbetsmaskinerna drivs av både el och Aspen bensin medan resterande fordon drivs av diesel. Det finns även två åkgräsklippare som drivs av diesel samt tre eldrivna tjänstecyklar för de anställda. Vid tjänsteresor prioriteras kollektivtrafik samt klimatsmarta färdmedel så som tåg.



De fordon som har drivits med diesel under 2023 är våra traktorer och åkgräsklippare. Dessa har genererat ca 8 500 kg CO<sub>2</sub> jämfört med 9 700 kg CO<sub>2</sub> (2022) uträknat genom [www.utslappsrott.se](http://www.utslappsrott.se). Vi undersöker alltid möjligheterna att använda eldrivna arbetsmaskiner och satsar på att utöka de som drivs av el. Vi har undersökt möjligheterna till att använda robotgräsklippare som drivs av el på lämpliga platser i våra bostadsområden, men har i dagsläget inte hittat något lämpligt objekt.

## 2.4 FÖRTYDLIGANDE AV KVALITETSASPEKTER

De kvalitetsaspekter som utkristalliserades vid Håbohus kvalitetsutredning nämndes tidigare. För att möta dessa aspekter och jobba för att dessa ska uppnås på bästa sätt har Håbohus tänkt följande.

### 2.4.1 Säkerställa produktion av nya bostäder i Håbo kommun.

Håbohus strategi för att möta behovet av nyproducerade lägenheter är att säkerställa att vi har byggbar mark ett antal år framåt. Produktionen skall vara anpassad efter Håbohus kapacitet och möjlighet till att genomföra nyproduktioner på bästa möjliga sätt både ur ett verksamhetsperspektiv, samhällsperspektiv, miljöperspektiv och hyresgästperspektiv. Under året har vi säkerställt ett köp av mark vid Ekillan för eventuell framtida byggnation.

### 2.4.2 Säkerställa god kvalitet i befintliga fastigheter

Under kvalitetsutredningens gång fann Håbohus att vi trots att vi har god överblick och kontroll på våra befintliga fastigheter, behöver förtydliga vissa kontroller och uppföljningar av underhåll och fasta installationer. Sen tidigare har vi med anledning av detta lagt till två nya rapportpunkter på dagordningen för ledningsgruppen. De två rapportpunkterna gällde en ny skriftlig anläggningsöversikt samt en ny skriftlig statusbedömning över samtliga fastigheter. Det upplägg som vi hade tänkt oss har inte fungerat som vi hade tänkt. Därför har vi under året istället börjat lägga upp underlag för statusbedömning och anläggningsöversikt i vårt fastighetssystem. Detta arbete kommer att fortgå under 2024. Vidare skall Håbohus säkerställa en god boendekvalitet hos sina hyresgäster genom att ha bra rutiner för mottagande och utförande av felanmälningar. Under genomgången av felanmälanprocessen har vi kunnat notera att vi i verkligheten inte jobbar riktig så som processen ser ut. Detta då vi har ändrat vårt arbetssätt gällande hantering av felanmälningar och gjort den helt digital. Denna process är därför omarbetad. Den nya digitala hanteringen av felanmälningar skall bidra till att vi ännu bättre kan säkerställa en god boendekvalitet.

### 2.4.3 Säkerställa bra personalsammansättning och kunskap hos den egna personalen

För att säkerställa en god kompetens inom företaget och för att vara en attraktiv arbetsgivare inom fastighetsbranschen, uppmuntrar Håbohus sin personal till att bibehålla och utöka sina kompetenser som är nödvändiga för att kunna utföra ett bra arbete, som ger hyresgästerna en god kvalitet i sitt boende. Som personal hos Håbohus ska du känna att du får den kompetensutveckling du behöver för att göra det bästa jobb du kan göra. Som en del i detta arbete har vi under året jobbat på att ta fram en kompetensprofil för våra reparatörer. Denna kompetensprofil ska säkerställa att all personal har den kunskap och kompetens som behövs för att kunna hantera alla olika felanmälningar som kan uppstå i verksamheten. Håbohus jobbar även aktivt med systematiskt arbetsmiljöarbete. Detta för att säkerställa att personalen mår så bra den bara kan – det är också en viktig faktor för att



säkerställa bästa möjliga kvalitet i utfört arbete. Under 2023 har personalen erbjudits hälsokontroller, vilket erbjuds återkommande. Viktigt är också att vi upprätthåller kunskap gällande krishantering och första hjälpen. Fyra anställda på Håbohus har sen tidigare gått krishanteringsutbildning och all personal får genomgå en "Första-Hjälpen" kurs med jämna mellanrum = utförs vart tredje år. Den senaste kursen genomfördes i augusti 2021, nästa är planerad att utföras 2024. Brandskyddsutbildning sker vart femte år eller vid behov och den senaste genomfördes i november 2020 och nästa är planerad att utföras 2025.

#### 2.4.4 Säkerställa goda möjligheter till extern kompetens vid behov

För att säkerställa extern kompetens när det finns behov för det, jobbar Håbohus aktivt med att ha goda relationer med nödvändiga externa intressenter. Här kan vi bland annat behöva handla upp konsulttjänster vid projektering och byggnation av nya fastigheter, byggentreprenadtjänster för att kunna ta in hjälp vid större byggprojekt i våra befintliga fastigheter, tex vid vattenskador, brandskador etc.

#### 2.4.5 Bibehålla/öka kundnöjdheten

Håbohus genomför en stor kundundersökning vart fjärde år. Detta för att säkerställa att det arbete vi utför håller en god kvalitet och att våra hyresgäster är nöjda med sitt boende och med Håbohus som sin hyresvärd. En sådan kundundersökning är genomförd våren 2022, en kortare presentation av enkätresultatet presenteras längre fram. Utifrån det resultat som vi får i kundundersökningen formulerar vi ett antal mål i vår affärsplan med ambitionen att förbättra vissa punkter som hyresgästerna tycker är viktiga att förbättra eller att bibehålla punkter som hyresgästerna är nöjda med. 2023 har vi tagit fram en ny affärsplan för de kommande fyra åren. Vi kan alltid bli lite bättre på det vi gör och hitta nya vägar för att ge våra hyresgäster bästa möjliga service och kvalitet. Här jobbar vi bland annat med att utöka möjligheterna för hyresgästerna att källsortera nära sin bostad. Både för att öka servicen för hyresgästen, och för att bidra till ett positivt miljöarbete (som vi nämner under våra miljöaspekter). Som tidigare nämnts arbetar Håbohus efter ledorden "**Ett tryggt boende i en trivsamt miljö**". För att nå upp till den arbetar vi aktivt med att ha en trygg, trivsamt och hållbar utemiljö. Vi har en ambitiös utvändigt skötselplan i våra fastigheter, som innefattar både gräs, planteringar, snöröjning, sandupptagning med mera. Ett ytterligare sätt att bibehålla/öka kundnöjdheten är att vi har infört ett incitamentsystem för personalen. Detta innebär att vi bland annat tittar extra ingående på hur lång tid det tar för oss att avhjälpa anmälda fel från hyresgäster och att vi gör återkommande interna kontroller/stickprov av utemiljön för att säkerställa att det ser fint och välskött ut i våra bostadsområden. Uppnår vi de mål som har satts upp i incitamentsystemet får all personal, förutom ledningsgruppen lite extra ledigt fyra gånger per år i samband med större helgdagar.





#### 2.4.6 Bibehålla gott samarbete med Hyresgästföreningen och kommunen

Håbohus har under många år haft ett mycket gott samarbete med den lokala Hyresgästföreningen. Vi arbetar tillsammans med hyresgästerna i fokus. Utöver det boinflytandearbete som finns har vi även den miljögrupp som tidigare nämnts. Inför utökningen av källsortering i bostadsområdet på Mansängen har Håbohus tagit hjälp av Hyresgästföreningen. Bland annat genom att Miljögruppen varit med och provat ut lämpliga behållare/påsar för sorteringen, vilket resulterat i att vi har två olika uppsättningar som vi erbjuder hyresgäster som källsorterar att välja mellan. Tanken var också att Håbohus och Hyresgästföreningen tillsammans skulle gå ut i bostadsområdet för att informera om varför det är viktigt att källsortera och vilken nytta källsorteringen gör för både miljön samt kostnaden för avfallshanteringen. Under 2023 har detta arbete inte hunnit komma igång igen, efter Covid men planen är att vi under 2024 går ut i bostadsområdet för att peppa de hyresgäster som ännu inte har börjat källsortera på den egna gården. Hyresgästerna har än så länge fått skriftlig information om källsorteringen i sina brevlådor och de som har varit intresserade har varit in på Håbohus kontor för att hämta nyckel till källsorteringsrummet samt för att få ett kit med källsorteringspåsar. Så samarbetet kring källsortering är en del i vårt planerade samarbete för 2024. Ett annat samarbete med Hyresgästföreningen som pågått i många år är de gemensamma gårdsvandringar som genomförs varje år på våren/försommaren. Hyresgästerna bjuds in att delta i dessa vandringar i bostadsområdet. Vi vill träffa hyresgästerna tillsammans för att få in synpunkter och funderar främst kring deras utemiljö. Beståndet är uppdelat så att ena delen bjuds in till att gå vandringar ett år och den andra delen året efter. Det kommer in många bra synpunkter och förbättringsförslag under dessa vandringar. Vid 2023 års gårdsvandringar kom det bland annat in önskemål från några områden om att kunna odla i pallkrage. Detta är något som vi har jobbat vidare med och under 2024 kommer vi undersöka vilka möjligheter vi har att uppfylla detta önskemål.. Håbohus och Håbo kommun har under senare år samarbetat mer och mer kring bland annat miljöfrågor. Under året som gått har Håbohus och kommunen samarbetat kring åtagande som kommunen har gjort med Länsstyrelsen gällande ekosystemtjänster. Vi har tagit fram informationsskyltar om ekosystemtjänster (som nämnts tidigare med bilder och lite text) och monterat dem i några av Håbohus bostadsområden och närmiljö. Både Håbohus och Håbo kommun har tecknat nya hållbarhetslöften med Länsstyrelsen för kommande period (2023-2026). Eventuellt kommer vi kunna samarbeta kring vissa av dessa löften.

## 2.5 ANSVARFÖRDELNING

Samtliga medarbetare på Håbohus påverkar både miljön och kvaliteten i någon omfattning i sitt dagliga arbete. Tabellerna här nedanför beskriver hur ansvaret är fördelat i organisationen. Roller, ansvar och befogenheter ska vara definierade, dokumenterade och kommunicerade för att underlätta en effektiv miljö- och kvalitetsledning.

Arbetet med miljöledningssystem och kvalitetsledningssystem är initierat från ledningsgruppen och både miljöpolicy och kvalitetspolicy antas av styrelsen. Håbohus ledningsgrupp antar de mål och handlingsprogram som tidigare nämnts kring arbetet med miljöutredning och kvalitetskartläggning.



Alla anställda på Håbohus har ansvar för att följa företagets miljöpolicy, kvalitetspolicy, lagar, rutiner etc. som berör aktuell funktion. Arbetet kring miljö och kvalitet lyfts som en egen punkt vid varje ledningsgruppsmöte. Detta är ett sätt att synliggöra och tydliggöra arbetet som görs kring dessa två ämnen och tanken är att det på ett naturligt sätt ska komma fram förslag till förbättringar samt vara en pådrivare av miljö- och kvalitetsarbetet. Dessa punkter är också stående punkter på personalmöten samt den årliga konferensen. Stora delar av konferensen har fokus på just dessa punkter och är ett sätt att få hela företaget engagerat och insatt i arbetet samt förankra det i det vardagliga arbetet. I år har vi haft work-shops kring miljö och kvalitet samtidigt som vi har arbetat med att ta fram nästa affärsplan som skall gälla för åren 2023-2026. Vid detta arbete väger vi in vårt miljö- och kvalitetsarbete samt tar hänsyn till det som har kommit fram i vår kundundersökning och den trygghetsinventering som genomfördes under hösten 2022. Som ett första steg i att ta fram den nya affärsplanen har hela företaget, politiker och styrelseledamöter medverkat vid två olika work-shops för att tillsammans fundera på vilka utmaningar Håbohus står framför, vilka styrkor vi har och vilka mål som kan vara rimliga att sätta för de fyra kommande åren.

Funktion	Namn
VD (ansvarig för lagefterlevnad)	Mats Norrbrand
Miljö- och kvalitetsansvarig (ansvarig för företagets miljö-och kvalitetsarbete)	Anneli Algeson Rask
Förvaltningschef	Niklas Åhs
Kemikalieansvarig	Anneli Algeson Rask
Lagkravsansvarig	Anneli Algeson Rask
Inköpsansvarig	Niklas Åhs
Drift- och underhållsledare	Hosen Ali Ahmad

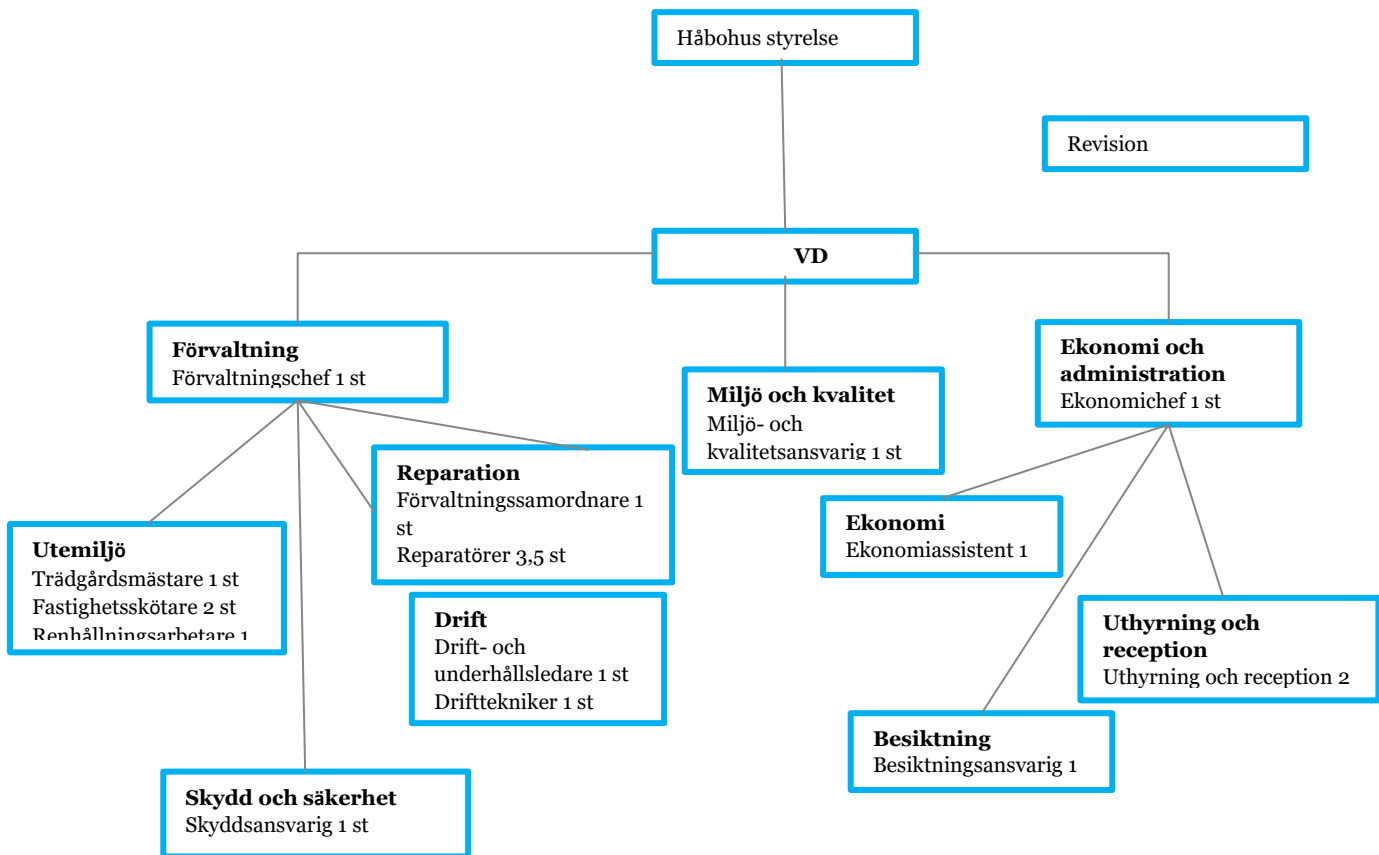
### Ansvar för miljö- och kvalitetsarbetet

Miljö- och kvalitetsarbetet på Håbohus genomförs enligt ordinarie organisationsstruktur och ansvar med kompletteringar för miljö- och kvalitetsansvar enligt nedanstående:

Befattning	Ansvar/roll
Alla anställda	Känna till hur man berörs av företagets åtaganden i miljöpolicy och kvalitetspolicy och handlingsplan. Rapportera förbättringsförslag/avvikelser inom miljö- eller kvalitetsområdet. Informera kund om hur de kan agera för att minska sin miljöpåverkan och följa gällande regler/lagar.
VD	Fastställa miljö- och kvalitetsorganisationen. Fastställa miljö- och kvalitetsledningssystemet. Tillsätta resurser för miljö- och kvalitetsarbetet. Ansvarig för lagefterlevnad
Ledning	Godkänna och utvärdera miljö- och kvalitetsledningssystemet. Föra ut de båda systemen i organisationen och ansvara för att det fungerar. Driva miljö- och kvalitetsfrågorna på en övergripande nivå. Godkänna mål och handlingsprogram



Personal-ansvariga chefer	<p>Introducera miljö – och kvalitetsledningssystemet för nyanställda.</p> <p>Meddela befogenheter och medel för att kunna upprätthålla miljö- och kvalitetsledning.</p> <p>Avsätta resurser för kompetensutveckling av personal.</p> <p>Ansvara för processen för avvikelshantering.</p> <p>Lagansvarig arbetsmiljölagstiftning.</p>
Inköpare / avtalsägare	<p>Upprätta och meddela rutiner inom inköpsområdet.</p> <p>Genomföra upphandlingar och ställa miljö- och kvalitetskrav vid upphandlingar i samråd med miljöansvarig samt energi &amp; driftsansvarig.</p> <p>Kommunicera miljö- och kvalitetsarbetet till leverantörer.</p> <p>Genomföra avtalsmöten med leverantören och följa upp miljö- och kvalitetskrav.</p> <p>Genomföra internutbildning inom inköpsområdet.</p> <p>Upprätta sammanställning över gällande avtal.</p> <p>Lagansvarig inköpslagstiftning.</p>
Kemikalie-ansvarig	<p>Utvärdera företagets användning av kemikalier och styra mot mindre miljöpåverkande alternativ.</p> <p>Se till att säkerhetsdatablad finns tillgängliga där kemikalier förvaras.</p> <p>Upprätta och underhålla företagets kemikalierregister.</p>
Miljö- och kvalitets-ansvarig	<p>Hålla ledning/chefer underrättade om utvecklingen i miljö- och kvalitetsledningssystemet.</p> <p>Bevaka miljö- och kvalitetsfrågorna i ledningsgruppen.</p> <p>Ta upp ärenden till beslut angående miljö och kvalitet.</p> <p>Stödja alla chefer och medarbetare i miljö- och kvalitetsarbetet.</p> <p>Vara behjälplig att hantera övergripande frågeställningar som berör miljö- och kvalitetsfrågor.</p> <p>Vara behjälplig att hantera konkreta åtgärder som berör miljö- och kvalitetsfrågor.</p> <p>Driva och förvalta företagets miljö- och kvalitetsledningssystem.</p> <p>Planera och initiera interna miljö- och kvalitetsrevisioner.</p> <p>Ansvarig för hanteringen av miljö- och kvalitetsrelaterade dokument.</p> <p>Följa upp och utvärdera lagstiftning, föreskrifter och andra krav rörande miljöområdet samt kommunicera dessa till berörda.</p>
Drift- och underhållsledare	<p>Ansvarig för hantering av de miljökrav som finns inom fastighetstekniska områden.</p>



Figur 7, Håbohus organisationsschema

## 2.6 MÄTBARA INDIKATORER

### 2.6.1 Miljö- och kvalitetsindikatorer

**"Ett tryggt boende i en trivsamt miljö"** är vår vision och dessa ord genomsyrar allt arbete i Håbohus verksamhet. För att uppnå detta vill vi säkerställa att vi jobbar med och fokuserar på rätt saker. Både inom miljö och kvalitet finns det indikatorer som går att mäta. Vad gäller miljöarbetet har Håbohus sen många år tillbaka mätt miljöarbetet genom olika miljöindikatorer. **"Att mäta är att veta och det man vet kan man påverka"** är ett talesätt som passar Håbohus. Vad gäller kvalitetsarbete har Håbohus sen lång tid tillbaka genomfört kundenkäter för att på så sätt mäta kvaliteten på det arbete vi utför och för att veta inom vilka områden som vi behöver förbättra oss inom samt få uppslag gällande vilka frågor vi ska fokusera på och säkerställa att de mål som vi har satt upp bidrar till att höja hyresgästernas nöjdhet. Kundenkäterna genomförs med 5 års mellanrum och ger en bild av Håbohus service- och kvalitetsnivå. Vi får svar på hur nöjda hyresgästerna är med sitt boende utifrån: service kring fastighetsskötsel och administration, boendemiljö (inne och ute), prissvärdhet, trygghet



Verksamhetsberättelse

etc. Ett annat mått på vår kvalitet är den enkät som Hyresgästföreningen genomför bland sina medlemmar med jämna mellanrum. Den undersökningen kallas "Min Värld" och ger även den en bild av vilken kvalitet Håbohus arbete har och kan hjälpa oss att lägga fokus på rätt saker. En omfattande kundundersökning har genomförts våren 2022. Tyvärr har vi varit tvungna att byta företag som genomför kundundersökningen. Detta innebär att siffrorna inte är helt jämförbara med de som vi har haft tidigare. Men vi får ändå en god uppfattning om vart vi står och är på väg. Kan dock nämnas att vi hamnar på plats 6 av 57 jämförbara bolag – vilket är väldigt glädjande. Vårt NKI – nöjd kund index hamnar på 77 och NBI – nöjd boende index hamnar på 73, betyget för Håbohus och den kundvård vi ger samt hantering av felanmälan hamnar på 81 respektive 80. Max poäng är 100.

När det kommer till mätning och indikatorer inom miljö samt uppföljning och åskådliggörandet av delar av kvalitetsarbetet är det följande tabell som utgör grunden för uppföljning och förbättring:

Benämning	Mängd per år			
	2021	2022	2023	
Energi	Total förbrukning av fjärrvärme (ej väderkorrigerad)	12 316 000 kWh	11 395 893 kWh	11 275 879 kWh
	El inkl el till bergvärmepumparna	3 215 000 kWh	2 755 881 kWh	3 192 508 kWh
	Solel överskottsproduktion ut på nätet	225 371 kWh	244 914 kWh	285 033 kWh
Avfall	Insamlad mängd matavfall från hyreshusen	102 950 kg/år	93 454 kg/år	78 389 kg/år
	Insamlad mängd restavfall från hyreshusen exkl matavfall	551 340 kg/år	488 275 kg/år	425 486 kg/år
	Insamlad mängd glas från hyreshusen	15 540 kg/år	17 636 kg/år	34 654 kg/år
	Insamlad mängd tidningar från hyreshusen	11 281 kg/år	8 405 kr/år	10 133 kg/år
	Insamlad mängd metallförpackningar från hyreshusen	1 387 kg/år	1 524 kg/år	6 885 kg/år
	Insamlad mängd plastförpackningar från hyreshusen	8 379 kg/år	6 068 kg/år	23 015 kg/år
	Insamlad mängd wellpapp/kartong från hyreshusen	23 628 kg/år	16 369 kg/år	36 530 kg/år
	Insamlad mängd småbatterier från hyreshusen	138 kg/år	147 kg/år	159 kg/år
Inköp och leverantörer	Antal leverantörer som genomfört vår leverantörsbedömning – ligger vilande	-		-
Vattenförbrukning	Total vattenförbrukning (l/kvm BOA+LOA)	1517 l/kvm/år	1171 l/kvm/år	1218 l/kvm/år
Kemikalier	Totalt antal kemikalier	Ca 65	Ca 65	Ca 65
Erfarenhet och kunskap	Antal miljöutbildade medarbetare	19	20	20
Transporter	Antal el-bilar	8	8	8
	Beräknat CO2 utsläpp baserat på köpt drivmedel	10,3	9,7	8,5
Nöjd Kund Index (Ny enkät genomförd 2022)	Hyresvärdeindex (uppskattad siffra utifrån resultat)	82	82	82
	Boendeindex (uppskattad siffra utifrån resultat)	78	78	78
Utvalda resultat från enkät (Ny enkät genomförd 2022)	Nöjd med hyresvärden Håbohus	4,3	4,3	4,3
	Nöjd med sitt boende	4,1	4,1	4,1
	Personal: Service och bemötande (all personal)	4,4	4,4	4,4
	Håbohus miljöarbete	3,8	3,8	3,8
Några resultat från Hyresgästföreningens enkät "Din värld" Ingen ny enkät genomförd	Total poäng	63/100	63/100	63/100
	Nöjd med boendet i helhet	70/100	70/100	70/100
	Bemötande	81/100	81/100	81/100





Som en del av Håbohus uppföljningsarbete kring miljö- och kvalitetsarbetet skall miljö- och kvalitetsansvarig med jämna mellanrum under året sammanställa en miljö- och kvalitetsrapport, som redovisas på ledningsgruppen. Detta sker i februari, maj, september. Utöver detta sker en årlig internkontroll av miljö- och kvalitetsarbetet inför ledningsgruppens möte i november. Arbetet med internkontroller kring kvalitetsarbetet utökades 2020 i och med att Håbohus blev kvalitetsdiplomerade. 😊

## 2.7 UTÖKAT MILJÖARBETE

Håbohus arbetar sen två år tillbaka med de åtagande som gjordes med Länsstyrelsen i Uppsala. De åtaganden var i linje med det miljö- och hållbarhetsarbete som Håbohus redan genomför. I slutet av 2023 tecknade vi nya hållbarhetslöften som ligger i linje med de mål som vi har satt upp i vår nya affärsplan och som framkommit vid vår miljö- och kvalitetsutredning. Kommunens miljöstrategi och Håbohus miljö- och kvalitetsansvarige har som mål att utöka samarbetet mellan företaget och kommunen för att kunna hjälpas åt och dra nytta av framförallt varandras miljöarbeten, samt att tillsammans bidra med att länet uppnår de klimatmål som finns fram till år 2030. Ett av dessa samarbeten är att Håbohus har medverkat i kommunens beredningsgrupp som jobbat med att ta fram en hållbarhetsstrategi utifrån Agenda 2030. Samarbete finns sen tidigare år kring Earth Hour. Som tidigare nämnts har vi under året samarbetat även kring åtaganden gjorda med Länsstyrelsen gällande ekosystemtjänster, som vi nämnt tidigare. Under 2024 har kommunen tänkt att anordna "Biologiska mångfaldens dag" och Håbohus är tillfrågade om vi vill delta, vilket vi har tackat ja till. Denna dag bjuds alla elever i årskurs tre in till att medverka på denna dag som kommer innebära en heldag i den biologiska mångfaldens anda genom olika stationer, där eleverna får lära sig om biologisk mångfald på olika sätt.

Håbohus VD samt miljö- och kvalitetsansvarig har för ett antal år sedan genomfört en utbildning gällande Glokala Sverige och Agenda 2030 som hölls i kommunens regi. Med denna utbildning i tankarna fick all personal i Håbohus en intern utbildning gällande Agenda 2030 på konferensen hösten 2021. En repetition kring detta genomfördes under årets konferens.



Som tidigare nämnts har Håbohus kvar de två bikupor som finns utplacerade i fastighetsbeståndet. Vi har nu samarbete med en ny biodlare, Rökpusten, som övertagit skötseln över de två kuporna från de förra biodlarna, som skalat ner sin verksamhet. De blommor och växter som planteras i bostadsområdena både i befintliga områden och vid nybyggnation skall attrahera både bin och andra pollinerande insekter. Vi har sen tidigare ett samarbete med Hyresgästföreningen och biodlarna och anordnat temakvällar som handlat om bin och deras liv. Tanken med temakvällarna är att hyresgästerna ska få veta mer om bin och andra pollinerande insekter och varför det är så viktigt att vi hjälper dem med mat och husrum. Vi ordnade en mycket uppskattad temakväll om bin i mars 2023. Vår plan är att vi ska ordna en ny temakväll under 2024 med ett intressant, miljö- och hållbarhetsmässigt tema. 😊



Nämndas kan också att Håbohus sen många år tillbaka är med och sponsrar något som heter Tics-Pac i kommunen. Detta görs tillsammans med många andra lokala företag samt Håbo kommun. Tics-pac är ett företag som har placerat ut hundlatriner i kommunen med tillhörande, miljövänliga hundbajspåsar. Tanken är att du som hundägare alltid ska kunna plocka upp efter din hund, även om du råkat glömma hundbajspåsen hemma.

Arbetet i Allmännyttans klimatinitiativ fortsätter det med. Håbohus miljömål de kommande åren är i linje med de åtaganden som är gjorda i detta initiativ för att bidra till att klimatmålen uppnås. Ett av målen som finns är att kunna engagera och underlätta för hyresgäster att bo och leva klimatsmart. Här har Håbohus ett mål inom cirkulär ekonomi som innebär att vi ska kunna erbjuda hyresgäster att låna tex handmaskiner som bormaskin eller skruvdragare eller en elcykel. Detta koncept drog igång under 2022 och vi jobbar på att informera hyresgästerna om att denna tjänst finns.

## 2.8 UTÖKAT KVALITETSARBETE

För att säkerställa att det arbete som utförs inte "bara" har fokus på miljö och klimat utan även innefattar kvalitet för hyresgästerna och bolaget jobbade Håbohus mot att bli kvalitetsdiplomerade 2020. Arbetet kring detta innebar att verksamheten genomgick en noggrann genomlysning för att säkerställa att vi jobbar som vi ska, att vi jobbar som vi har tänkt/vill, att det arbete som vi utför skapar mervärde och lever upp till vår vision " **Ett tryggt boende i en trivsamt miljö**". Några saker som arbetats fram som ett resultat av denna genomlysning är att vi tog fram två olika checklistor för att hålla koll på våra fastigheter ännu bättre än tidigare. Vi byggde ut vårt redan strukturerade arbete till att omfatta några fler kontroller och uppföljningar. Just dessa två checklistor har inte riktigt fungerat som vi hade tänkt. Vi håller därför på med att lägga in underlag gällande våra fastigheter i ett system som digitalt kommer hjälpa oss att hålla bra koll på våra fastigheter. Det är ett gediget arbete att få in alla parametrar i systemet vilket just nu pågår. Allt för att uppnå bästa möjliga kvalitet för våra hyresgäster. Allt arbete vi gör är för våra nuvarande och blivande hyresgäster. **Målet är alltid: "Ett tryggt boende i en trivsamt miljö"**

## 2.9 HÅBOHUS SAMHÄLLENGAGEMANG FÖR TRYGGHET OCH TRIVSEL I KOMMUNEN

Håbohus arbetar, som precis nämnts, efter visionen " **Ett tryggt boende i en trivsamt miljö**". Med denna vision som utgångspunkt har engagemanget funnits i många år för att; kommunen i stort och Håbohus bostadsområden i synnerhet, ska vara så trygga och trivsamma som möjligt. Håbohus medverkar i: kommunens "Hälso- och trygghetsråd" (tidigare kallat BRÅ=Brottsförebyggande Rådet), "Trygghetsgruppen" – som nu har döpts om till "Lägesbildsgruppen" samt i gruppen "Håbo mot langning" (tidigare Tänk Om). En stor anledning till att företaget engagerar sig i dessa grupper är att många kommuninvånare bor i Håbohus fastigheter. Det är viktigt för oss att våra hyresgäster mår bra och känner sig trygga i våra bostadsområden. Håbohus vill visa att vi är måna om våra hyresgäster både vad gäller deras boendemiljö och den globala miljön och att vi alla kan bidra på olika sätt till att samhället och kommunen blir en så bra plats som möjligt att bo och leva på. Vi jobbar också med att bidra till socialt engagemang, som tidigare nämnts. Vi ser det som en väldigt viktig del i vårt arbete



**HÅBOHUS**  
Hyreslägenheter i Håbo kommun

Verksamhetsberättelse

att kunna erbjuda arbetsträning för personer som är i behov av det, ge skolungdomar möjlighet att prao, erbjuda sommarjobb till ungdomar som bor i kommunen och framför allt erbjuda sommarjobb till ungdomar som bor i vårt bostadsbestånd. Vi har under året haft en arbetsträningsplats som arbetat på kontoret och en projektanställning som framför allt arbetat med vår avfallshantering men även med andra uppgifter som finns att göra kring utemiljöarbetet. Utöver dessa har 22 skolungdomar fått sommarjobba hos Håbohus under 2023 och vi har haft en person som har haft sin skol-prao hos oss.

Håbohus är en av deltagarna i en ideell nätverksgrupp som jobbar med integrationsfrågor inom kommunen. Den berör främst nyanlända men tittar även på frågor som rör integration i samhället i stort.

## 2.10 HÅBOHUS MÅLBILD 2026

Håbohus har under 2023 tagit fram en strategi/dokument som vi kallar för "Målbild 2026". Detta dokument har arbetats fram i ledningsgruppen och presenterats för personalen. Tanken är att vi har denna målbild framför oss när vi planerar verksamheten framåt, utöver den affärsplan som är framtagen. Målbilden ska bidra till att vi uppnår målen i affärsplanen samtidigt som affärsplanen bidrar till hur målbilden har formats. Vi ska få till ett ännu bättre långsiktigt tänk kring vårt arbete som även kommer gynna vår kortsiktiga planering och dagliga verksamhet.