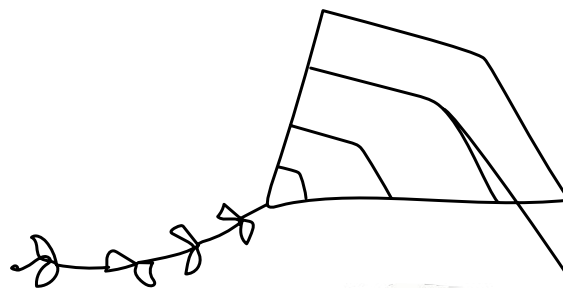


ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING

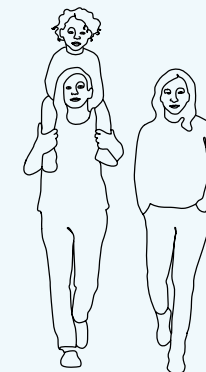
# 2023





# Innehåll

- 4 Om Huge
  - 6 Vd-ord
  - 8 Hållbar inriktning
  - 9 Huges affärsmodell
  - 10 Intressentdialog och väsentlighetsanalys
  - 12 Så leder vi hållbarhetsarbetet
  - 14 Hållbarhetsmål och utfall
  - 16 Uthyrningen
  - 18 Kundnöjdhet
  - 22 Utveckling av Huges centrum
  - 24 Förbättringar i våra områden
  - 26 Samarbeten som skapar trygghet
  - 30 Festligheter året om
  - 32 IT och digitalisering
  - 34 Vi rustar upp och bygger nytt
  - 36 Renoveringar 2023
  - 38 Nyproduktion
  - 40 Långsiktigt ansvar för klimatet
  - 42 Matavfall
  - 43 Biologisk mångfald
  - 44 Medarbetare
  - 47 Huges medarbetare i siffror
  - 48 Huges organisation
  - 49 Styrelse och ledning
  - 50 Ekonomi och finans
  - 52 Upphandling
  - 53 Arbete mot korruption
  - 54 Riskhantering
  - 56 GRI-Index
- ÅRSREDOVISNING**
- 60 Förvaltningsberättelse
  - 63 Resultaträkning
  - 63 Balansräkning
  - 64 Kassaflödesanalys
  - 65 Noter
  - 74 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 Huge skapa ett samhälle att trivas och utvecklas i, genom livets alla skeden. När Huge lyckas - då skapas också livskraft i Huddinge.

## VI TAR ANSVAR

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

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

## Områdeskontor

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

## Bostäder

### Huge har totalt 7 933 bostäder.

1 631 i centrala Huddinge  
2 651 i Flemingsberg/Visättra  
1 944 i Skogås/Trångsund  
1 707 i Vårby

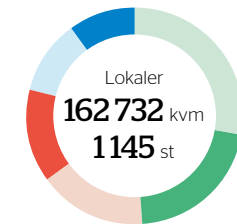
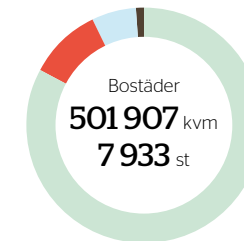
## Stadsdelscentrum

### Helägda

Huddinge centrum  
Flemingsberg centrum  
Visättra centrum  
Skogås centrum

### Delägda

Trångsund centrum  
Stuvsta centrum



### Varav

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

### Varav (yta)

Butik	31%
Kontor	21%
Vård/skola/omsorg	31%
Lager/förråd/övrigt	17%







## Vd-ord

# ”På Huge tänker vi lite tvärtom”

**D**e senaste åren har det oväntade blivit något av det nya normala. Efter pandemin kom dödliga gängkonflikter, krig på flera platser och störningar i transporter på världshaven. Det påverkar oss alla.

För oss som fastighetsbolag har det inneburit nya utmaningar med hög inflation, stigande räntor och en vardag som kräver en ny nivå på den civila beredskapen. Mot bakgrund av detta kan det vara lätt att dra i handbromsen.

På Huge tänker vi lite tvärtom. Bara genom att investera klokt och se ljust på framtiden kan vi vara hållbara – på riktigt. Det innebär att vi fortsätter renovera 500 lägenheter om året, att vi bygger flera hundra nya lägenheter de kommande åren, att vi investerar i våra skyddsrum – och att vi går in i allt fler satsningar inom social hållbarhet.

### TOPPNIVÅER I MEDARBETARNÖJDHET

Genom ett nära samarbete i hela bolaget har vi ett bra grepp på löpande kostnader, räntor och långsiktiga investeringsprognoser. Slutsatsen är att Huge har ett starkt kassaflöde med ett branschmässigt driftnetto. Det gör också att vi kan vara uthålliga i våra kapitalintensiva renoveringar och nyproduktioner.

Bolagets justerade soliditet för 2023 är fortsatt stark med 55 procent – att jämföra med ägardirektivets 50 procent.

Vi uppnår nästan alla våra mål för 2023. Mest glädjande är att bostadshyresgästerna sätter ett allt högre betyg på sitt boende hos oss. Vi närmar oss ett genomsnittligt

branschindex – och är redan nu bättre än jämförbara bolag. En förklaring kan vara att vår förvaltning via handlingsplaner använder hyresgästernas synpunkter för att förbättra skötsel och service.

Bostadshyresgästerna är allt nöjdare – och så även Huges medarbetare. Under året har vi nått nya toppnivåer för medarbetarnas nöjdhet. Vi är långt över branschsnitt med extra plus för ledarskapet, engagemanget och teamkänslan. Det lovar gott inför framtiden där medarbetarskap och tillit starkt bidrar till att Huge lyckas i sitt uppdrag.

### RENOVERING MED HIMMELSTAK

Under pandemin ändrades många av våra köpbeteenden. Samtidigt tror jag att de flesta av oss uppskattar att gå i en riktig butik, känna dofter och träffa människor. Mycket tyder i alla fall på att det är så. 2023 hade vi cirka 12 miljoner besökare i våra större centrum. Det innebär att vi är tillbaka på samma nivåer som före pandemin. Under en treårsperiod har Huge nästan halverat lokalvakanserna.

Många handlare har det ändå tufft, med högre kostnader för i stort sett allt, samtidigt som köpkraften hos konsumenten har minskat. Det får vi vara ödmjuka inför. Därför kommer vi att medvetet satsa för att ge en bättre service till våra lokalkunder.

Ett av våra lyckade renoveringsprojekt under året var renoveringen av 266 studentlägenheter och allmänna utrymmen på Röntgenvägen 5 i Flemingsberg. Där lyser nu ett stort

himmelstak upp trapphuset i entréplanet. Mycket uppskattat och uppmärksammat.

Under flera år har vi arbetat för att digitalisera, automatisera och effektivisera flöden i våra processer. Under 2023 etablerade vi flera förbättringar. Däribland ett helt nytt system för projektledning samt den efterlängtdade boendeappen, som hälften av bostadshyresgästerna laddade ner inom ett par månader.

2023 var året när vi fick lära oss att effekten i elnätet kanske inte alltid räcker till. För att undvika det ställde vi om delar av vår energiförbrukning, för samhällets bästa. Genom att slå av våra värmepumpar så sparade vi på effekt – men inte på Huges samlade energianvändning.

Vi hade planerat för ett par procents minskning, men landade på ett nollresultat. Under 2024 tror vi på mer normalitet, och siktar på att minska energianvändningen. Målet är 30 procents energibesparing fram till 2030. Det kommer vi att klara.

### SAMVERKAN FÖR TRYGGHET

Frågan om trygghet i våra områden ligger mig varmt om hjärtat. Och tryggheten har ökat – men vi är långt ifrån nöjda. Tre områden där vi finns klassas nu av polisen som utsatta. Över tid är målet att våra hyresgäster minst ska känna samma trygghet som hyresgäster hos jämförbara bostadsbolag.

Polisen gör fortsatt ett beundransvärt arbete med att



Mest glädjande är att bostads-  
hyresgästerna sätter ett allt högre  
betyg på sitt boende hos oss.

förebygga och ingripa. Samtidigt är vi många aktörer som kan bidra i det förebyggande arbetet. Samverkan finns sedan flera år och den förstärktes under 2023 när skrev vi under en samverkansöverenskommelse med Huddinge kommun, Polisområde Stockholm Syd, Södertörns brandförsvärsförbund, Kriminalvården genom Frivården Region Stockholm och Huddinge Samhällsfastigheter. Målet är att tillsammans arbeta för att öka tryggheten och minska brottsligheten i Huddinge.

Sedan tidigare genomför vi en lång rad förebyggande insatser för den sociala hållbarheten, med särskilt fokus på barn, unga och kvinnor. Ofta i samarbete med andra – men även på egen hand. Däribland den uppmärksammade poesipromenaden i Skogås.

Den var Huges bidrag till Huddinge kommuns demokratidagar under hösten. Ungdomarna fick möjlighet att göra avtryck i det offentliga rummet. Under ledning av en ljustkonstnär och två poeter skapade man korta texter. Dessa blev sedan till ljusskyltar som under november 2023 till mars 2024 sattes upp i Skogås.

#### PLAN FÖR BIOLOGISK MÅNGFALD

Huddinge strävar efter att vara södra Storstockholms ledande kommun. Här spelar Huga en nyckelroll med att bidra till en varierad blandning av äldre och nyproducerade bostäder. Extra glädjande därför att vi under 2023 kunde räkna in 235 nya hyresrätter under produktion. Det kommer



att berika och bidra till en positiv social utveckling i Huddinge. Långsiktigt finns möjligheter till ytterligare ett par tusen nya hyresrätter.

Under året har vi fortsatt att bredda och fördjupa vårt engagemang inom miljö och klimat. Bland satsningarna märks solpaneler på alla lämpliga tak i samband med renoveringar. Här märks också ett pilotprojekt med laddstationer för elfordon i alla våra områden.

Stort är också vår helt nya plan för biologisk mångfald. Med den som stöd ska vi nu inventera den biologiska mångfalden i alla våra områden – för att i sin tur kunna göra rätt saker i våra trädgårdar. Mycket görs redan, såsom artrika platser och faunadepåer där vi skapar goda livsmiljöer för olika arter.

När jag summerar 2023 gör jag det med en bra känsla. Vi på Huga har orkat hålla i efter pandemin och med helt nya

utmaningar. Det är jag stolt över – och det ger mig en stark framtidstro. Vi kan och vi vill.

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

Slutligen vill jag återigen tacka alla medarbetare och vår styrelse för ett professionellt och engagerat arbete. Tillsammans fortsätter vi att skapa livskraft i Huddinge.

**KARIN STRÖMBERG EKSTRÖM**  
VD HUGA BOSTÄDER

*Karin Strömberg Ekström*



# Hållbar inriktning

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

## ÄGARNÄ VILL ATT HUGEN

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

## VISION

Att skapa livskraft i Huddinge

## LÅNGSIKTIGA MÅL

## FN:S GLOBALA MÅL - AGENDA 2030



### EKONOMISK HÅLLBARHET

Huge fattar affärsmässiga beslut som ger ett livskraftigt företag



### SOCIAL HÅLLBARHET

Huge värnar om sina kunders och medarbetares välbefinnande och utveckling



### MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

Huge verkar för minskad klimat- och miljöpåverkan



## VÄRDEGRUND

Livskraft | Professionell | Omtanke

# Huges affärsmodell

Huge är den omtänksamma samhällsbyggaren som skapar livskraft för Huddingefamiljen.

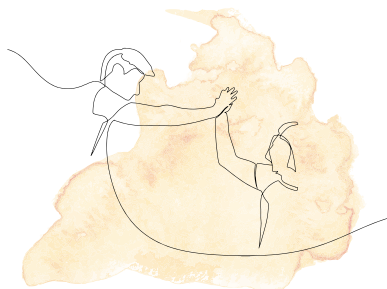
## Affärsidé

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 Huges intressenter är central för bolagets utveckling. Genom att kartlägga intressenternas förväntningar och behov kan Huga 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. Avfallshandling. 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. Avfallshandling. 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 Huges prioriterade hållbarhetsfrågor. Varje prioriterad hållbarhetsfråga har ett hållbarhetsmål. Väsentlighetsanalysen justeras årligen utifrån omvärldsfaktorer, resultat från intressentdialogen och

andra behov. Huges prioriterade hållbarhetsfrågor placeras sig i rutan högst upp till höger, i matrisen nedan. Det är också de frågorna som ligger till grund för och följs upp i hållbarhetsredovisningen.

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

### HUGES PÅVERKAN PÅ HÅLLBAR UTVECKLING



# Så leder vi hållbarhetsarbetet

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 2023.

## **AFFÄRSPLAN TYDLIGGÖR HÅLLBARHETSMÅLEN**

Utifrån ägardirektiv och verksamhetens behov formas Huges affärsplan. I affärsplanen 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 bidra till 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 2023. Huges hållbarhetsstrateg gör uppföljningar och driver hållbarhetsarbetet framåt.

## **ÖKADE KRAV PÅ HÅLLBARHETSREDOVISNING**

EU har antagit ett nytt direktiv om företags hållbarhetsrapportering. 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 Huge.

För att lära oss hur vi ska möta de nya kraven deltar vi på Huge 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.

## 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, miljömässigt 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 viljeinriktning i enlighet med ägardirektiv och Huddinge kommuns miljöprogram. Den 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 kunna 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.



## ELLINOR DÄSSMAN, HÅLLBARHETSSTRATEG

# Hållbarhetsmål och utfall 2023

HÅLLBARHETSFRÅGA	INDIKATOR	UTFALL 2021	UTFALL 2022	UTFALL 2023	MÅL 2023	LÅNGSIKTIGT MÅL
Lönsamhet	Justerad soliditet	59 %	58 %	55 %	50 %	Justerad soliditet med minst 50 %
Underhåll	Antal stambytta lägenheter	101	511	485	485	4900 lgh till 2032
	NKI, bostäder	*	67	69	68	NKI ska överstiga 70
Nöjda kunder	NKI, studentbostäder	*	55	68	55	NKI ska överstiga 75
	NKI, lokaler	*	*	69,6	*	NKI ska överstiga 85

\* Sedan 2022 har vi ett nytt system för att följa upp NKI för bostäder och Trygghet, vilket betyder att viss anpassning har gjorts av målnivåer efter det nya systemet. Under 2023 bytte vi även mätmetod för NKI för lokaler. Detta gör att vi inte kan jämföra med tidigare resultat.

” Det känns bra att vi når våra mål inom de flesta områden under 2023. En föränderlig värld ställer allt högre krav på oss och vi påverkas av såväl effektbrist i elnätet som kostnadsökningar och oro i samhället. Vi har hanterat utmaningarna väl och gjort många framsteg.

Även där vi inte når målen har vi en uppfattning om hur vi ska arbeta för att ta oss dit.

Det är glädjande att så många lägenheter blivit stambytta under året. Det är viktigt för att våra fastigheter ska kunna fortsätta erbjuda bra boende framåt.

Vi överträffar vårt mål för Nöjd kund-index (NKI) för bostadshyresgäster, efter att vi förtydligat våra processer och infört ett gemensamt arbetssätt i mätverktyget Livesteps. För våra lokalhyresgäster har vi bytt mätverktyg för NKI för bättre branschjämförelse. Därför kan vi inte jämföra med tidigare år.

HÅLLBARHETSFRÅGA	INDIKATOR	UTFALL 2021	UTFALL 2022	UTFALL 2023	MÅL 2023	LÅNGSIKTIGT MÅL
Motverka korruption	Antal fall av korruption	0	0	0	Nollvision	Nollvision
Trygga och trivsamma miljöer	Trygghetsindex	*	60	57	64	Trygg i bostadsområdet 70
Medarbetarnas välmående	Temperaturindex	8	8,1	8,4	8,2	Temperaturindex 8,5
Säker arbetsmiljö	Antal skador	12	12	8	0	Nollvision

” 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.

För trygghetsindex bland våra hyresgäster når vi tyvärr inte målet för 2023. En trolig anledning är att trygghetssiffrorna speglar de oroligheter som varit i Sverige och framför allt i Stockholmsområdet under året med gängkriminalitet, sprängningar och skjutningar. En positiv nyhet i sammanhanget är

dock att vi ser en uppåtgående trend för hur många som sätter högsta betyg på trygghet i centrala Huddinge och Skogås/Trångsund. Vi ser också att tryggheten bland studenterna ökar med tre enheter, till precis under målet.

” Under 2023 har vi arbetat med att ta fram klimatmål för fastighetsbranschen i ett samverkansprojekt med IVL Svenska miljöinstitutet, Allmännyttan och andra bostadsbolag. Syftet är att underlätta för bostadsbolagen att effektivt minska sin klimatpåverkan med hjälp av vetenskapliga klimatmål för hela bolagets värdekedja.

När det gäller minskad energianvändning så når vi inte upp till vårt mål för 2023. Det beror på att vi valde att stänga av våra frånluftsvärmepumpar under våren på grund av höga elpriser och samhällets behov av att kapa effekttopparna för att undvika elbrist. Avstängningen gör att vi går miste om den besparing som pumparna ger. Därför ökade i stället vår fjärrvärmeanvändning.

Vi når inte heller vårt mål kring att erbjuda alla hushåll möjlighet till matavfallsinsamling. Det beror på att vi fortfarande utreder tekniska lösningar för vissa fastigheter. Vi har också några pågående renoveringsprojekt där vi avvaktar att renoveringen ska bli klar innan vi startar matavfallsinsamling.

För uppföljning av sociala krav i upphandlingar fortsätter vi göra framsteg med hjälp av föreningen Rättvist byggande. Under 2023 hade vi tre arbetsplatskontroller på våra byggarbetsplatser och vi ser en positiv trend kring att antalet oanmälda underentreprenörer minskat för varje gång.

Sammanfattningsvis kan vi vara stolta över flera framsteg i vårt hållbarhetsarbete under året som gått. Under 2024 fortsätter vi arbeta för ett mer hållbart samhälle.



HÅLLBARHETSFRÅGA	INDIKATOR	UTFALL 2021	UTFALL 2022	UTFALL 2023	MÅL 2023	LÅNGSIKTIGT MÅL
Klimatpåverkan	Minskad energianvändning	2,60 %	3,80 %	0 %	2 %	Energianvändningen ska minska med 30 % till 2030 från 2010. Den totala minskningen är ca 25 %.
	Fossilfria (Scope 1-2)	99 %	99 %	99 %	100 %	100 % 2030
Avfallshantering	Andel källsorterat avfall	29 %	31 %	29 %	32 %	Andel källsorterat avfall ska vara 60 %
	Andel hushåll som har möjlighet till matavfallsinsamling	48 %	70 %	72 %	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 (%)	0 %	50 %	50 %	100 %	

# Hundratalas hittade hem hos Hüge

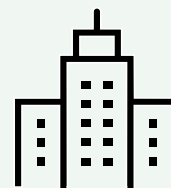
Omkring en tredjedel av Sveriges befolkning bor i hyresrätt, men efterfrågan på hyrda bostäder är betydligt högre än så. Hos Hüge har efterfrågan på lägenhet varit stadigt ökande under flera år. 2023 skrevs 102 fler nya lägenhetskontrakt hos Hüge jämfört med 2022.

**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 man bidra till ett lägre klimatavtryck. Flerbostadshus är dessutom mer energieffektiva som fastigheter än fristående bostäder.

Att bo i hyresrätt kan dessutom 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. ■

## Tryggare för grannen

Genom att systematiskt arbeta för att minska den olovliga andrahandsuthyrningen främjar Hüge en trygg bostadsmarknad som förhindrar att människor utnyttjas. Hüge samverkar med flera samhällsaktörer för att motverka olovlig andrahandsuthyrning. Drygt 95 lägenheter har under året återförts till den vanliga uthyrningen efter utredd misstänkt olaga andrahandsuthyrning. När Hüge har koll på vem som bor i lägenheterna skapas trygghet för både andrahandshyresgäster och grannar.

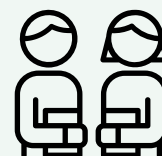


# 776

lägenheter har förmedlats under 2023, vilket är en ökning med 15 % från 2022.

# 21 %

av alla förmedlade lägenheter 2023 var korttidskontrakt.



# 44 %

av Huges förmedlade lägenheter var en studentbostad.

# 16 %

fler studentbostäder förmedlades år 2023.



# 10,5 år

är den genomsnittliga kötiden för en lägenhet hos Hüge. En kötid på över tio år har legat stadigt senaste fem åren. Totalt inom Stockholms län är den 10,2 år. (2023)

# 3,5 år

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

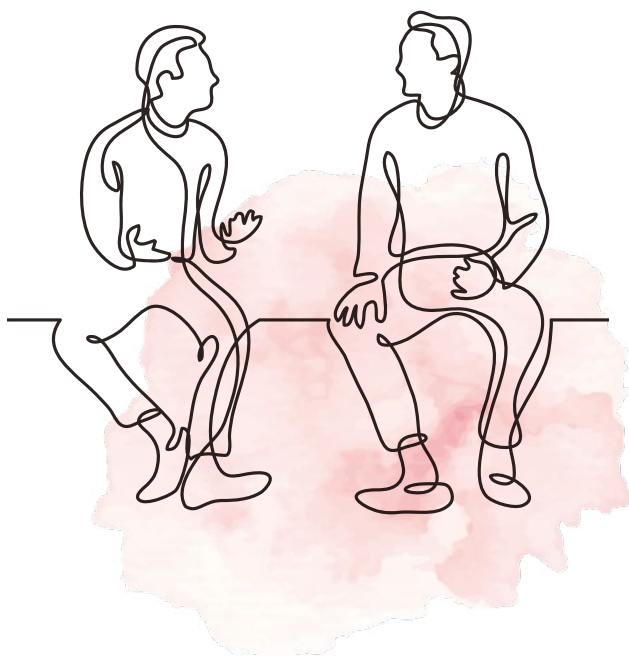






# Ökat förtroende för Huge

Att våra kunder är nöjda med sitt hem eller sin lokal och närmiljön är viktigt för Huge. För att ta reda på hur deras kundupplevelse ser ut har vi flera olika verktyg till hjälp som ligger till grund för hur vi finslipar och utvecklar vårt arbete.



**S**edan två år tillbaka använder Huge Livesteps från Origo Group för att mäta och följa upp kundnöjdheten hos våra bostadshyresgäster och studentbode. Hyresgästerna får enkäten skickad till sig digitalt löpande under året och det totala urvalet fördelas på 12 månader. Det innebär i praktiken att en hyresgäst i en fastighet kan få enkäten i maj, medan grannen får den i oktober. Varje hyresgäst får alltså enkäten max en gång per år. Kundupplevelsen kan sedan följas över tid och återspeglar de åtgärder som gjorts i ett område. Vi ser tydligt en trend som visar ett ökat förtroende för Huge som hyresvärd.

Kundnöjdheten för bostadshyresgäster, som mäts med NKI-värdet, blev 69. Vilket innebär att Huges mål för 2023, 68, överträffades. Resultatet för studenter blev 68.

## LOKALHYRESGÄSTER

För att kunna få en bra benchmark även för våra lokalhyresgäster utförde vi 2023 års kundenkät via AktivBo. Hela 63,7% svarade på enkäten, vilket gjorde att svarsfrekvensen landade över branschsnittet på 44%. Våra lokalhyresgäster är i regel nöjda med bemötandet från Huges personal och information om att fel har blivit åtgärdade. De tycker att vi kan bli bättre på att informera mer utförligt och i

god tid om det som händer både i fastigheten och i området. De önskar också få snabbare återkoppling på sina frågor. AktivBo kommer att genomföra workshops i samtliga distrikt i början av 2024 där förvaltare, kundvärdar, fastighetsvärdar, kommunikation, uthyrning och distriktschefer deltar för att skapa handlingsplaner i syfte att öka kundnöjdheten inom ovan nämnda fokusområden. Då det är första året Huge utför mätning via AktivBo saknas jämförbart mätvärde sedan tidigare. ■

## Gemensamt arbetssätt

Under 2023 har Huge fokuserat på att etablera ett samordnat arbetssätt för Livesteps och en gemensam målsättning för samtliga distrikt. Vi har också satsat på utbildning av medarbetare i syfte att öka insikt och engagemang. För att innehållet ska bli relevant har handhavandet anpassats så att varje medarbetare ser en vvy i Livesteps som visar prioriteringar och handlingsplaner för de fastigheter man arbetar med. På så sätt blir det lättare att följa utvecklingen i dessa och se effekterna av de åtgärder som utförs.

## Framgångar under året

### Öka upplevd trygghet

Under 2023 har Huge arbetat för 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 arbetat med att förbättra belysning kring fastigheterna och klippning av buskar och träd.

### Genomförda stambyten påverkar kundnöjdhet

I de områden där Huge nyligen har genomfört stambyten visar Livesteps att hyresgästerna är betydligt mer nöjda även med annat än standarden i lägenheten än de som bor i grannområden där man ännu inte kommit i gång med stambyten.



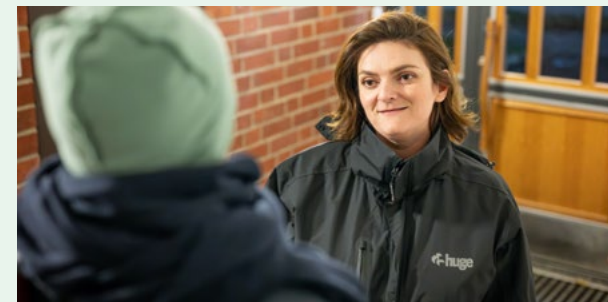
### Återkoppling felanmälan

Återkoppling till hyresgästerna vid felanmälan är ett område som både bostadshyresgäster och studenter är mer nöjda med än tidigare. Detta är ett positivt resultat av Huges ansträngningar under året att förtydliga återkoppling och förkorta ledtider vid felanmälan, samt vår ambition att utföra arbetsorder inom 1-3 arbetsdagar.



### Fokus på hyresgästnära information

Kundnöjdheten när det gäller hur bra hyresvärderna är på att informera har ökat betydligt och Huge ligger nu strax över branschsnitt i Livesteps. Under 2023 har vi fokuserat på att förbättra vår hyresgästnära information och hur den skickas ut till våra hyresgäster. Arbetet har resulterat i ett utökat antal digitala utskick via e-post, sms och boendeapp från Huge. Som en bonus innebär detta också färre utskrifter, minskat antal lappar i trapphusen och därmed mer effektiva arbetstimmar för personalen i fastigheterna.



### Lyhördd hyresvärd

Trapphusmöten har visat sig vara en mycket uppskattad aktivitet som underlättar direkt dialog med hyresgästerna. Under året provkördes konceptet vid ett par tillfällen med lyckat utfall. Fastigheter med något lägre resultat i Livesteps på frågan "Hyresvärd lyhördd/visar intresse" valdes ut och hyresgäster fick inbjudan. Under trivsamma former bjöd Huge på kaffe, smörgås och tävling, informerade om aktuella ämnen, visade boendeappen och passade samtidigt på att prata med hyresgäster för att kunna ta emot synpunkter och förslag.

### Handlingsplaner för fastighetsvärd

Ett arbetssätt som fallit väl ut är de handlingsplaner som skapats per fastighetsvärd. Här beskrivs tydligt vad som skall göras, till exempel rondering i tvättstugor och grovtvättstugor. Fastighetsvärderna kan sedan följa utfallet som visar vad hyresgästerna tycker. Några fastigheter har haft stora problem med nedskräpning och att obehöriga tar sig in. För dessa har vi provat flera olika åtgärder som sedan tydligt visat förbättring i nöjdhet hos hyresgästerna.

## Förbättringsområden

### Öka svarsfrekvens

Huges möjligheter att öka kundnöjdheten är beroende av en god svarsfrekvens från våra hyresgäster. För att öka svarsfrekvensen och därmed få ett bättre underlag att arbeta med har vi under 2023 påbörjat en process med att påminna hyresgäster att svara på frågorna från Livesteps, bland annat genom notiser i vår kundtidning. Under 2024 planerar vi att använda utskick i boendeappen för att regelbundet påminna om enkäten som ett komplement. Målet är att öka svarsfrekvensen från 34% till 40%.

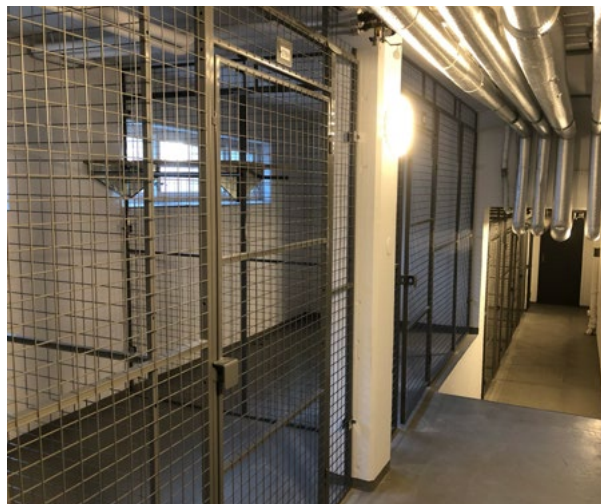


### Effektiv ärendehantering

Det ska vara lätt att få kontakt med Huga. Ett antal åtgärder för att öka tillgängligheten har identifierats under året. Bland dessa kan nämnas en effektivisering av de val som hyresgästerna kan göra när de kontaktar oss via telefon. Vår ambition är också att minska antalet e-post och att etablera rutiner för ärendehantering så att Huges olika distrikt kan bistå varandra för att förkorta väntetider för våra hyresgäster.

## Resultat kundenkät för bostadshyresgäster

### Säkerhet mot inbrott/förråd/förvaring



När det gäller upplevd säkerhet mot inbrott i förråd landar Huga på **46 %** strax under branschsnitt. Här har vi arbetat aktivt med att öka trygghet genom bättre belysning, installera säkra källarförråd och att montera brytskydd.

46 %

Resultat  
(2022 44 %)

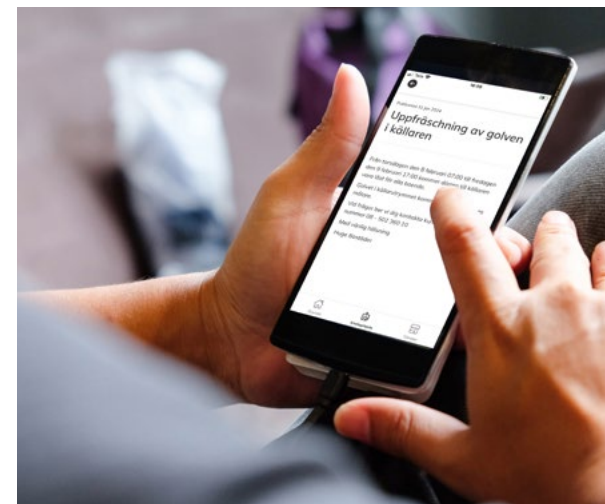
48 %

Branschsnitt

+1.9

Trend

### Att hyresvärderna informerar



Huga förbättrade resultatet från **61 %** i februari 2023 till att passera branschsnitt i december med **66 %**.

66 %

Resultat  
(2022 61 %)

65 %

Branschsnitt

+5.2

Trend

\* Svarsfrekvensen på 34 % baseras på utskick gjorda mellan 2022-11-01 och 2023-10-31.



### Enkelt att komma i kontakt med kundvärd



Arbetet med att stärka upp Huges tillgänglighet genom att fler svarar i telefon och backar upp varandra har bidragit till Huges fina placering som **nr 2** i Sverige.

76%

Resultat  
(2022 74 %)

73%

Branschsnitt

+0.8

Trend

### Hyresvärd lyhörd



När det gäller lyhördhet hos hyresvärderna har Huge haft en positiv utveckling under 2023 och landar på **52 %**, strax under branschsnitt.

52%

Resultat  
(2022 51 %)

53%

Branschsnitt

+0.7

Trend

### Välinformerad före/under felanmälan



Att Huge ligger strax över branschsnitt är ett positivt resultat av arbetet med att förtydliga återkoppling och förkortade ledtider vid felanmälan.

68%

Resultat  
(2022 64 %)

67%

Branschsnitt

+3.1

Trend

# Lyckat resultat för lokaler trots tuffa tider

Rådande lågkonjunktur har varit utmanande för handeln med ökande priser samt minskad konsumtion och köpkraft. Den höga inflationen har också medfört en indexuppräkning av lokalhyrorna med cirka 18 procent på två år vilket påverkar handeln. Att stärka och utveckla centrumanläggningar är ett viktigt fokus för Huge.



Under året har vi kunnat notera en trend att hyresgästerna allt oftare på eget initiativ säger upp sig för villkorsändring för att se över hyresnivån. Verksamheterna har under rådande ekonomiska omständigheter tvingats bli mer aktiva när det gäller att bevaka sina hyresavtal, löptider samt hyresnivå. Detta är en förutsättning för att kunna verka långsiktigt.

## NYTT ANALYSVERKTYG

Huge har identifierat att även vi som hyresvärd behöver arbeta proaktivt med OCR. Det är en förkortning för Occupancy Cost Ratio som speglar förhållandet mellan hyra och omsättning, med nyckeltal för olika branscher. Under 2023 har Huge därför börjat använda ett analysverktyg som möjliggör en OCR-studie, som ett komplement till befintliga verktyg så som omsättningsrapportering och mätning av besöksantal i våra centrum.

## SÄNKT VAKANSGRAD

För att minska effekten av förhandlade hyressänkningar har Huge arbetat aktivt med att sänka vakansgraden. Detta har gett goda resultat och renderat i en minskning av vakansgraden från 5,2 till 4,5 procent (se tabell), vilket har inneburit

en bibehållen hyresintäkt. Resultatet indikerar att Huges centrumanläggningar är attraktiva platser där aktörer vill finnas kvar och även nyetablera sig.

## MÅNGA NYETABLERINGAR I CENTRUM

Trots tuffa tider för handeln har cirka 20 nyetableringar skett under året, många av dessa i våra centrum. Nyetableringarna motsvarar 4,4 miljoner kronor i hyresintäkter per år. I Skogås centrum öppnade Thai Asian market i början av året. Först i en mindre lokal, men efter önskemål om utökad utbud flyttade de in i den betydligt rymligare grannlokalen. Konceptet med asiatiska torr- och färskvaror har varit mycket populärt. I Skogås centrum valde också Curanova hemtjänst att etablera ett nytt områdeskontor.

I Flemingsberg centrum har flera nya efterlängtade verksamheter öppnat. Willys öppnade i början på året i tidigare Pulsens lokaler. Under hösten öppnade ytterligare en matbutik med kompletterande sortiment med fokus på torrvaror, frukt och grönt från mellanöstern. Ett annat tillskott i Flemingsberg är Reko Trafikskola som öppnat på Röntgenvägen. Under hösten invigdes också fritidsgården där unga i området kan träffas och skapa konst, musik och dans. Här finns café och mötesrum samt möjlighet att få hjälp med



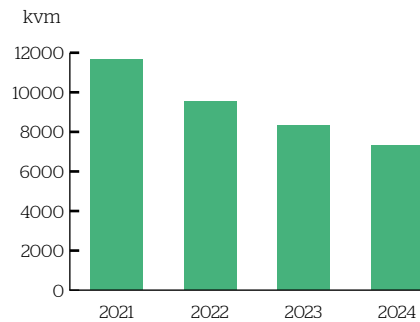
läxorna. En annan välkommen verksamhet i Flemingsberg är M Coach som kommer att erbjuda PT-verksamhet för vuxna men också ju-jutsu för barn och ungdomar.

I Huddinge centrum har två nya restauranger öppnat i lokalen där McDonald's tidigare fanns – Jack's Burger och The Indian Brasserie, båda mycket välbesökta med fin respons från besökare. Smarteyes passade också på att öka sin verksamhet och byta till större lokal med uppdaterat koncept. Senaste tillskottet i Huddinge centrum är NiceEis som säljer hantverksglass, soppa och våfflor.

I Stuvsta öppnade redovisningsbyrån Tirfing i Handelsbankens gamla lokaler.

Nyetableringarna under året går i linje med Huges strategi för det kommersiella beståndet, det vill säga att skapa en god kommersiell och offentlig service i våra bostadsområden och centrum. Huge deltar också i kommunens näringslivsarbete, genom att vara aktiva i Arena Huddinge samt i olika samverkansgrupper och nätverksträffar. ■

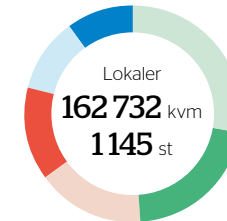
### Vakant LOA per 1 januari



Under en treårsperiod har Huge nästan halverat vakansgraden.



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	31%
Kontor	21%
Vård/skola/omsorg	31%
Lager/förråd/övrigt	17%

### Antal besökare 2023

#### HUDDINGE CENTRUM

7 822 975

#### SKOGÅS CENTRUM

2 523 452

#### FLEMINGSBERG CENTRUM

1 679 702



# Förbättringar i våra fastigheter

▼ **19 nya moderna** hissar har under 2023 installerats i bostadshusen runt om i Huges bestånd. De nya hissarna innebär ny hissfront, ny hisskorg och säkra hissfront, ny hisskorg och säkra automatiska dörrar men också att dagliga färder med hissarna blir mer tillförlitliga.

## Ett flertal källarförråd

har under året fått nya och säkra stålburar. Samtidigt passade vi på att måla om tak, väggar och golv samt montera ny belysning. Till några källargångar har säkerhetsdörrar installerats för att öka säkerheten och skydda mot inbrott. Dörrarna har förstärkta brytskydd för att hålla inbrottsjuvar borta.



▲ **Taken på bland annat** Sjödalsbacken 1, Sjödalsvägen 11, Klockarvägen 5 och Bäckgårdsvägen 2-6 har renoverats under 2023. När allt är klart slipper vi oroa oss för läckor i taket under många år framåt.

◀ **Lekplatsen bakom Visättravägen 21-33** har fått en ny, stor klätterställning som vi hoppas kan komma till användning för alla leksugna barn i området. På den tomma ytan mellan kyrkan och Lötparken i Skogås finns det plats för ännu mera lek då Huges snickare byggt en gagabollplan till barnen.



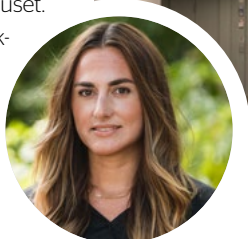


**Samtidigt som Huge** byter värmerör, element och undercentraler på Diagnosvägen och Terapivägen i Grantorp byter vi också alla undertak i källargångarna. De nya taken i galler kan man se igenom – något som polisen uppskattar eftersom det nu inte längre går att gömma något i taken.

◀ **I trädgårdarna runt** bostadshusen finns sittplatser för fikastunder med vänner och grannarna. Bänkar som slipas och lackas eller målas för att hålla år efter år. Ibland ber hyresgästerna om fler bänkar, som i år på Visättravägen, Kommunalvägen och Klockarvägen – en önskan som är enkel och trevlig att uppfylla.

► **Efter renoveringen av** de 266 studentlägenheterna och 3 lokalerna på Röntgenvägen 5 har vi fräschat upp allmänna utrymmen som trapphus och entréer. Som en extra bonus lyser nu ett stort himmelstak upp trapphuset.

– Min tanke var att skapa ett roligt blickfång för studenterna som bor i huset, berättar projektledaren Hanna Stegrud som kom med idén.



◀ **Norrsida, nära skog** och träd är tuffa förutsättningar för en fasad. Samtidigt kommer solen inte riktigt åt att torka upp fasaden och då fastnar lätt damm och smuts. Därför tvättar Huge fasader när så behövs. Under 2023 har bland annat fasaderna på Härbrevvägen 31-43 och på Hammartorpsvägen 3-17 tvättats. Att tvätta en fasad är ofta ett billigt och mer miljövänligt alternativ till att måla om.



◀ **Med tydlig skyltning** blir det enklare att sortera sitt avfall. Därför har vi under året gått igenom att våra miljörum har tydliga skyltar och märkta avfallskärl. Miljörummen på Kommunalvägen 20-24, Rättartunet 11, Klockarvägen 5 och 19 samt Fäbodvägen 15 har alla fått en översyn. Flera miljörum målades upp och fick också ny belysning både interiört och exteriört. På Fäbodvägen 15 skapades en trevlig björkskog på insidan med hjälp av foliering. Allt för att göra det lite trevligare att sortera.



# Samarbeten som skapar trygghet

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



**2023 SKREV HUGE UNDER** en samverkansöverenskommelse med Huddinge kommun, Polisområde Stockholm Syd, Södertörns brandförsvärsförbund, Kriminalvården genom Frivården Region Stockholm och Huddinge Samhällsfastigheter. 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.

– Att Huge är en part i samverkansöverenskommelsen är nytt för i år och betyder mycket för Huges trygghetsarbete och kommunen som helhet. Överenskommelsen ska ge ett helhetsperspektiv och skapa samsyn och samarbete mellan organisationerna i de beslutade fokusområdena. På så sätt tror vi att vi når större effekt på sikt, säger Jessica Nenzén, områdesutvecklare på Huge.

En del av samarbetet innebär gemensamma trygghetsdialoger och trygghetsvandringar där även allmänheten bjuds in att delta. En operativ samverkansgrupp (OSG) bestående av samordnarna och övriga intressenter från parterna i det brottsförebyggande arbetet, driver det operativa 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.





Att Huge är en part i samverkansöverenskommelsen är nytt för i år och betyder mycket för Huges trygghetsarbete och kommunen som helhet.

### VÄRDEFULL ERFARENHET FÖR HUDDINGES UNGA

Unga för orten sysselsätter drygt 200 ungdomar runt om i Huddinge varje sommar. Genom att de sommarjobbade ungdomarna får arbeta med att göra fint i områdena där de bor gör de en trygghetsinsats, samtidigt som de får värdefull arbetslivserfarenhet. Men det är inte bara ett vanligt sommarjobb. Unga för orten är också en utbildningsinsats där ungdomarna får träffa och lära sig från olika samhällsaktörer såsom polis, räddningstjänst och försvarsmakt. Huges hållbarhetsstrateg håller en utbildningsdag i Agenda 2030 och biologisk mångfald och i Vårby gav Balder ungdomarna möjlighet att lära sig om biodling. Upplägget är väldigt uppskattat och lärorikt för alla inblandade parter. Bakom denna satsning står Huge, Huddinge Samhällsfastigheter, Balder, Victoriahem och Huddinge kommun.

### POPULÄRT KONSTPROJEKT GAV GEMENSKAP

För att bidra till ökad trivsel och trygghet i Vårby gård genomförde Huge och Victoriahem ett konstprojekt i form av ett gemensamt initiativ. Genom delaktighet med områdets hyresgäster gavs en möjlighet att bygga relationer med hyresgäster och samtidigt bidra till ökat engagemang. Under året har fyra konstverk skapats och invigts på Bäckgårdsbroarna i Vårby. Det är Vårby-konstnären Anders Celin som skapat målningarna. Totalt hölls fyra workshops där hyresgästerna tillsammans fick dela med sig av minnen och framtidsdrömmar kopplat till Vårby gård, som sedan har

inspirerat både till det övergripande temat och själva konstverken. Det blev ett uppskattat konstprojekt där många deltog i arbetet och bidrog med sina idéer och reflektioner.

### SOMMARJOBBADE UNGDOMAR FÅR SKAPA KONST

Efter en idé från Huges fastighetsvärd Per ”Pelle” Sjöqvist om att skapa trevligare sopbehållare fick Huddinge kommuns sommarjobbade ungdomar i uppdrag att utsmycka dessa, vilket resulterade i att flera djupbehållare nu är målade med olika motiv. Ett sätt att bidra till meningsfulla arbetsuppgifter inom ramen för ungdomarnas sommarjobb på Kultur- och Fritidsförvaltningen samtidigt som det bidrar till trivsamma och inspirerande miljöer.



### OROLIGHETER PÅVERKADE UPPLEVD TRYGGHET

Huges långsiktiga hållbarhetsmål är att nå 70 i trygghetsindex – målet för 2023 var 64. Tyvärr nådde vi inte målet utan landade på 57. I Vårby gav 57 procent av hyresgästerna högsta betyg på trygghet och Flemingsberg var motsvarande siffra 50 procent. I Centrala Huddinge och Skogås/Trångsund var det 58 procent som gav högsta betyg på trygghet och där ser vi en uppåtgående trend. När det gäller trygghetsmålet för studenterna blev det en positiv ökning under 2023 med tre enheter, från 60 till 63.

– Det kan vara så att trygghetsciffrorna speglar de oroligheterna som varit i Sverige och framför allt i Stockholm under 2023 med gängkriminalitet, sprängningar och skjutningar, säger distriktschef Rosa Vitreera Luiga.

Trygghetsindex följs upp kontinuerligt via mätverktyget Livesteps där Huge bland annat mäter hur nöjda hyresgästerna känner sig med tryggheten och trivseln i området, samt hur de upplever sitt boende.

Den upplevda tryggheten bland våra lokalhyresgäster ligger i snitt på 68,4 procent, ett betyg som är under branschsnittet (88,3 procent). Vi ser dock stora variationer i den upplevda tryggheten där våra lokalhyresgäster i Stuvsta känner sig 100 procent trygga, tätt följt av Sjödalén/Fullersta med ett snitt på 91,7 procent. Lägst ligger Vårby gård på 50 procent och Flemingsberg på 52,6 procent.







### POESIPROMENAD SKAPAR LJUS I MÖRKRET

Inför årets mörkare månader skapade Huge en så kallad poesipromenad i Skogås. Poesipromenaden var Huges bidrag till Huddinge kommuns demokratidagar under hösten, och en del av Huges trygghetsarbete. Tanken var att ge ungdomar möjlighet att vara delaktiga och göra avtryck i det offentliga rummet, med förhoppningen om att även bidra till trygghet, trivsel och ett ljus i mörkret. Under ledning av ljuskonstnären Erik Olsson och två poeter skapade ungdomar korta texter under en workshop på ungdomsgården Torget i Skogås. Dessa texter blev sedan till ljusskyltar som under november 2023 sattes upp i Skogås så att boende och förbipasserande fick ta del av ungdomarnas tankar och åsikter. Ljusskyltarna sitter uppe till mars 2024.

Tårar, djupa fina samtal och inbjudningar till nya samarbeten kring frågan gjorde att dagarna verkligen kändes värdefulla.

### KAMPEN MOT VÅLD I HEMMET FORTSÄTTER

Under året har Huges arbete för att motverka våld i nära relationer utökats. Den 25 november var det Orange Day. En dag då FN uppmanar hela världen att uppmärksamma och manifestera mot våld mot kvinnor. I samband med detta anordnades ”En vecka fri från våld” i många kommuner i landet, Huddinge var inget undantag.

Under ”En vecka fri från våld” var vi på plats i våra områden och centrum tillsammans med Huddinge kommun och Kvinnojouren. Vi träffade boende och visade filmen ”Sixten 6 år vid matbordet”. Filmen visar hur våld i nära relation kan upplevas ur ett barns perspektiv.

– De som kollade på filmen om Sixten blev väldigt berörda. Det har varit allt från unga mammor till äldre män som tog tillfället i akt att prova att vara Sixten. Tårar, djupa fina samtal och inbjudningar till nya samarbeten kring frågan gjorde att dagarna verkligen kändes värdefulla, säger Jessica Nenzén, områdesutvecklare på Huge.

Orange ljus lyste upp på flera platser under hela veckan som en symbol för att uppmärksamma våld i nära relation.

Under året har det på initiativ av Huge och i samarbete med Kvinnojouren i Huddinge och Huddinge kommun tagits fram en utbildningsfilm om våld i nära relation. Filmen ger värdefull kunskap hur man kan agera som medmänniska om man möter någon som är utsatt och är nu en obligatorisk del i Huges utbildningsportal för alla medarbetare.

### HYRESGÄSTER GES INFLYTANDE

Under året har vi fått in flera önskemål från våra hyresgäster som vi förverkligat. Det har varit alltifrån nya bänkar på gården till att måla konstverk på sopnedkastlock. Trivselpotten är en del av detta, där hyresgästerna kan söka bidrag för att öka gemenskapen och trivseln. Trapphusmöten är också en del av detta.

– Vi hade ett par trapphusmöten i Vårby Haga för att skapa en dialog med våra hyresgäster hemmavid. Detta kommer vi ha i fler områden under 2024. Vi arbetar aktivt med hyresgästenkäten för att se vad våra hyresgäster tycker och genomför specifika åtgärder utifrån det, berättar Eva-Lena Nilsson, områdesutvecklare på Huge.

### FASTIGHETSÄGARE I SAMVERKAN

Under året har vår verksamhet med BID utökats då vi startat upp även i Skogås. BID är en lokal platssamverkan mellan fastighetsägare genom en ideell förening där fastighetsägarna är medlemmar. BID står ursprungligen för Business Improvement District som på svenska har översatts till Boende, Integration och Dialog. Huge är medlem BID i Flemingsberg, Vårby och Skogås. Målet är att identifiera och genomföra trygghetskapande åtgärder i syfte att öka attraktiviteten och utgöra en inkluderande plattform för samverkan mellan det offentliga, näringslivet, civilsamhället och invånarna. Fastighetsägarna bidrar ekonomiskt och med sitt



engagemang för att stärka den sociala hållbarheten i området genom exempelvis aktiviteter för barn och unga, event och arbetsmarknadsinsatser. Några exempel på aktiviteter som genomförts under året är ljusfestivalen i Vårby gård, hyresgästfesten Flemingsberg 50 år, Vårby gårds julmarknad, nattvandring, lovaktiviteter och föreläsning för föräldrar.

#### NATTVANDRING STARTADES UPP

Efter den tragiska dödsskjutningen av en 15-årig pojke i Skogås i början av 2023 visade lokala föreningar intresse av att starta upp nattvandring. Något som Huge stöttade och gav verksamhetsstöd till. Föreningarna vandrar i Skogås varje fredag och lördag kväll. Även i Vårby har nattvandring startats upp med ett verksamhetsstöd från BID, där Huge är medlem. ■

#### 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.



#### Fler samarbeten

Huges samarbetsprojekt är inriktade på aktiviteter för våra hyresgäster och särskilt fokus ligger på barn och unga. Våra samarbetsprojekt är en del av vårt sociala hållbarhetsarbete.

#### Huge stöttar även:

- Lika Olika
- TalangAkademin
- Föreningen Expose
- HAIS Friidrottskola i Visättra
- Läxhjälp i Vårbyskolan
- Utbildningsmaterial - Trafikkalendern och Natur- och miljöhandboken
- Städa Sverige



# Fest för trygghet och gemenskap

Sommarfester, jullovsaktiviteter, Jokkmokksdagarna och så fyllde Flemingsberg 50 år. 2023 fylldes av aktiviteter och event runt om i Huddinge kommun.

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



## Barnens dag i Visättra

Att sprida glädje, skratt och gemenskap är ledorden för Barnens dag i Visättra. För tredje året i rad anordnade Stefan Karlsson, tillsammans med Huge och flera andra aktörer, en dag fylld av aktiviteter för barnen i området såsom såpbubblor, hoppborg och trolleri. Huge var på plats med små elbilar som barnen kunde få en rundtur i. En lyckad dag fylld av glädje blev det!



## Nationaldagsfirande

Att fira svenska nationaldagen på Sjödalstorget har blivit tradition. Tillsammans med hyresgäster och andra boende i Huddinge centrum firades dagen med nationaldagsbakelse från SurÅdeg, allsång och underhållning. Klara Hammarström och Ida-Lova uppträdde och Move Company och The Movement hade dansuppvisning. Dagen bjöd på fint väder och det blev en bra start på sommaren.



## Flemingsberg 50 år

Under en av sommarens varmaste dagar samlades människor i Flemingsbergsparken för att fira att Flemingsberg fyllde 50 år. Huge var på plats för att träffa hyresgäster och anordna aktiviteter för både barn och vuxna. I samband med firandet invigdes boulebanan vid Diagnosvägen 4 och det fanns även möjlighet att besöka en visningslägenhet inför stambytesrenoveringarna som ska ske i området.

- Det var härligt att vi fick möjlighet att sprida glädje i området och träffa våra hyresgäster. Det betyder mycket för oss på Huge, säger Jessica Nenzén, områdesutvecklare på Huge.





### Huddingedagen

I början av sommaren arrangerades den traditionella Huddingedagen i Sjödalsparken och Hüge fanns som vanligt på plats i en monter. Fokus för 2023 var att informera och prata om alla upprustningar som är på gång i flera områden. Dagen blev lyckad och Hüge fick möta och prata med många hyresgäster.



### Skogåsloppet

800 meter eller 5 kilometer. I början av sommaren gick Skogåsloppet av stapeln, ett löparlopp för alla åldrar som är gratis att delta i. I samband med loppet uppträdde Sean banan och trollkarlen Daniel Karlsson på scenen. En härlig dag full av aktiviteter för både stora och små.



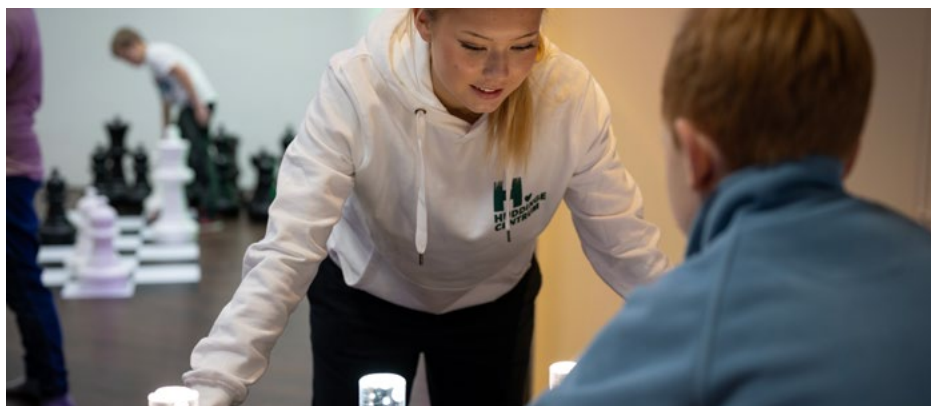
### Påsk i våra centrum

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



### Vårfest

I slutet av april firades våren in på Dansens dag i Huddinge centrum. Det fanns aktiviteter för alla åldrar och kuponghäften med förmånliga erbjudanden i butiker och restauranger delades ut.



### Höstlovsaktiviteter

Pingis, schack och brädspele. Under höstlovet anordnade Huddinge centrum aktiviteter för höstlovsfirande barn och ungdomar i en tillfälligt tom lokal. Tanken med aktiviteterna var att alla barn och ungdomar i området skulle känna att de hade något att göra på höstlovet. Lättillgängligt och gratis.

- Det kändes jättekul att det var så många på plats, det tyder ju på att det behövs och sedan är det perfekt att vi kan använda en lokal som tillfälligt står tom, säger Sandra Stenberg, centrumledare på Hüge.



### Augustifest

Som en avslutning på sommaren byggde Mice Entrepreneur upp en uteservering på Sjödalstorget där besökare kunde njuta av asiatisk och latinamerikansk streetfood från lunch till sen kväll. Det var livemusik och dans och Huddinge Hockey arrangerade storloppis. En fartfylld och uppskattad helg i sensommaren.



### Jokkmokksdagarna

Huddinge centrum förvandlades än en gång till Jokkmokks marknad i miniatyr. Under fyra dagar i slutet av oktober fylldes centrumet av besökare från hela Stockholm som ville ta del av marknadens färgstarka utbud av handel, kultur och nöje - konstverk i tenn, hornslojd och delikatesser av renkött för att nämna några.

# Grunden lagd för digitaliseringen

Under 2023 har Huges digitaliseringsarbete tagit viktiga kliv framåt. Bland annat har vår boendeapp lanserats, vi har kopplat upp oss mot kommunens stadsnät och påbörjat arbetet med att digitalisera äldre ritningar genom scanning.

Under 2023 har Huddinge kommun och Huge inlett ett större samarbete gällande uppkoppling till kommunens egna fibernät, som finns i större delen av kommunen.

– Vi har ett pilotprojekt där vi kopplar upp sex av Huges fastigheter mot kommunens stadsnät. Först ut var vårt huvudkontor i Huddinge centrum och sen kopplade vi även upp Visättra centrum som inte haft fiber tidigare, berättar Roger Karvonen, IT & digitaliseringschef på Huge.



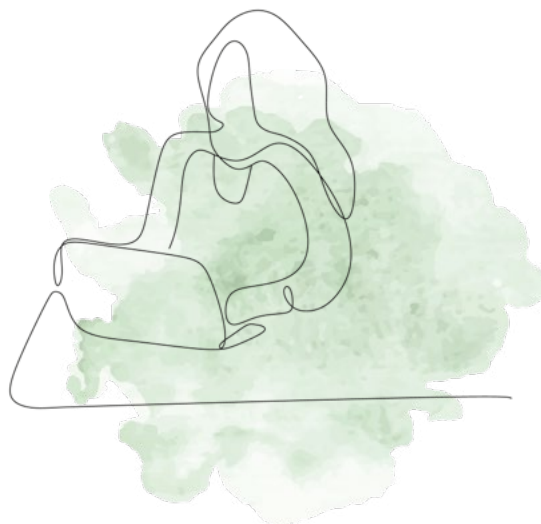
– Vi planerar att ansluta alla de fastigheter vi kan till kommunens stadsnät. Vår förhoppning är att det ska vara klart under 2024. Det här är grunden till digitaliseringsarbetet – att ha bra kommunikation till våra fastigheter. Vi har arbetat med att få till det här projektet under en längre tid och jag ser fram emot alla de fördelar det här för mig sig, avslutar Roger Karvonen. ■

## ALLT FLER UPPKOPPLINGAR MOT FIBERNÄT

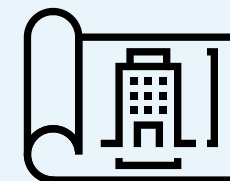
Fördelarna är många med uppkopplingen till kommunens fibernät.

– Vi är inte låsta till en leverantör i och med detta. Dessutom blir det avsevärt mycket billigare att koppla upp oss mot vår egen ägares nät.

Idag är nästan alla Huges fastigheter uppkopplade med fiber. Våra hyresgäster har egna bredbandsavtal för att kunna surfa i hemmet, men även Huge är i behov av fiber till fastigheterna för att passersystemet ska fungera.



## Scanning av fastigheter med ny metod



Under 2023 har vi börjat scanna fastigheter för att få korrekta ritningar.

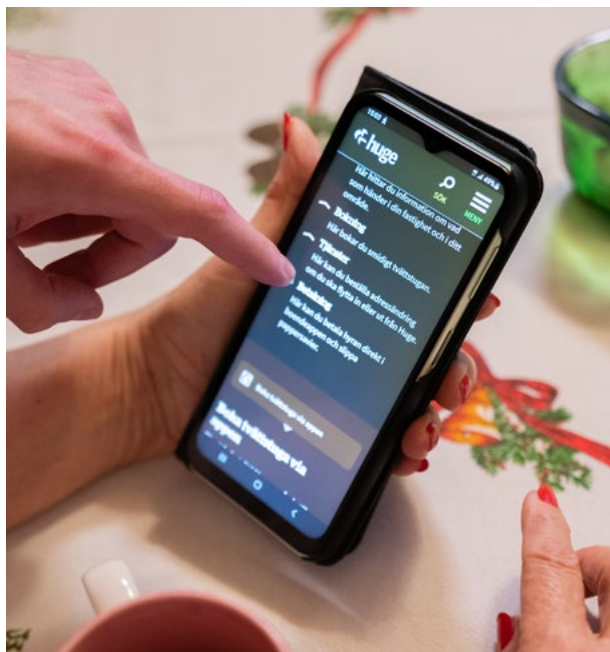
– Många av de ritningar vi har på våra fastigheter är uråldriga. En del är till och med handritade. Den nya scanningen kommer att ge 3D-ritningar med hög kvalitet, berättar Roger Karvonen.

Efter att ha testat metoden via en entreprenör på Sjödalsbacken 9 har Huge köpt in egen utrustning för att kunna utföra arbetet.

– Det är en stor del av vårt digitaliseringsarbete – att påbörja arbetet med att skapa digitala tvillingar, säger Roger Karvonen.

Planen är att de nya digitala ritningarna ska föras in i ritningssystemet och i förlängningen in i vårt fastighetssystem. Arbetet med att scanna våra fastigheter kommer att pågå under flera år.





## Boendeappen lanserades

Under 2023 lanserade vi en boendeapp som våra bostads- hyresgäster har möjlighet att ladda ner. Förutom att det går att boka tvättstugan, betala hyresavin, få aktuell information från oss som hyresvärd är också appens bibliotek uppdaterad på fastighetsnivå med information om var miljörum och tvättstuga ligger.

I slutet av året, cirka två månader efter lanseringen, var det cirka 40 procent av hyresgästerna som hade laddat ner appen.

- Det är en väldigt bra anslutningsgrad på så kort tid. Det är roligt att så många redan laddat ner den. Arbetet fortsätter med att informera om appen så att fler hyresgäster skaffar den, berättar Cathrine Waldenvik, systemförvaltare för boendeappen.

Lanseringen av boendeappen medförde också att Mina sidor, Huges kundportal, fick inloggning med BankID.



## Digitalt stöd i besiktningar

Under 2023 påbörjades arbetet med att utföra lekplats- besiktningar digitalt via Huges fastighetssystem.

- Detta effektiviserar förvaltningsarbetet på våra gårdar och lekplatser. Besiktningarna sker på plats via telefon och åker sen rakt in i systemet. Vår förhoppning är att detta ska börja rulla under 2024, säger Roger Karvonen, IT & digitaliseringschef på Huge. Även SBA, vårt brandskyddsarbete, kommer att utföras digitalt under 2024.

- Vi gör brandskyddsronderingar i våra fastigheter regelbundet. Vi har redan påbörjat digitaliseringen av SBA för vissa fastigheter i Skogås, Flemingsberg och Vårby för att sedan fortsätta med övriga fastigheter, avslutar Roger.



# 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 2025-2026.

## Planerade nyproduktioner

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

Nyproduktion av 100 bostäder och centrumlokaler. Arbete med detaljplan pågår. Preliminär byggstart 2026.

### 4. Medicinaren 21, Hälsovägen, Flemingsberg

Nyproduktion av 70 studentlägenheter. Arbete med detaljplan pågår. Preliminär byggstart 2026.

### 5. Drakskeppet 1, Solhagavägen 1, Vårby

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

### 6. Ängsgården 1, Lammholmsbacken, Vårby

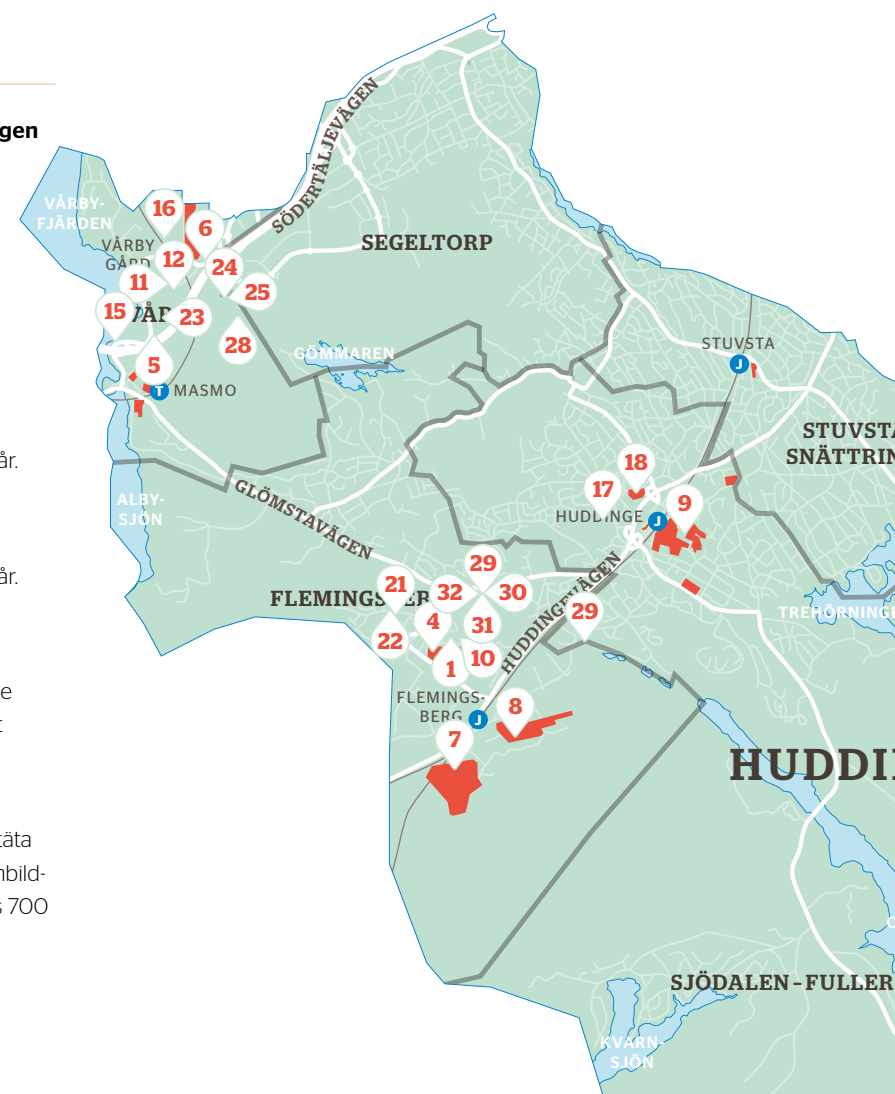
Nyproduktion av bostäder. Arbete med detaljplan pågår. Preliminär byggstart 2026.

### 7. Björnkulla

Planprogram - Huge driver tillsammans med Huddinge kommun ett planprogram för 1300 nya bostäder samt förskolor och skola, park med mera.

### 8. Visättra

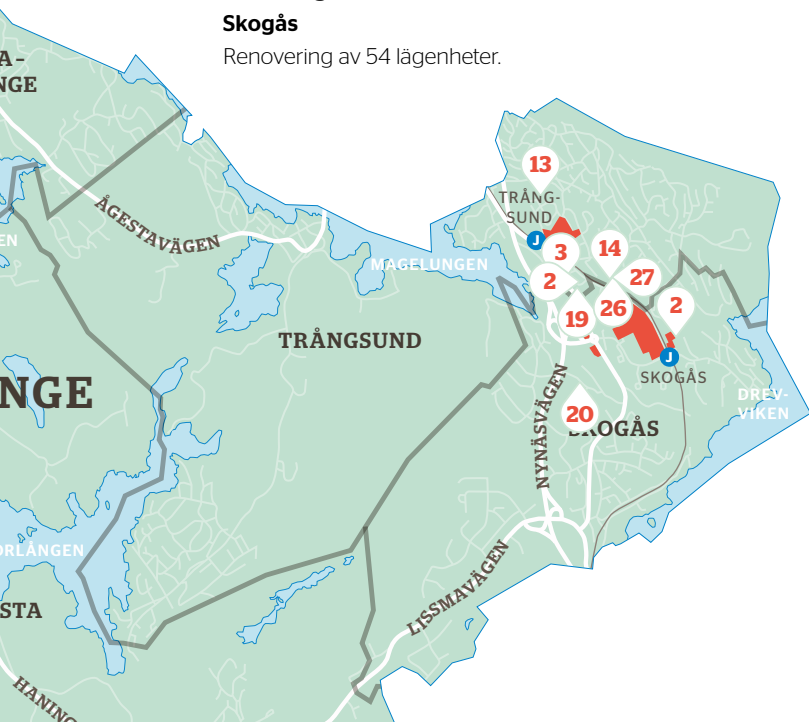
Planprogram - Huge arbetar med att utveckla och förtäta inom bostadsområdet Visättra vilket omfattar centrumbildning med bostäder, två förskolor och uppskattningsvis 700 bostäder.





## Avslutade renoveringar

- 9. Klockarvägen 5 & 7, Ålen 1 (hus 3) & Ålen 2 (hus 4)  
Centrala Huddinge**  
Renovering av 109 lägenheter och två lokaler.
- 10. Röntgenvägen 5, Medicinaren 12  
Centrala Huddinge**  
Renovering av 266 studentlägenheter och tre lokaler.
- 11. Bäckgårdsvägen 12-18, Ängsgården 4  
Vårby**  
Renovering av 108 lägenheter.
- 12. Bäckgårdsvägen 20-24, Ängsgården 3  
Vårby**  
Renovering av 86 lägenheter.
- 13. Korpstigen 10 & Spelvägen 24, Prinsen 4 & Prinsen 5  
Trångsund**  
Renovering av 102 lägenheter.
- 14. Studievägen 5-19  
Skogås**  
Renovering av 54 lägenheter.



## Pågående renoveringar

- 15. Botkyrkavägen 1-11, Skeppet 1, 3, 4 och Ormen långa 3, 2, 1  
Vårby**  
Energieffektiviserande fasadrenovering, nya fönster, balkonger och installation av solceller. Byggstart 2023.
- 16. Bäckgårdsvägen 26-32, Ängsgården 2  
Vårby**  
Renovering av 122 lägenheter. Byggstart 2023.
- 17. Sjödalstorget 3 A-B, Kommunalvägen 14-16 (Forellen 11, hus E)  
Centrala Huddinge**  
Renovering av 112 lägenheter och 5 lokaler. Byggstart 2023-2024.
- 18. Sjäddalsbacken 1, 7A-C, 9 & Sjäddalsvägen 11, Forellen 3, Mörten 1 & Siken 3  
Centrala Huddinge**  
Renovering av 159 lägenheter och 8 lokaler i Sjäddalen-kvarteren. Byggstart 2023-2025.
- 19. Studievägen 5-19 & Studievägen 21-41, Köket 2 & 1  
Skogås**  
Renovering av 213 lägenheter. Byggstart 2023.
- 20. Kullstigen 10-26, Taket 2-3  
Skogås**  
Renovering av 78 lägenheterna. Byggstart 2023-2024.
- 21. 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.
- 22. 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.

## Planerade renoveringar

- 23. Bäckgårdsvägen 34-40, Ängsgården 1  
Vårby**  
Renovering av 99 lägenheter. Byggstart 2024.
- 24. Mogårdsvägen 21-39, Ängsgården 8  
Vårby**  
Renovering av 190 lägenheter. Byggstart 2025.
- 25. Mogårdsvägen 3-19, Ängsgården 7  
Vårby**  
Renovering av 196 lägenheter. Byggstart 2026.
- 26. Studievägen 43, Loggian 1  
Skogås**  
Renovering av 25 lägenheter. Byggstart 2024.
- 27. Fäbodvägen 2-26, Kammaren 2  
Skogås**  
Renovering av 85 lägenheter. Byggstart 2024.
- 28. Terapivägen 4 A-H, 6 A-D, 8 A-D, Vårdaren 2-4  
Flemingsberg**  
Renovering av 397 lägenheter. Byggstart 2024.
- 29. Diagnosvägen 1 A-F, 3 A-E, 5 A-E, Kirurgen 4, 9, 10  
Flemingsberg**  
Renovering av 257 lägenheter. Byggstart 2026.
- 30. Diagnosvägen 7 A-D, 9 A-E, 11 A-E, Kirurgen 3, 7, 8  
Flemingsberg**  
Renovering av 224 lägenheter. Byggstart 2028.
- 31. Diagnosvägen 13 A-E, 15 A-E, 17 A-D, Kirurgen 2, 5, 6  
Flemingsberg**  
Renovering av 227 lägenheter. Byggstart 2029.
- 32. Diagonsvägen 4 A-G, Medicinaren 13  
Flemingsberg**  
Renovering av 113 lägenheter. Byggstart 2030.

# Renoveringar som lyfter boendet

Under 2023 har Huga renoverat 485 lägenheter. Därmed uppnådde vi vårt ambitiösa mål för året, trots de många utmaningar som finns i omvärlden. En väl fungerande projektorganisation och goda relationer till hyresgäster och entreprenörer ligger bakom framgången.

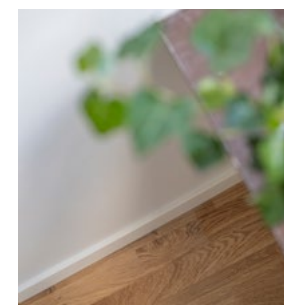
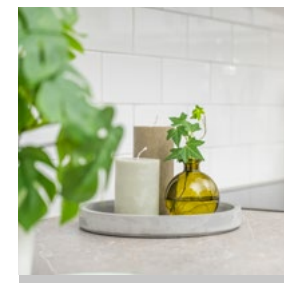
**EN STOR DEL AV** våra bostäder byggdes under 50-, 60- och 70-talen och är nu i behov av renovering. För att uppdatera bostäderna till moderna hem behöver vi bland annat byta stammarna för vatten, avlopp och el. Samtidigt renoverar vi alla badrum till modern standard med kaklade väggar, klinkergolv, nytt badrumsporslin, ny belysning och nytt badrumsskåp. För att nå upp till dagens krav på elsäkerhet ingår även ny elcentral med jordfelsbrytare, nya elledningar och uttag. 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 och får då ett lite större tillägg på hyran.

– Jag är väldigt stolt över vårt arbete och alla kollegor som gör denna renoveringsresa möjlig. Det känns toppen att vi lyckas hålla en så hög takt i våra renoveringar, särskilt med tanke på hur det ser ut i vår omvärld med olika utmaningar, säger Mikael Halvarsson, projektchef. ■





I renoveringen får badrummet helt ny standard med helkaklade väggar, klinker på golvet, handduktork och badrums-skåp med inbyggd belysning.



Ekparkett finns som tillval.



Många hyresgäster väljer till nytt kök i renoveringen. Då ingår ekparkett och nya ytskikt i hela köket, vilket ger lägenheten ett ordentligt lyft.



I vissa av våra renoveringar ingår också nya fönster som ger bättre ljudisolering och inomhusklimat.



# Pågående nyproduktioner 2023

Huddinge strävar efter att vara södra Stockholms ledande kommun och genomgår en ambitiös förändring. Huge 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.

## Studenten 1 - 210 bostäder, lokaler och en förskola för 160 barn

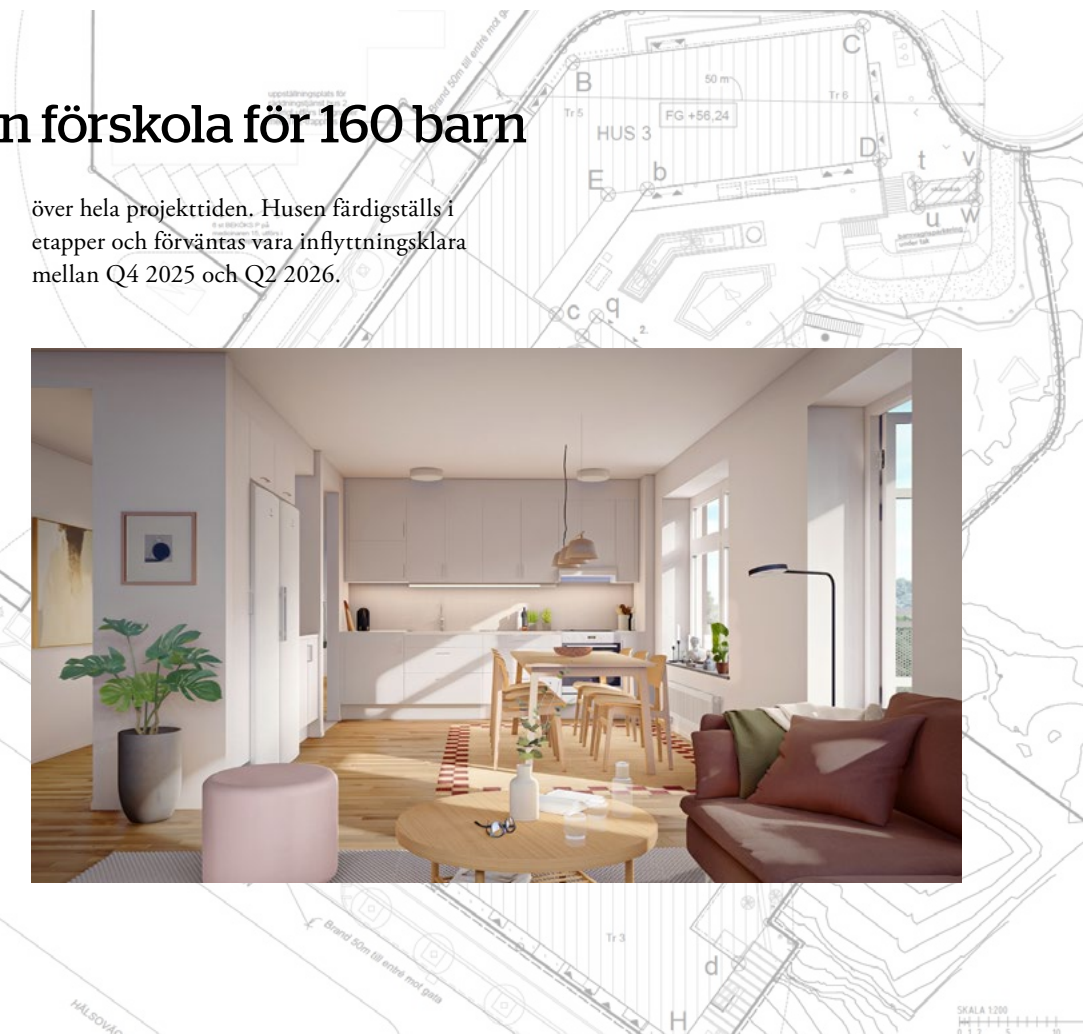
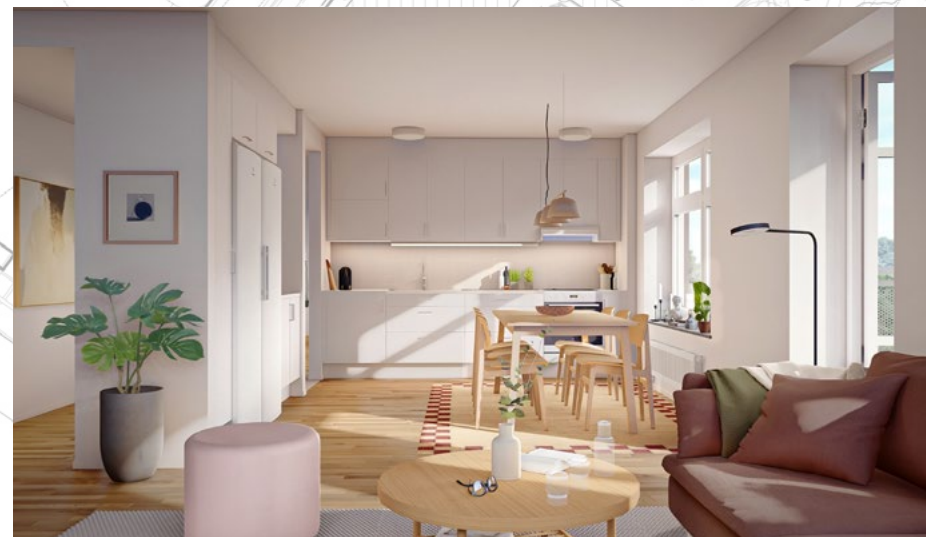
**DET HAR VARIT** full fart i arbetet på Hälsovägen och Medicinvägen i Flemingsberg under året, där Huge ska bygga 210 lägenheter. Från maj 2023 har Huges entreprenör arbetat med grundläggningsarbetet på fastigheten för de nya husen. Det har grävts, pålats och schaktats för att göra marken redo för bottenplatta till husen.

Arbetet med fastigheten är uppdelat mellan de tre huskropparna 1, 2 och 3. Arbetet med hus 1 startade sist av de tre och där har markarbeten och grundläggningen pågått under 2023. För hus 2 och 3 har stommen börjat resas och ungefär en våning i veckan kommer på plats.

Projektet har under året också jobbat med en ny bygglovsansökan då det tidigare bygglov som beviljades 2019 skulle löpa ut sommaren 2024. Arbetet med bygget på Studenten 1 har dragit ut på tiden, på grund av en längre paus där Huddinge kommun

och Stockholm Vatten och Avlopp har gjort arbeten på platsen. Den 8 december hade det nya bygglov vunnit laga kraft och projektet har nu ett bygglov som sträcker sig

över hela projekttiden. Husen färdigställs i etapper och förväntas vara inflyttningsklara mellan Q4 2025 och Q2 2026.



## Bonden 7 - 125 centrala och naturnära hem

I **CENTRALA TRÅNGSUND** bygger Huge 125 hyreslägenheter i kvarteret Bonden.

Under 2023 byggdes ett parkeringsdäck på Trångsvägen med totalt 99 platser varav 6 platser är besöksplatser med laddstolpe för elbilsaddning. Parkeringsdäcket, som är till för såväl Huges hyresgäster i närområden men även för andra, är klart att tas i bruk i januari 2024.

Tisdag 5 september var det dags för spadtaget för bostadshuset. Men det klassiska spadtaget med en spade uteblev när Huge firade att bostadshuset snart skulle börja byggas. En nedfallen gren från den naturminnesmärkta eken blev i stället ett insekshotell dagen till ära. Invigningstalade gjorde kommunstyrelsens ordförande Sara Heelge Vikmång, ordförande för Huge Bostäder

Ann-Marie Högberg, Cobabs vd Martin Junblad samt Huge Bostäders vd Karin Strömberg Ekström.

Samma dag hade projektet öppet hus och bjöd in boende i närområdet för att ställa frågor om lägenheterna, arbetet runt huset och om projektet i stort. Självklart fick även de som kom på öppet hus vara med och bidra till insekshotellet.

Markarbetet på platsen där bostadshuset ska byggas har tagit längre tid än planerat på grund av berg i marken. Metoden att spräcka berget, i stället för att spränga, tar längre tid att utföra men bedömdes säkrare på grund av närliggande spårområde med mycket tågtrafik. Dessutom innebär metoden mindre störningar för omkringliggande bebyggelse.



Huge vill att ett hem ska vara mer än bara en plats att bo på - det ska vara en plats där man känner sig hemma från första stund. Därför har vi inte bara lagt fokus på tekniska lösningar utan omfattar även inredningen och färgvalen i lägenheterna. Det vita kaklet i badrummet ger en fräsch och tidlös design, medan glasdörrarna i duschen skapar en luftig och öppen känsla. Lägenheterna har öppna sociala planlösningar med avskilda sovrum för vila och återhämtning.

Byggnaden certifieras enligt Miljöbyggnad 3.2 med målet silver, som följer 15 indikatorer tex energianvändning och ljudklass. Fastigheten erbjuder 219 cykelparkeringar, elbilsaddning och en harmonisk innergård ger lugn med hjälp av ljuddämpande glas. Solpaneler på taket förväntas generera drygt 60 procent av fastighetselen. Huset blir Huges första klimatdeklarerade projekt.



# Så tar vi långsiktigt ansvar för klimatet

Byggnad och förvaltning av fastigheter står för stora utsläpp av växthusgaser genom material- och energianvändningen. Att förena en hög byggtakt med Sveriges klimatmål är en utmaning. Huga arbetar för att utveckla nyproduktion klimatsmart och förvalta fastigheter ansvarsfullt.



**B**bygg- och fastighetsbranschen står för 21 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. På Huga 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 Huga 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 data för Scope 3 i den här redovisningen, eftersom det är mycket tidskrävande att ta fram den typen av uppgifter varje år. 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 2022 i ett projekt kring fastighetsbolagens Scope 3-utsläpp.

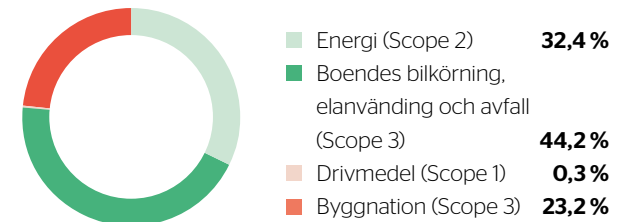
Under 2023 har vi kompletterat med en beräkning för våra stamrenoveringsprojekt för att få en uppfattning om hur stor klimatpåverkan dessa har – och vilka poster som bidrar mest. Detta kan användas framöver för rapportering och för att göra medvetna val för att minska

klimatpåverkan i projekten. Resultatet visar att dragning av el samt kakel till badrum har störst procentuell klimatpåverkan. Väljer hyresgästen till nytt kök innebär det också en hög klimatpåverkan.

## SÅ SKA VI BLI FOSSILBRÄNSLEFRIA TILL 2030

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. Ett delmål är att vi till 2025 bara ska ha personbilar som drivs med el eller HVO-diesel. Vid 2023 års slut hade vi 51 procent elfordon.

## HUGES KLIMATPÅVERKAN





## SÅ MINSKAR VI ENERGIANVÄNDNINGEN I VÅRA HUS

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

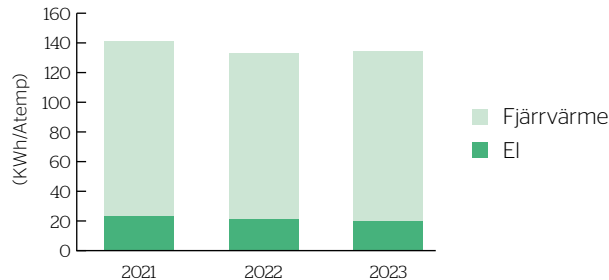
Vid nyproduktion ställer vi krav på energieffektivitet enligt Miljöbyggnad guld-nivå. I våra befintliga fastigheter arbetar vi med driftoptimering parallellt med större energieffektiviseringsprojekt. Vi följer upp energianvändningen månadsvis för varje fastighet.

Under 2023 var energianvändningen 134 kWh/Atemp, samma som 2022. Redovisningen omfattar uppvärmning, komfortkyla och fastighetsel för alla våra fastigheter. Hyresgästernas elanvändning ingår inte. Vårt mål för minskad energianvändning för 2023 var 2 procent, vilket vi inte når. Anledningen till att vi inte når målet är att vi valde att stänga av samtliga frånluftsvärmepumpar under perioden januari-april. Detta gjorde vi dels på grund av de snabbt stigande elpriserna och dels för att bidra till samhällets behov att kapa effektoppar för att undvika effektbrist i elnätet. Avstängningen av frånluftsvärmepumparna gör att vi går miste om den besparing som pumparna ger. Därför ökade istället vår fjärrvärmeanvändning.

## RESULTAT UNDER ÅRET

Huge rapporterar i dagsläget utsläpp inom Scope 1 och Scope 2. De indirekta koldioxidutsläppen 2023 var 4 231 ton vilket är 656 ton mer jämfört med 2022. Andelen fossila bränslen (ej avfall) som användes i fjärrvärmesystemet uppgick under året till 0,3 procent och de klimatpåverkande utsläppen (miljövärde) är beräknade på 43,7 gram koldioxid per kWh (jämfört med 36 gram koldioxid per kWh under 2022). Ökningen av beror på att avfallsförbränningen har ökat under 2023. Läs mer om detta i SFAB:s hållbarhetsredovisning. ■

## FJÄRRVÄRME OCH EL I BYGGNADER (KWH/ATEMP)



## KOLDIOXIDUTSLÄPP TON CO<sub>2</sub>

	2021	2022	2023
Direkt Scope 1 drivmedel från Huges egna fordon	53	53	53
Indirekt Scope 2 - Energi användning			
Fjärrvärmeanvändning	4589	3575	4231
Elanvändning marknadsbaserad	0	0	0
<b>Total</b>	<b>4642</b>	<b>3628</b>	<b>4284</b>

Koldioxidutsläpp ton CO<sub>2</sub> för Scope 1 och Scope 2 2021-2023

## Klimatmål visar vägen

Under 2023 har vi arbetat med att ta fram klimatmål för fastighetsbranschen i ett samverkansprojekt med IVL Svenska miljöinstitutet, Allmännyttan och andra bostadsbolag. Syftet är att underlätta för bolagen att minska sin klimatpåverkan med hjälp av vetenskapliga klimatmål för hela värdekedjan. Projektet är en del i Allmännyttans klimatinitiativ och lutar sig mot lagkraven i CSRD, målformuleringar i SBTi och beräkningsgrunderna i GHGP.



## Nya solceller bidrar till fastighetselen

Under 2023 har vi installerat våra första solceller på ett av våra hus i Vårby Haga, där vi även arbetar med att renovera tak och fasader. Solcellerna optimeras för att bidra till fastighetselen, men ska inte täcka hyresgästernas förbrukning. Vi ska heller inte sälja el på elnätet. I arbetet med denna första solcellsanläggning har vi gjort flera värdefulla lärdomar om solcellsteknik, installation och upphandling, vilket blir användbart när vi planerar för solceller på fler platser. Inför varje stambytesprojekt och takrenovering utreder Huge förutsättningarna för solceller.



## Fler elbilsaddare i våra områden

I takt med att elbilar blir allt vanligare ökar också efterfrågan på att kunna ladda sin elbil. Under 2023 har vi fortsatt vår satsning på att bygga laddplatser. Totalt erbjuder vi nu 46 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.

# Ännu fler hyresgäster kan sortera sitt matavfall

Miljömedvetenheten ökar hos konsumenterna. Många anpassar sina inköp och gör smartare miljöval. Ändå uppstår ett visst avfall som behöver tas om hand på rätt sätt. För oss på Huga handlar det om att ta vårt ansvar som fastighetsägare – och att göra det lätt att göra rätt för alla boende.

Huddinge kommuns avfallsplan finns information om nuläge, mål och förslag på åtgärder för avfallshanteringen i kommunen. Ett viktigt fokusområde är att ta hand om avfall på bästa sätt. Detta är gemensamt både för oss på Huga och för Huddinge kommun. Ett sätt att arbeta med frågan är att öka insamlingen av matavfall.

## AVFALLSTRAPPA STYR HUGES ARBETE

Det är EU:s avfallstrappa som styr vårt sätt att arbeta med avfall. Avfallstrappan går ut på att i första hand undvika att avfall uppstår. Om det inte går ska material i stället återbrukas eller återvinnas för att minimera andelen som går till förbränning eller deponi.

## LÄTT ATT GÖRA RÄTT

För att göra det enkelt att återvinna erbjuder vi på Huga fastighetsnära insamling av källsorterat avfall. Nästan alla våra hyresgäster kan sortera sitt hushållsavfall i anslutning till sin bostad.

Vi arbetar kontinuerligt med att underlätta sorteringen, till exempel genom förbättringar i våra miljörum. Under 2023 har vi målat om, tapetserat, bytt belysning och förnyat skyltarna i ett flertal miljörum.

I samarbete med Human Bridge erbjuder vi insamling av textilier. Under 2023 samlades 29 ton textilier in, vilket är en ökning med två ton jämfört med 2022.

## ALLT FLER KAN SORTERA MATAV FALL

Målet för 2023 var att erbjuda alla våra hyresgäster möjlighet till matavfallsinsamling. Vi når inte riktigt det målet, vilket beror på att vi fortfarande undersöker tekniska lösningar för vissa fastigheter. Vi har också några pågående



renoveringsprojekt där vi avvaktar att renoveringen ska bli klar innan vi startar matavfallsinsamling. Totalt har nu 72 procent av Huges hyresgäster möjlighet att sortera sitt matavfall. 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 i restavfall och en i stort oförändrad mängd källsorterat avfall. Huges mål för andel källsorterat avfall var 32 procent för 2023 och resultatet blev 29 procent. Även om mängden utsorterat matavfall ökar så minskar andelen källsorterat avfall. Statistiken är dock svår att analysera eftersom SRV enbart tillhandahåller schabloner. På Huga arbetar vi aktivt för att ge våra hyresgäster goda förutsättningar att källsortera. Vi renoverar och bygger miljörum samt ordnar tydligare skyltning. ■

# Så främjar vi livsviktig biologisk mångfald

Biologisk mångfald är en förutsättning för allt liv på jorden. Det 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.

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.

Under 2023 har det arbetet fått ett ännu tydligare fokus då vi tagit fram en handlingsplan för biologisk mångfald. Planen är ett viktigt verktyg och visar tydligt och transparent vilka mål vi har och hur det går för oss i arbetet.

Bland de planerade aktiviteterna i handlingsplanen finns en biodiversitetsinventering, som startar under 2024. Det är ett viktigt första steg för att få en rättvisande bild av nuläget, alltså hur den biologiska mångfalden ser ut på Hüge just nu. En annan viktig del handlar om att höja kunskapsnivån, både hos våra hyresgäster och internt bland medarbetarna. ■



## En ny oas för många arter

En av 2023 års större satsningar på biologisk mångfald är förnyelsen av parken Oasen i Vårby Gård. Här har vi planterat över 5 600 blommor och lökar av olika sorter. Dessa är noga utvalda med hänsyn till den biologiska mångfalden – och även för att skapa en vacker och trivsamt miljö under flera årstider. Parken invigdes i september tillsammans med ett insekshotell som de boende i området hjälpt till att skapa.

## Klöveräng och andra artrika platser

Under året har vi också skapat ett antal så kallade artrika platser, där vi ger förutsättningar för en mångfald av arter genom att plantera ängsväxter och låta bli att klippa gräs. Vi har också skapat en ny klöveräng på en slänt i Skogås. Klövern är tålig, lågväxande och lockar till sig livsviktiga pollinerare som humlor och bin.





# 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 säkerar vi upp rutinerna för Huge och för nyanställda. Där ingår även internt stöd med checklistor för chefer och systemansvariga.

Under 2023 kunde 6 medarbetare byta roll och utvecklas inom Huge. 19 nya medarbetare anställdes, medan 17 medarbetare slutade på Huge. Personalomsättningen var 10,4 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.

## BEHÅLLA OCH BELÖNA

Fler och fler personer uppskattar riktiga förmåner, som bättre balans mellan arbete och fritid samt mer flexibla arbetsvillkor. Så kallade livsstilsförmåner är attraktivare än någonsin.



Det så kallade hybridkontoret – med nya arbetssätt – har fungerat mycket bra på Huge under och efter pandemin. Därför har vi aktivt vidareutvecklat hybridkontoret. Exempelvis bidrar möjligheten till distansarbete och digitala möten till mer egen fokustid och ett smidigare livspussel.

Med en väldokumenterad löneprocess, lönerevision och lönekartläggning säkerställer Huge 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 2023 har bolaget haft ett antal praktikanter, bland annat från utbildningar inom fastighetsområdet. Hantverksgruppen har tagit emot praktikanter som studerar till målare och snickare på yrkesgymnasiet i Flemingsberg.

Huge har fortsatt sin satsning på trivselvärdar. I Flemingsberg och Vårby bidrog trivselvärdarna till lugnare och tryggare miljöer runt husen. De var även ett stöd för hyresgästerna vad gäller avfallssortering.

### EN SÄKER ARBETSMILJÖ

En god och säker arbetsmiljö är en viktig fråga för Huge – där lagar och myndighetsföreskrifter är ett minimum. I arbetsmiljöpolicyen beskrivs hur Huge ska agera samt ansvarsfördelningen 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 under året har fortsatt lagts på förebyggande arbetsmiljöarbete vilket har skett i nära samarbete mellan ledning, skyddskommitté, skyddsombud och medarbetare – med stöd av företagshälsovård. Utbildningspaketet för arbetsmiljö har utvecklats på en digital plattform – för såväl chefer som medarbetare.

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

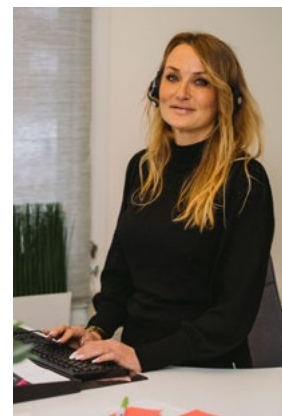
Under 2023 har sjukfrånvaron minskat till 2,8 procent (4,4 procent). Utbildningar och seminarier inom stresshantering, god effektivitet och arbetsmiljö har genomförts. Med friskvårdsbidraget på 3 000 kronor vill Huge bidra till medarbetarnas hälsa. 52,73 procent av medarbetarna nyttjade bidraget.

### NOLLVISION FÖR OLYCKOR

Ett av Huges långsiktiga hållbarhetsmål är nollvision gällande olyckor. Under 2023 har arbetet fortsatt med mätningar samt förebyggande arbete om tillbud och olyckor, inklusive handlingsplaner.

Ensamarbete har fortsatt varit i fokus, med uppföljning av rutiner som ökar de anställdas säkerhet. 8 (15) skador rapporterades av totalt 15 (26) tillbud under 2023.

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.



### AVSLUTA ANSTÄLLNING

Med en process för offboarding säkerar 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 de som önskar komma tillbaka och arbeta under kortare perioder.

### MEDARBETARNAS VÄLMÅENDE

Via det digitala verktyget Winningtemp görs veckovisa temperaturmätningar av medarbetarnas nöjdhet. Genomsnittet för året har ökat och blev 8,4 (branschsnitt 7,x). Det är mycket bra resultat där engagemang, ledarskap och teamkänsla får de högsta betygen mellan 8,5 och 8,7.

Arbetsituationen får det lite lägre betyget 8,0. Under 2024 kommer vi därför att fokusera lite extra på arbetsituationen för att förbättra den i valda arbetsgrupper.

Winningtemp har en fråga om Huges attraktivitet som arbetsgivare. Den visar i vilken grad medarbetarna är ambassadörer för bolaget. ENPS (Employee Net Promoter Score) visar under året ett ökat medelbetyg på 39 (jmf 22 2022) på en betygsskala mellan -100 och 100. Branschsnittet är 21.

Bolaget arbetar löpande med resultatet från Winningtemp genom diskussioner – såväl individuellt som i grupp. ■





# Medarbetare i siffror

(2023-12-31)

## Anställda

163

(2022 162)

## Anställningsform

157

tillsvidareanställda  
och 6 visstidsanställda

## Genomsnittsålder

49 år

## Nyanställda

19

(37 % kvinnor/ 63 % män)

## Personalomsättning

10 %

(2022 11 %)

## Sjukfrånvaro

2,8 %

(2022 3,6 %)

### GENOMFÖRDA UTBILDNINGAR

- Anläggningskötare brandlarm
- Vitvarorsanitet kranmästare
- Blue Beam, intern kurs
- Elsäkerhet
- Teorikurs i brandskyddutrymning och utrymningsövning
- Utrymningsövning (praktiskt) på samtliga kontor
- Att förebygga och hantera stress, chefsutbildning
- GDPR för samtliga medarbetare, intern utbildning
- Brandskyddsutbildning FRIS
- Avflyttningsbesiktning
- Personlig effektivitet del 1
- Psykisk ohälsa
- Utbildning i Medarbetarskap del 1

### LANSERADE DIGITALA UTBILDNINGAR

- Arbetsmiljö för medarbetare (Express Academy)
- Arbetsmiljö för chefer och skyddsombud (Express Academy)
- Huges utbildning i våld i nära relationer (Express Academy)

### KOLLEKTIVAVTALS-TILLHÖRIGHET

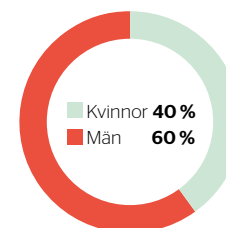
100 % av totala personalstyrkan (inkl. visstidsanställda) omfattas av kollektivavtal

61 % Tjänstemän

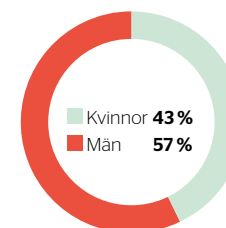
39 % Kollektivanställda

## Könsfördelning

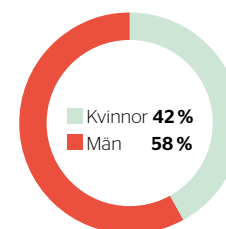
### CHEFSPOSITION



### LEDNINGSGRUPP

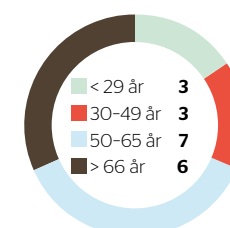


### ANSTÄLLDA

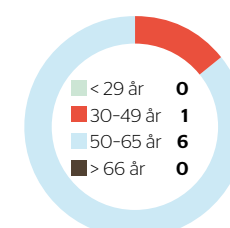


## Åldersfördelning

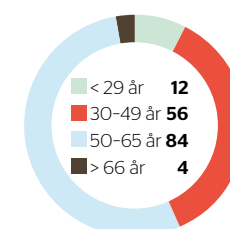
### STYRELSE



### LEDNINGSGRUPP



### ÖVRIGA



### SKADOR OCH TILLBUD

8 skador och 7 tillbud, totalt 15 rapporter.

Inga arbetsrelaterade sjukdomar eller dödsfall

# Huges organisation

Huges ambition är att ha en effektiv och kundnära organisation. Många funktioner är decentraliserade och finns direkt i de lokala områdesorganisationerna, bland annat ansvaret för uthyrning, telefonväxel och felanmälan. På områdeskontoren finns även alla roller inom förvaltning och skötsel av fastigheterna, såsom förvaltare, drifttekniker och fastighetsvärdar. Områdesorganisationerna är uppdelad i två distrikt – Flemingsberg/Visättra och Centrala Huddinge samt Skogås/Trångsund och Vårby. Till distriktet Flemingsberg/Visättra och Centrala Huddinge tillhör också utredare av olovlig andrahandsuthyrning och bosocialutredare samt kommersiella avdelningen. En områdesutvecklare finns på vardera distrikt.

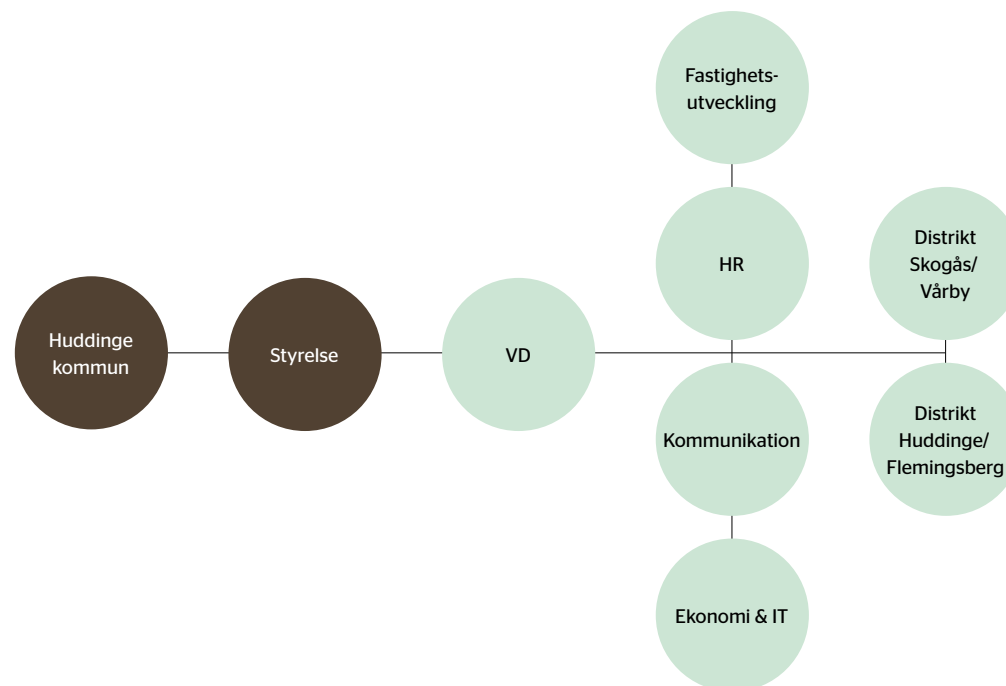
Huges hantverksgrupp utgår från och med detta år från de olika områdeskontoren. Ett tiotal medarbetare arbetar med bolagets utemiljöer.

Fastighetsutveckling arbetar med byggprojekt i tidiga skeden och med pågående nyproduktion samt upprustningar. Till fastighetsutveckling hör även Huges hållbarhetsstrategi. På enheten teknisk utveckling finns tekniska specialister av olika slag.

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

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

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



## Företagsledning

Huges vd är Karin Strömberg Ekström. Vice vd är Greger Nilsson. Ledningsgruppen består av vd, chefen för fastighetsutveckling, HR, kommunikation, ekonomi och två distriktschefer.

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

## Styrelse

Huge Bostäders styrelse utses av fullmäktige i Huddinge kommun och har motsvarande mandatfördelning som kommunfullmäktige. Styrelsen består av 13 ledamöter och 6 suppleanter. Under 2023 har styrelsen haft nio ordinarie möten, och en ordinarie bolagsstämma. Till styrelsen rapporterar vd kontinuerligt om verksamhet och ekonomi.

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



## Företagsledning (2023-12-31)

---

**Karin Strömberg Ekström**, Vd  
**Anders Daniels**, Chef fastighetsutveckling  
**Elisabeth Norling**, HR-chef  
**Anders Sundqvist**, Kommunikationschef  
**Ola Salemyr**, Ekonomichef  
**Tommy Ålund**, Distriktschef Vårby och Skogås/Trångsund  
**Rosa Vitreza Luiga**, Distriktschef Flemingsberg/Visättra och Centrala Huddinge

## Styrelsen (2023-12-31)

---

1. **Ann-Marie Högberg** (S)
2. **Britt Björneke** (V)
3. **Gunilla Helmersson** (M)
4. **Emil Buskas** (S)
5. **Leif Nysmed** (S)
6. **Christofer Sköld** (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 (2023-12-31)

---

**Tomas Henriksson** (S)  
**Carina Paulsson Ellert** (S)  
**Kjell Bertilsson** (S)  
**Tora Rosengren** (V)  
**Petra Nilsson** (L)  
**Rolf Johansson** (KD)



# 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 som grund renoverar Huge cirka 500 lägenheter per år. Lägg därtill nyproduktioner av cirka 300 lägenheter under åren 2024–2025. Totalt skapar investeringarna 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 5 000 upprustade lägenheter och 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 ägarens förväntningar behöver Huge en långsiktig lönsamhet, med branschmässigt driftnetto och en marknadsmässig avkastning. Bolagets justerade soliditet ska långsiktigt upprätthållas och uppgå till minst 50 procent över tid.

Därför behöver arbetet med att underhålla och investera i bolagets fastigheter fortsätta för att säkra Huges framtida lönsamhet och finansiella styrka.

## ORGANISATION FÖR AMBITIÖSA PLANER

Huge har över tid byggt en stark organisation för att klara av planerade investeringsvolymerna. Steg för steg har bolaget utvecklat verksamhetsstödet inom projektstyrning, ekonomisk uppföljning och utveckling. Man har även utvecklat ett nära och starkt stöd från bolagets staber till Huges fyra förvaltningsområden. Det underlättar ett effektivt och kundnära arbete i vardagen. Vilket i sin tur stärker projektens genomförande.

## EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR PÅVERKAR

Under 2023 har vår omvärld fortsatt förändrats. Huges verksamhet har, som samhället i stort, påverkats av nya ekonomiska förutsättningar med hög inflation, prishöjningar och högre räntor.

Kostnadsökningarna slår nu igenom på redovisat resultat för 2023. Ökningarna kommer även att påverka

Trots de utmanade förutsättningarna ser bolaget positivt på framtiden. Huge har en effektiv förvaltning med en investeringsplan som kommer att förstärka driftnettot. Det ger bolaget mycket goda möjligheter att fortsatt vara en hållbar samhällsbyggare för ökad livskraft i Huddinge.

framtida resultat, investeringar och finansiering i väsentlig omfattning.

De nya förutsättningarna med tydligt ökade kostnader för reparationer och underhåll av äldre fastigheter samt ökade taxebundna kostnader har belastat årets resultat. Trots ökade driftskostnader redovisar Huge ett förbättrat driftnetto och en något ökad överskottsgrad för 2023 jämfört med 2022.

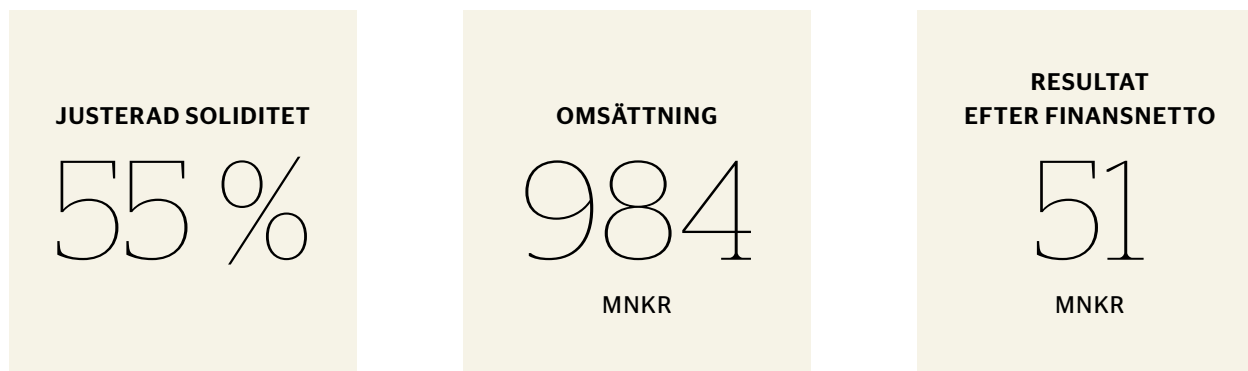
Bolaget redovisar ett resultat efter finansiella poster på 51 mnkr för 2023, ett betydligt lägre resultat än föregående år, vilket främst beror på ökade driftskostnader och räntekostnader.

I februari 2024 ingick Huge avtal med Hyresgästföreningen om bostadshyrorna för 2024. Avtalet innebär en höjning av bostadshyrorna med 5,2 % from 1 mars 2024. Enligt tidigare avtal höjs hyrorna för biluppställningsplatser stegvis under en treårsperiod från 1 mars 2023. Hyresavtalen för lokaler är bundna till KPI. För 2024 kommer lokalyrorna att höjas med 6,5 %.

### FORTSATT STABILA MARKNADSVÄRDEN

Trots det höga ränteläget med ökade avkastningskrav är fastigheternas marknadsvärden fortsatt stabila med betydande övervärden. Huges mål är att över tid ha en justerad soliditet på minst 50%. Bolagets justerade soliditet för 2023 uppgår till 55%. Tillsammans med betryggande övervärden och låg belåningsgrad ger det bolaget en stabil finansiell ställning och en trygg grund för kommande investeringar och finansieringsbehov.

Under året har Huge renoverat 485 lägenheter vilket till stor del kunnat finansieras med egna medel och med 500 mnkr i nytt lån. Vår bedömning är att en betydande del av de närmaste årens investeringar kommer att behöva finansieras med lån. Som planerat kommer framtida finansieringsbehov och finansieringskostnader att öka väsentligt de kommande åren. I ett längre perspektiv kommer kassaflödet från rörelse att öka och behovet av extern finansiering att minska. ■



		2023	2022	2021
Omsättning	mnkr	984	905	891
Resultat efter finansiella poster	mnkr	51	95	189
Fastighetslån	mnkr	3 900	3 400	3 300
Investeringar under året	mnkr	762	453	221
Driftnetto	mnkr	454	412	420
Överskottsgrad	%	46	46	47
Justerad soliditet	%	55	58	59
Direktavkastning fastigheter	%	7	7	8
Avkastning på totalt kapital	%	3	3	4
Avkastning på eget kapital	%	3	5	11

Nyckeltalsdefinitioner se not 1.

# 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 för social och miljömässig hållbarhet behöver vi samverka med våra leverantörer. Det gör vi genom att ställa krav, ha dialog och följa upp.

Under 2023 köpte vi på Huge varor, tjänster och entreprenader för cirka 1,2 mkr av 280 leverantörer. Våra största entreprenörer, mätt i inköpsvärde, är de som bygger nytt, renoverar eller levererar energi, el och vatten åt oss.

Huge följer lagen om offentlig upphandling (LOU), vilket betyder att vi ska ställa miljömässiga krav i alla upphandlingar. Dessutom ska vi ställa sociala krav när vi handlar upp 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, som att leverantören bland annat ska erbjuda sina medarbetare avtalsenliga löner och rätt till semester.

## UTFALL 2023

Under året har vi ställt miljömässiga och sociala krav i upphandling av byggentreprenader, flyttjänster och tryckeritjänster. En första uppföljning är gjord vid kvalificeringen och därefter har vi även följt upp byggentreprenaderna genom Rättvist byggande. Utöver det har ingen uppföljning gjorts. 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 ekonomisk brottlighet, svartarbete och andra oegentligheter inom byggbranschen. Rättvist byggande har en genomarbetad metod som bland annat innebär tuffare krav vid upphandling, kartläggning av hela kedjan av entreprenörer och oannonserade arbetsplatskontroller.

Under 2023 har vi haft tre oannonserade arbetsplatskontroller i våra byggprojekt. Då kontrollerades bland annat IDO6-kort, ID-handlingar och arbetstillstånd för alla byggarbetare på plats. Antalet oanmälda underentreprenörer har minskat för varje kontroll. Samma sak gäller avvikelser på närvarokorten, medan antalet anmärkningar kring arbetstillstånd har varierat mellan kontrollerna.

Efteråt har vi på Huge gått igenom avvikelserna med byggentreprenören för att åtgärda de brister som upptäckts. För vissa avvikelser har viten utfärdats, i enlighet med bestämmelserna för Rättvist byggande.



# Aktiv affärsetik minskar risken för korruption

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

**H**uges arbete mot korruption handlar i första hand om det vi gör för att förhindra korruption inom bolaget. Men eftersom vi lyder under Lagen om offentlig upphandling (LOU) ställer vi också krav på att våra leverantörer ska motverka korruption i sina verksamheter.

## HUGES VARUMÄRKE SKA INGE TRYGGHET

Varumärket Huge ska inge trygghet för såväl våra ägare och kunder som medarbetare och andra intressenter. Förekomst av mutor skulle skada varumärket allvarligt. Därför har vi valt att införa riktlinjer om god affärsetik som ett stöd i det dagliga arbetet. Riktlinjerna omfattar samtliga medarbetare och bygger på gällande lagar och regler. Målet är att säkerställa etiska affärsmetoder och främja en marknad fri från mutor. Vi är också måna om att Huges värderingar kopplas till ett hållbart företagande.

## KUNSKAP OM AFFÄRSETIK FÖRS VIDARE

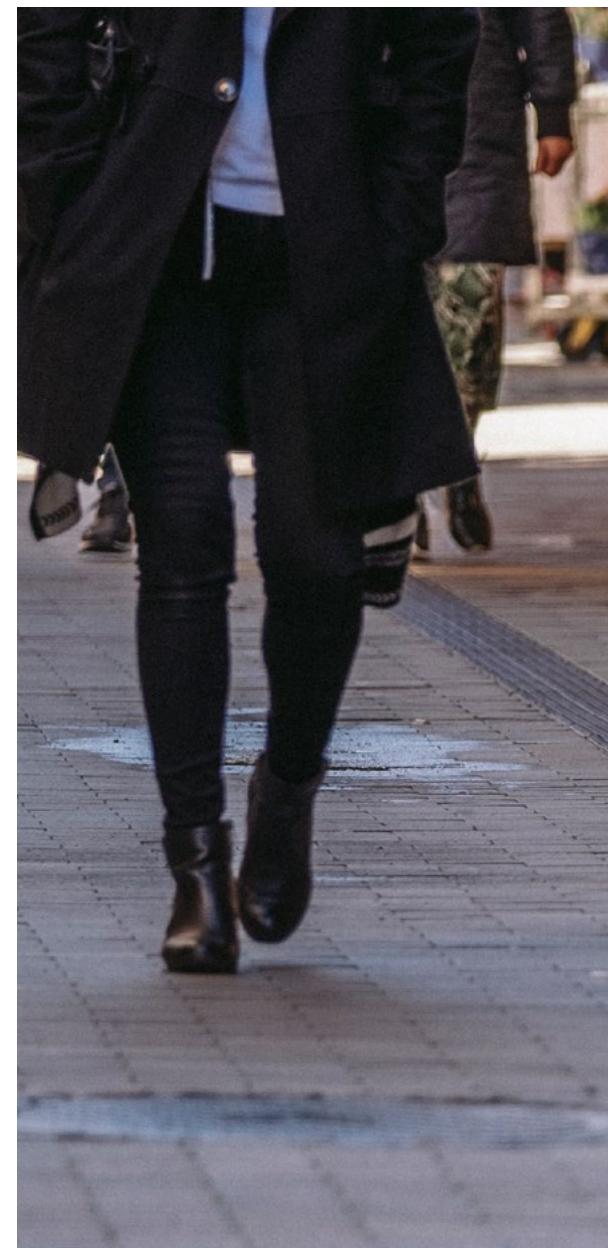
Samtliga medarbetare och chefer har fått utbildning i bolagets affärsetiska riktlinjer. Nyanställda utbildas fortlöpande via vår digitala utbildningsplattform. Riktlinjerna finns också att ta del av på intranätet, som stöd i vardagen.

## VISSELBLÅSARTJÄNST HÖJER TRANSPARENSEN

För att både medarbetare och andra ska kunna larma om oegentligheter på ett tryggt sätt har vi på Huge en visselblåsartjänst. Tjänsten finns på webbplatsen huge.se. Syftet är att fånga upp misstankar om korruption och andra oegentligheter. Det kan exempelvis gälla allvarliga lagöverträdelser, bedrägeri eller ekonomisk brottslighet, allvarliga miljöbrister, olovlig andrahandsuthyrning, allvarliga säkerhetsbrister, allvarliga tjänstefel inklusive sexuella trakasserier.

## UTFALL 2023

Huge har inga rapporterade fall av korruption under 2023. ■



# Riskhantering

Huge har ett samlat arbete kring risker, där hela verksamheten omfattas av en återkommande riskanalys. Den ger stöd för bolagets 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 2023 HAR** Huge gjort en omfattande genomgång av riskarbetet med en 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 Huge en verksamhet som för med sig en rad olika risker inom vitt skilda områden. Bolaget har också en viktig roll för 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. Huge har också en krisledning med jourberedskap för att hantera oplanerade händelser av kriskaraktär under dygnets alla timmar.

I detta avsnitt berörs Huges hållbarhetsrelaterade risker. För övriga risker, se förvaltningsberättelsen på sidan 60. ■



**RISK & KONSEKVEN****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 avfall, användningen av miljö- och hälsoskadliga kemikalier och öka återbruk/återvinningen 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.
- Hüge har riktlinjer för affärsetik. Implementeringen av riktlinjerna är genomförd med utbildning i affärsetik för samtliga medarbetare.
- Hüge har en visselblåsartjänst via en extern part som innebär sekretess, anonymitet och trygghet för medarbetare, kunder och övriga intressenter att lämna en anmälan.
- Hüge lyder under lagen om offentlig upphandling (LOU) vilket ställer krav på att större upphandlingar måste utlysas enligt ett visst förfarande.
- Hüge 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 Byggnade och genomför arbetsplatskontroller.
- Stöttning av kommunens hållbarhetsstrategi 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.
- Hüge har interna trygghetsrapportörer, genomför trygghetsvandringar.
- Centrumledare arbetar i ett nära samarbete tillsammans med ordningsvakter

**Personal**

Minskad attraktivitet som arbetsgivare leder till att Hüge 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 48	
2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	Alla uppgifter i årsredovisningen och hållbarhetsredovisningen avser Huges Bostäder AB	
2-3		Årlig (kalenderår) liksom årsredovisningen 1 januari 2023 till 31 december 2023. Publicerad: 22 mars 2024. Kontaktperson: Ellinor Dässman, hållbarhetsstrateg ellinor.dassman@huges.se.	
2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	Inga förändringar	
2-5	Extern granskning	Hållbarhetsredovisningen är inte externt granskad. Den del av hållbarhetsredovisningen som omfattas av lagkrav är be- styrkt av revisor.	
2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	sid 6-12	

GRI-STANDARD NUMMER	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
2-7	Medarbetare	sid 47	
2-9	Styrelse sammansättning och struktur	sid 49	
2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	sidorna 6-7	
2-28	Medlemskap i organisationer och lobbyorganisationer	Sveriges allmännyttan, Sweden Green Building Council, EMBRACE.	
2-29	Strategi för intressentengagemang	sid 10	
2-30	Kollektivavtal	sid 47	
GRI 3: VÄSENTLIGA FRÅGOR 2021	3-2 Redogörelse för identifierade väsentliga ämnesområden	sid 11	
	3-3 Styrning av väsentliga frågor	sid 12-13	
<b>200 EKONOMI</b>			
Egen upplysning: Lönsamhet	Soliditet	sid 51	

GRI-STANDARD NUMMER	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
GRI 205 Antikorruption 2016	205-2 Kommunikation och utbildning kring antikorrupsionspolicys och rutiner	sid 53	
	205-3 Fall av korruption och vidtagna åtgärder	sid 14-15, 53	
Egen upplysning: Kundnöjdhet	NKI (Kundnöjdhetsindex)	sid 14-15, 18-21	
<b>300 MILJÖ</b>			
GRI 302 Energi 2016	302- 1 Energianvändningen inom organisationen	sid 40-41	
GRI 305- Utsläpp 2016	305-1 Direkt växtgasutsläpp	sid 41	
	305- 2 Indirekt växtgasutsläpp	sid 41	
GRI 306 Avfall 2020	306-2 Avfall utifrån typ och behandlingsmetod	sid 42	
Egen upplysning: Underhåll	Antal stamrenoverade lägenheter	sid 14-15 36-37	
GRI 308 Miljö- bedömning av leverantörer 2016	308-1 Andel nya leverantörer som granskats avseende miljö	Sid 14-15, 52	

GRI-STANDARD NUMMER	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
<b>400 SOCIALT</b>			
GRI 401 Anställning 2016	401-1 Antal nyanställda och personalomsättning	sid 47	
GRI 403 Arbetsmiljö och säkerhet	403-2 Skador, arbetsrelaterade sjukdommar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor	sid 47	
GRI 405 Mångfald och jämsliddhet	405-1 Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön	sid 47	
GRI 414 Social bedömning av leverantörer	414-1 Nya leverantörer som granskats avseende sociala kriterier	Sid 14-15, 52	
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 24-29	
Egen upplysning: Medarbetare	Motiverade medarbetare	sid 45	

# ÅRL-index

Index för hållbarhetsrapportering enligt  
årsredovisningslagen 6:10-14

OMRÅDE	LÄSHÄNVISNING
Affärsmodell	sid 9
Väsentlighetsanalys	sid 11
Miljöpåverkan	sid 40-43
Sociala förhållanden	sid 26-29
Personal	sid 44-47
Mångfald och jämställdhet	sid 47
Motverkande av korruption	sid 53
Hållbarhetsrisker	sid 54-55

## REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

### *Uppdrag och ansvarsfördelning*

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 på sidorna 8-58 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### *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.

Stockholm 2024-03-22  
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor



# Års- redovisning

Styrelsen och verkställande direktören för Huga Bostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

# 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 664 639 kvm uthyrbars ytor, varav 501 907 kvm avser bostäder. Totalt var 9447 kvm av bolagets ytor 2023-12-31 vakanta, vilket motsvarar en vakansgrad på 1,4 %. 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. Fastighetskötsel och löpande underhåll utförs till största delen av egen personal.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

Verksamheten under året har i hög grad påverkats av väsentligt ändrade ekonomiska förutsättningar med hög inflation, allmänna prishöjningar och kraftigt stigande räntor. De förändrade ekonomiska förutsättningarna har i betydande grad påverkat redovisat resultat för 2023 och påverkar även värdeutvecklingen av bolagets fastigheter och prognoser för framtida resultat, investeringar och finansiering.

Under 2023 har bolaget, konjunkturen till trots, ökat takten för planerad upprustning av fastighetsbeståndet och produktionsstartat två nybyggnadsprojekt. Under 2023 har upprustning av 485 lägenheter färdigställts.

## RESULTATRÄKNING

Hysesintäkterna uppgick till 930 mnkr (865), en ökning med 65 mnkr jämfört med föregående år. 2023 års hyresförhandling gav en hyresökning på bostäder med 4,2 procent från och med 1 mars. Vakanserna har ökat något till följd av fler genomförda upprustningsprojekt. Under 2023 har bolaget erhållit statligt elstöd om 12,7 mkr som redovisas bland Övriga intäkter.

Drifts- och underhållskostnaderna uppgick till 405 mnkr (371), 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 6,4 mnkr och avser kostnadsökningar av el, värme och vatten.

Personalkostnader uppgick till 143 mnkr (138) och avviken jämfört med föregående år avser främst lönerevision och lönerelaterade kostnader.

Avskrivningar har ökat med 4 mnkr jämfört med föregående år. Räntekostnaderna uppgick till 126 mnkr (65), en ökning med 61 mnkr till följd av stigande räntenivåer och ökad upplåning med 500 mnkr.

Huge Bostäder redovisar ett resultat efter finansiella poster på 51 mnkr (95).

## VÄSENTLIGA INVESTERINGAR

Under 2023 har bolaget ökat investeringstakten ytterligare. Årets investeringar uppgick till 762 mnkr (453). Investeringarna avser främst upprustning av befintligt fastighetsbestånd men även en betydande del nybyggnation av fastigheterna Bonden 7 och Studenten 1 som byggstartats under 2023. 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 3 900 mnkr (3 400) på bokslutsdagen. Lånen löper utan valutarisk.

Huge Bostäder påverkas i hög grad av ränteutvecklingen och räntekostnaden. Räntenivån har stigit kraftigt de senaste två åren. Ränteökningarna har avstannat i slutet av 2023 men kan förväntas ligga kvar på hög räntenivå under en längre tid, vilket får stor påverkan på bolagets framtida finansieringskostnader.

Huge Bostäder har ett stort behov och en ambitiös plan för upprustning av befintligt fastighetsbestånd. Vidare har två nyproduktioner nyligen byggstartats som kommer att genomföras under 2024-2025. En betydande del av dessa investeringar kommer att behöva 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 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**

Huge 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 2023 har upprustning av 485 lägenheter färdigställts (2022 upprustades 511 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 Studentens 1 (209 lägenheter i Flemingsberg), en sammanlagd investering på drygt

en miljard kronor. Planer finns för fler nybyggnationer när marknadsförutsättningarna så medger.

Målet för Huge 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**

Huge Bostäder AB har upprättat en hållbarhetsrapport i enlighet med bestämmelserna i Årsredovisningslagen (1995:1554) 6:e kapitlet §11. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorerna samtidigt som årsredovisningen och återfinns på sidorna som framgår av ÅRL-index på sid 58.

### **ÄGARFÖRHÅLLANDEN**

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



**FLERÅRSJÄMFÖRELSE**

	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter, mnkr	930	865	851	833
Resultat efter finansiella poster, mnkr	51	95	189	175
Balansomslutning, mnkr	6 245	5 661	5 471	5 391
Fastighetslån, mnkr	3 900	3 400	3 300	3 400
Medelantal anställda, st.	165	162	158	157
Soliditet, %	28	32	31	29
Justerad soliditet, %	55	58	59	56
Avkastning på totalt kapital, %	3	3	4	4
Avkastning på eget kapital, %	3	5	11	11
Direktavkastning på fastigheter, %	7	7	8	8

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

**FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL**

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	300 000	20	1 341 982	64 864	1 706 866
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			64 864	-64 864	0
Utdelning			-8 000		-8 000
Årets resultat				15 214	15 214
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>300 000</b>	<b>20</b>	<b>1 398 846</b>	<b>15 214</b>	<b>1 714 080</b>

**FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	1 398 845 603	Utdelning	6 000 000
Årets vinst	15 213 794	i ny räkning överföres	1 408 059 397
<b>Kronor</b>	<b>1 414 059 397</b>	<b>Kronor</b>	<b>1 414 059 397</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

**STYRELSENS YTTRANDE ENLIGT AKTIEBOLAGSLAGENS KAPITEL 18, § 4**

Styrelsen i Huge Bostäder AB har beslutat att föreslå aktieägarna att på årsstämman den 26 april 2024 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 6 000 000 kr. Utdelningen är inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar enligt 5§ om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, enligt fullmäktiges beslut. Detta yttrande är framtaget i enlighet med bestämmelsen i 18 kap 4§ aktiebolagslagen och utgör styrelsens bedömning av om den föreslagna vinstutdelningen är försvarligt med hänsyn till vad som anges i 17 kap 3§ andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

Det egna kapitalet i Huge Bostäder AB uppgår till 1 714 0079 397 kr, till detta kommer övervärden i bolagets fastighetsbestånd.

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

Styrelsen i Huge Bostäder AB föreslår bolagstämman att besluta om vinstutdelning om 6 000 000 kr vilket motsvarar 2 kr per aktie.

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Hysesintäkter	3	930 145	865 352
Övriga intäkter		53 372	39 674
		<b>983 517</b>	<b>905 026</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Driftskostnader	4	-271 901	-249 232
Underhållskostnader		-133 188	-121 387
Fastighetsskatt		-26 554	-25 445
Övriga externa kostnader	6, 7	-59 617	-57 085
Personalkostnader	5	-142 586	-137 928
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-169 729	-165 595
Övriga rörelsekostnader		-3 728	0
		<b>-807 303</b>	<b>-756 672</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>176 214</b>	<b>148 354</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	0	11 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	611	129
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-126 244	-64 952
		<b>-125 633</b>	<b>-53 023</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>50 581</b>	<b>95 331</b>
Bokslutsdispositioner	11	23 423	-14 588
<b>Resultat före skatt</b>		<b>74 004</b>	<b>80 743</b>
Skatt på årets resultat	12	-58 790	-15 879
<b>Årets resultat</b>		<b>15 214</b>	<b>64 864</b>

## Balansräkning

Tkr

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	13	11 267	12 260
Förvaltningsfastigheter	14	5 174 461	4 842 014
Inventarier, verktyg och installationer	15	16 764	7 173
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	990 728	748 305
		<b>6 193 220</b>	<b>5 609 752</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	17	50	50
		<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 193 270</b>	<b>5 609 802</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Koncernkonto i Huddinge kommun		2 192	13 171
Kassa och bank		95	0
Fordringar hos koncernföretag		12	124
Kundfordringar		3 761	4 676
Aktuella skattefordringar		14 945	1 998
Övriga fordringar		10 653	19 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	20 226	11 419
		<b>51 883</b>	<b>50 986</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>51 883</b>	<b>50 986</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 245 154</b>	<b>5 660 788</b>

# Balansräkning

Fortsättning från föregående sida

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	19, 20		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		300 000	300 000
Reservfond		20	20
		<b>300 020</b>	<b>300 020</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		1 398 846	1 341 982
Årets resultat		15 214	64 864
		<b>1 414 059</b>	<b>1 406 846</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 714 079</b>	<b>1 706 866</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	21	<b>75 102</b>	<b>98 525</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	22	309 292	250 113
<b>Summa avsättningar</b>		<b>309 292</b>	<b>250 113</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till Huddinge kommun	23	3 900 000	3 400 000
Depositioner		5 402	5 468
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 905 402</b>	<b>3 405 468</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		96 497	71 612
Övriga skulder		4 189	4 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	140 592	124 084
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>241 278</b>	<b>199 816</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 245 154</b>	<b>5 660 788</b>

# Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat efter finansiella poster	26	50 580	95 331
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	173 398	165 595
Betald skatt		-12 557	-14 789
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>211 421</b>	<b>246 137</b>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		1 165	-12 929
Förändring av rörelseskulder		41 396	17 248
<b>Rörelsens kassaflöde</b>		<b>253 982</b>	<b>250 456</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Avyttring av dotterbolag/tilläggsinvesteringar		0	50
Investering i förvaltningsfastigheter		-746 333	-450 490
Avyttring av förvaltningsfastigheter		0	159
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-10 533	-3 524
<b>Investeringsverksamhetens kassaflöde</b>		<b>-756 866</b>	<b>-453 805</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		500 000	100 000
Utbetald utdelning		-8 000	-10 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>492 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-10 884</b>	<b>-113 349</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	27		
Likvida medel vid årets början		13 171	126 520
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 287</b>	<b>13 171</b>



## 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 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 inklusive 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 överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### KUNDFORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR

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

#### LÅNESKULDER OCH LEVERANTÖRSSKULDER

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

#### KVITTNING AV FINANSIELL FORDRAN OCH FINANSIELL SKULD

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



	Antal avtal	Andel (%)	Årshyra, mnkr	Andel (%)
<b>Hyresavtal fördelade på objektstyp:</b>				
Lokaler	1 145	7	259	27
Bostäder	7 933	53	666	69
Garage/p-platser	6 160	40	39	4
Övriga objekt	64	0	2	0
<b>Totalt</b>	<b>15 302</b>	<b>100</b>	<b>966</b>	<b>100</b>

**Lokalhyresavtal fördelade på löptider:**

Outhyrda lokaler	151	13	11	4
2024	565	50	65	25
2025	180	16	60	23
2026	142	12	59	23
2027	91	8	46	18
2028 >	16	1	18	7
<b>Totalt</b>	<b>1 145</b>	<b>100</b>	<b>259</b>	<b>100</b>

**Lokalhyresavtal fördelade på kontraktssummor:**

< 0,5 mnkr	1023	89	64	25
0,5-1,0 mnkr	62	6	47	18
1,0-3,0 mnkr	46	4	73	28
> 3,0 mnkr	14	1	75	29
<b>Totalt</b>	<b>1 145</b>	<b>100</b>	<b>259</b>	<b>100</b>

Av våra lokalhyresavtal hyrs 95 kontrakt ut till Huddinge kommun/Huddinge samhällsfastigheter, vilket motsvarar 29,5 % 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:

	2023
Förfaller till betalning inom ett år	409 627
Förfaller till betalning inom två till fem år	614 945
Förfaller till betalning senare än fem år	17 619

**Not 4: Driftskostnader**

	2023	2022
Fjärrvärme	-90 338	-79 913
El	-33 300	-38 039
Renhållning	-30 960	-35 529
Snöröjning	-9 790	-7 878
Vatten	-29 451	-24 148
Bevakning	-12 645	-11 672
Inre städning	-14 545	-13 918
Marknadsföring	-4 076	-3 936
Fastighetsförsäkring	-5 373	-4 929
Övrigt	-41 423	-29 270
<b>Totalt</b>	<b>-271 901</b>	<b>-249 232</b>

**Not 5: Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	69	66
Män	96	96
<b>Totalt</b>	<b>165</b>	<b>162</b>

	2023	2022
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	-2 427	-2 181
Löner och ersättning till övriga anställda	-84 899	-81 595
<b>Totalt</b>	<b>-87 326</b>	<b>-83 776</b>
Sociala avgifter för styrelsen och verkställande direktören	-763	-685
Sociala avgifter för övriga anställda	-26 456	-25 024
<b>Totalt</b>	<b>-27 219</b>	<b>-25 709</b>
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	-807	-906
Pensionskostnader för övriga anställda	-10 692	-11 758
<b>Totalt</b>	<b>-11 499</b>	<b>-12 664</b>
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-142 586</b>	<b>-137 928</b>

**Styrelseledamöter och ledande befattningshavare**

Kvinnor	5	5
Män	8	7
<b>Totalt</b>	<b>13</b>	<b>12</b>

**Antal ledande befattningshavare (ledningsgrupp) och verkställande direktör:**

Kvinnor	3	3
Män	4	4
<b>Totalt</b>	<b>7</b>	<b>7</b>



**AVGÅNGSVEDERLAG****Verkställande direktör**

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

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

**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.

	2023	2022
<b>Ernst &amp; Young</b>		
Revisionsuppdrag	-799	-751
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-40	0
<b>Totalt</b>	<b>-839</b>	<b>-751</b>
<b>Lekmannarevision</b>		
Revisionsuppdrag	-191	-161
<b>Totalt</b>	<b>-191</b>	<b>-161</b>

**Not 7: Operationella leasingavtal**

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

	2023	2022
Inom ett år	1 830	1 363
Senare än ett år men inom fem år	1 637	1 274
Senare än fem år	0	0
<b>Totalt</b>	<b>3 467</b>	<b>2 637</b>

Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår under året till -2 212 tkr (-2 129 tkr), hela beloppet avser maskiner och inventarier.

**Not 8: Resultat från andelar i koncernföretag**

	2023	2022
Utdelningar	0	11 800
<b>Totalt</b>	<b>0</b>	<b>11 800</b>

**Not 9: Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Ränteintäkter bank	287	37
Övriga ränteintäkter	324	92
<b>Totalt</b>	<b>611</b>	<b>129</b>

**Not 10: Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Ränta för fastighetslån, Huddinge kommun	-126 220	-64 892
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-24	-60
<b>Totalt</b>	<b>-126 244</b>	<b>-64 952</b>

**Not 11: Bokslutsdispositioner**

	2023	2022
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-3 207	-691
Förändring av periodiseringsfond	26 630	-13 897
<b>Totalt</b>	<b>23 423</b>	<b>-14 588</b>

**Not 12: Skatt på årets resultat**

	2023	2022
Aktuell skatt	390	-12 709
Uppskjuten skatt	-59 180	-3 170
	<b>-58 790</b>	<b>-15 879</b>
Redovisat resultat före skatt	74 004	80 743
	<b>74 004</b>	<b>80 743</b>
Skatt enligt gällande skattesats	-15 244	-16 633
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-679	-2 392
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader	-23 351	2 431
Skatteeffekt av ej avdragsgill utrantering	-615	
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-379	-86
Skatteeffekt av uppräknat belopp vid återföring av periodiseringsfond	-301	-100
Skatteeffekt av justering skatt hänförlig till tidigare år	390	901
Skatteeffekt av justerad periodiseringsfond från tidigare år	464	
Ej redovisad uppskjuten skattefordran på skattemässigt underskott	-19 073	
	<b>-58 790</b>	<b>-15 879</b>
Redovisad skattekostnad	-58 790	-15 879
	<b>-58 790</b>	<b>-15 879</b>

**Not 13: Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 914	31 914
Omfördelning från pågående arbeten	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 914</b>	<b>31 914</b>
Ingående avskrivningar	-5 338	-4 186
Årets avskrivningar	-993	-1 151
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 330</b>	<b>-5 338</b>
Ingående nedskrivningar	-14 317	-14 317
Återföring av tidigare nedskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-14 317</b>	<b>-14 317</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 267</b>	<b>12 260</b>

**Not 14: Förvaltningsfastigheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 523 826	7 461 865
Försäljningar/utranteringar	-13 422	-159
Omfördelning från pågående arbeten	503 910	62 120
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 014 314</b>	<b>7 523 826</b>
Ingående avskrivningar	-2 441 833	-2 278 172
Försäljningar/utranteringar	8 933	0
Årets avskrivningar	-167 735	-163 660
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 600 635</b>	<b>-2 441 833</b>
Ingående nedskrivningar	-239 980	-239 980
Återföring av tidigare nedskrivningar	762	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-239 218</b>	<b>-239 980</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 174 461</b>	<b>4 842 013</b>
Bokfört värde, byggnader i Sverige	4 715 509	4 397 048
Bokfört värde, mark och markanläggningar	458 952	444 966
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 174 461</b>	<b>4 842 014</b>

Förvaltningsfastigheter avser byggnader, mark och markanläggningar som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde bedöms uppgå till 12 864 900 (12 636 300) 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 kassaflydesanalys för varje enskild fastighet, där alla hyresintäkter lags 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 subtraherats med kvarstående projektkostnader samt en bedömd projektrisk.

## Not 15: Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 949	19 463
Inköp	10 591	1 975
Omklassificering från pågående arbeten	0	1 550
Försäljningar/utrangeringar	-58	-39
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 482</b>	<b>22 949</b>
Ingående avskrivningar	-15 775	-15 031
Försäljningar/utrangeringar	58	39
Årets avskrivningar	-1 001	-784
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 718</b>	<b>-15 775</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 764</b>	<b>7 173</b>

## Not 16: Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda utgifter	748 305	359 936
Under året nedlagda utgifter	761 973	452 767
Under året genomförda omfördelningar till resultatet	-5 388	-727
Under året genomförda omklassificeringar av byggnad	-514 163	-63 670
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>990 728</b>	<b>748 305</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>990 728</b>	<b>748 305</b>

## Not 17: Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50	50
Förvärv	0	0
Försäljningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

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

## Not 18: Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen bonus HBV	2 048	2 192
Upplupna intäkter	2 070	1 142
Förutbetalda driftskostnader	15 854	7 537
Övriga poster	254	548
	<b>20 226</b>	<b>11 419</b>



**Not 19: Aktiekapital**

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

**Not 20: Förslag till disposition av resultatet**

Kr	2023-12-31
<b>Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:</b>	
Balanserat resultat	1 398 845 603
Årets resultat	15 213 794
	<b>1 414 059 397</b>
<b>Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att</b>	
Utdelning	6 000 000
I ny räkning överförs	1 408 059 397
	<b>1 414 059 397</b>

**Not 21: Obeskattade reserver**

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	4 672	1 465
Periodiseringsfond räkenskapsår 2023	0	0
Periodiseringsfond räkenskapsår 2022	19 750	22 000
Periodiseringsfond räkenskapsår 2021	26 000	26 000
Periodiseringsfond räkenskapsår 2020	10 780	10 780
Periodiseringsfond räkenskapsår 2018	13 900	13 900
Periodiseringsfond räkenskapsår 2017	0	24 380
	<b>75 102</b>	<b>98 525</b>

**Not 22: Uppskjuten skatt**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>		
Hänförlig till nedskrivnen byggnad och markanläggningar	-52 228	-52 385
Hänförlig till avskrivning av balanslånepost	-7 482	-9 211
Belopp som kvittas mot uppskjuten skatteskuld	59 710	61 596
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Hänförlig till återlagda underhållskostnader samt skillnader i avskrivningstakt	369 002	311 709
Belopp som kvittas mot uppskjuten skattefordran	-59 710	-61 596
	<b>309 292</b>	<b>250 113</b>
<b>Skillnad mellan bokfört och skattemässigt restvärde</b>		
Bokfört värde	5 185 729	4 854 274
Skattemässigt restvärde	-3 684 309	-3 640 136
	<b>1 501 420</b>	<b>1 214 138</b>

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**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till Huddinge kommun	3 900 000	3 400 000
	<b>3 900 000</b>	<b>3 400 000</b>
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>3 900 000</b>	<b>3 400 000</b>

**FÖRFALLOTIDER**

Inga lån förfaller senare än fem år från balansdagen.

**Not 24: Eventualförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelse, garantibelopp Fastigo	1 552	1 570
	<b>1 552</b>	<b>1 570</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna semesterlöner	10 766	10 242
Beräknad löneskatt, pensioner	2 721	3 040
Förutbetalda hyresintäkter	77 665	71 703
Upplupna el- och fjärrvärmekostnader	18 287	17 440
Övriga poster	31 153	21 659
	<b>140 592</b>	<b>124 084</b>

### Not 26: Betalda räntor och erhållen utdelning

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen utdelning	0	11 800
Erhållen ränta	611	129
Erlagd ränta	-126 244	-64 952
	<b>-125 633</b>	<b>-53 023</b>

### Not 27: Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Tillgodohavanden på koncernkonto	2 192	13 171
Kassa och bank	95	0
	<b>2 287</b>	<b>13 171</b>

### Not 28: Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	169 729	165 595
Rearesultat, försäljning av materiella anläggningstillgångar	4 489	0
Rearesultat, försäljning av förvaltningsfastigheter	0	0
Reversering av nedskrivning	-820	0
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	0	0
	<b>173 398</b>	<b>165 595</b>

### Not 29: Händelser efter räkenskapsårets slut

Under februari 2024 träffade Huge en överenskommelse med Hyresgästföreningen om bostadshyrorna för 2024. Avtalet innebär en höjning av bostadshyrorna med 5,2 % from 1 mars 2024.

Våra hyreslokaler har avtal där hyresjusteringen är bundna till KPI. För 2024 kommer lokalhyrorna att höjas med 6,5 %.

**HUGE BOSTÄDER AB**  
**ORG.NR 556149-8121**

**HUDDINGE**

Ann-Marie Högberg  
Ordförande

Britt Björneke  
Förste vice ordförande

Gunilla Helmerson  
Andre vice ordförande

Emil Buskas

Leif Nysmed

Christofer Sköld

Carina Sundström

Lars Björkman

Kennet Bergh

Anna Bredin

Patrik Rahm

Emil Holmlund

Martin Nigals

Karin Strömberg Ekström  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats  
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

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

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Huge Bostäder AB för år 2023-01-01 – 2023-12-31. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 59–73 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Huge Bostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Huge 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 1-58. 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 huruvida 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 om-ständigheterna, 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 huruvida 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 2023-01-01 – 2023-12-31 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 fortlöpande 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 löpande 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 räkenskaperna. 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.

Stockholm 2024

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor







## Huge Bostäder AB Års- och hållbarhetsredovisning 2023

---

### **PRODUKTION**

Marczak Communications

### **TEXT**

Huge

### **TRYCK**

Ljungbergs Tryckeri AB

### **FOTO**

Alla bilder är fotograferade av  
Ola Jacobsen  
*förutom*

Trädgård sid 2, Huge  
Kunder sid 19, Lukas Lind, Huge  
Källargång, App, sid 20, Huge  
Resturang, sid 22, Huge  
NiceEis, sid 23, Lukas Lind  
Lekpark och hiss, sid 24, Huge  
Samtliga, sid 25, Huge  
Sopbehållare, sid 27, Huge  
Poesipromenad, sid 28, Lukas Lind  
Centrum, sid 29, Maria Wahlberg  
Barnens dag, sid 30, Huge

Nationaldagsfirande, Flemingsberg 50 år,  
sid 30, Nelly Franzén  
Huddingedagen, sid 31, Huddinge kommun  
Eventbilder, sid 31, Huge  
Boapp, sid 33, Lukas Lind  
Porträtt, sid 33, Huge  
Renoverade badrum och kök, sid 37, Huge  
Byggarbetsplats, sid 38, Huge  
Solceller, sid 41, Huge  
Blommor i Oasen, sid 43, Huge  
Kundsamtal, sid 46, Lukas Lind  
Rättvist byggande, sid 52, Huge

### **VISUALISERING**

Studenten, sid 38 Total arkitektur  
Bonden, sid 38, Liljewall

### **ILLUSTRATION**

Omslagsillustration och sid 3 av  
Christina Heitmann  
Alla kartor av Martin Thelander  
Övriga illustrationer från Shutterstock och  
Adobestock