

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-
REDOVISNING

2022



Innehåll

- 5 Vd-ord
- 7 Året som gått
- 9 Strategisk inriktning
- 10 Huges affärsmodell
- 11 Hållbarhetsmål och utfall
- 13 Intressentdialog och väsentlighetsanalys

EKONOMISK HÅLLBARHET

- 16 Ekonomi och finans
- 18 Hållbar fastighetsutveckling
- 19 Renoveringar 2022
- 20 Arbete mot korruption
- 24 Nyproduktion
- 26 Utveckling av Huges centrum
- 31 Huges kommersiella bestånd
- 33 Fokus på bostadshyresgästerna
- 35 Insatser för ökad kundnöjdhet

SOCIAL HÅLLBARHET

- 41 Huges trygghetsarbete
- 44 Samarbete som ökar tryggheten
- 45 Kompetensförsörjning och arbetsmiljö
- 48 Medarbetarnas välmående ökar
- 49 Huges medarbetare i siffror
- 51 Talanger utvecklas i en stark gemenskap

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

- 54 Energianvändning och utsläpp
- 60 Huges arbete med matavfall
- 62 Upphandlingskrav och rättvist byggande

BOLAGSSTYRNING

- 66 Huges organisation
- 70 Så styrs hållbarhetsarbetet på Huges
- 72 Riskhantering
- 74 GRI-index

ÅRSREDOVISNING

- 78 Förvaltningsberättelse
- 81 Resultaträkning
- 81 Balansräkning
- 82 Kassaflödesanalys
- 83 Noter
- 92 Revisionsberättelse

FASTIGHETSFÖRTECKNING

- 97 Fastigheter i centrala Huddinge
- 103 Fastigheter i Flemingsberg/Visättra
- 110 Fastigheter i Skogås/Trångsund
- 120 Fastigheter i Vårby

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 7 931 bostäder.

1 631 i centrala Huddinge
2 651 i Flemingsberg/Visättra
1 942 i Skogås/Trångsund
1 707 i Vårby

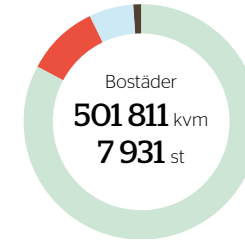
Stadsdelscentrum

Helägda

Huddinge centrum
Flemingsberg centrum
Visättra centrum
Skogås centrum

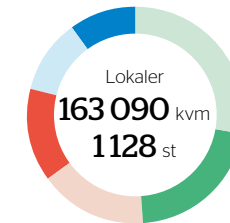
Delägda

Trångsunds centrum
Stuvsta centrum



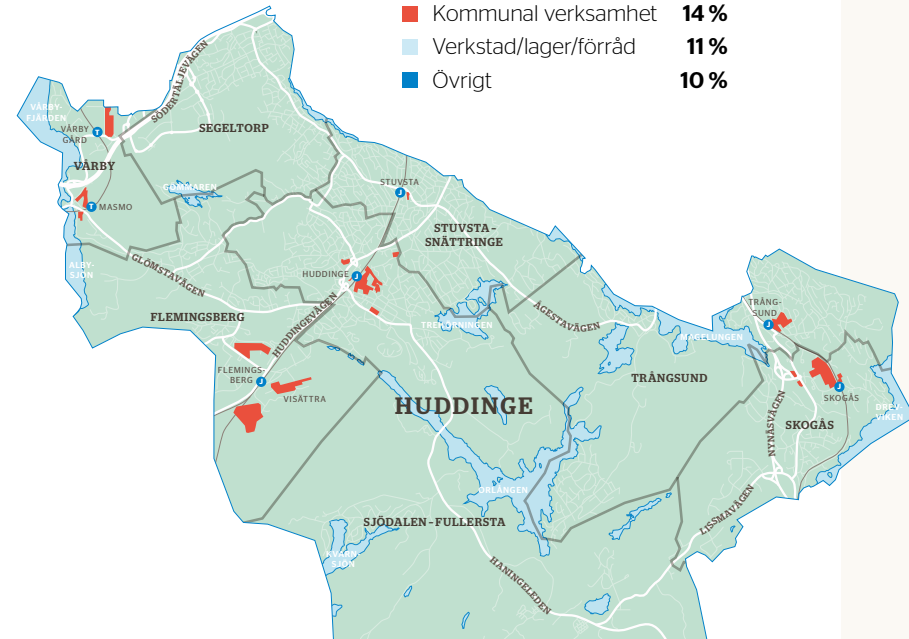
Varav

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



Varav

Butik/restaurang	28 %
Kontor	21 %
Vård/omsorg/motion	16 %
Kommunal verksamhet	14 %
Verkstad/lager/förråd	11 %
Övrigt	10 %



Hyresrätten ligger i tiden

Omkring en tredjedel av Sveriges befolkning bor i hyresrätt, men efterfrågan på hyrda bostäder är betydligt högre än så. Fler hyresrätter behövs och boendeanalytiker spår att hyresrätten är på väg mot en ny guldålder.

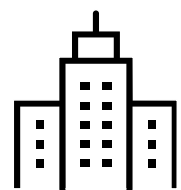
För att lösa klimatkrisen måste resurser frigöras. Ett sätt kan vara genom att i högre grad äga gemensamt eller dela på saker. Hyresrätten är en modern boendeform som går helt i linje med vår tids syn på hållbarhet och delningsekonomi. Genom att inte bara dela ytterväggar utan bil genom bilpool, laddstolpar, tvättstuga, verktyg och gemensamma hushållsresurser kan man bidra till ett lägre klimatavtryck. Flerbostadshus är dessutom mer energieffektiva som fastigheter än fristående bostäder.

SAMHÄLLSANSVAR SOM GER LIVSKRAFT

Allmännyttan som boendeform föddes på 1940-talet när man för första gången i Sverige lagstiftade om allas rätt till ett bra boende. Som ett svar på bostadskrisen byggdes en miljon hyresrätter mellan 1965 och 1975. Där och då var det fokus på prisvärda, praktiska och hygieniska bostäder. Allmännyttans samhällsansvar med hållbara bostäder är lika aktuellt idag och en av Huges absolut viktigaste uppgifter – att skapa livskraft i Huddinge.

MEST FLEXIBLA BOENDEFORMEN

Förutom att bidra till den gröna omställningen är hyresrätten en boendeform som ger flexibilitet på bostadsmarknaden. För många unga är den helt avgörande för att kunna flytta dit jobben eller studierna finns. Men hyresrätten är inte bara en tillfällig lösning på boende när livet förändras, många människor värdesätter en trygg boendeform och väljer därför att bo i hyresrätt hela livet. ■

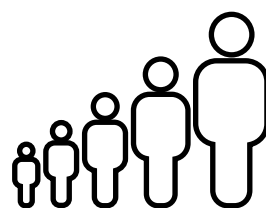


674

lägenheter har förmedlats under 2022.

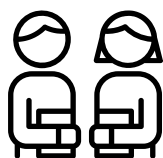
4 %

fler lägenheter har förmedlats jämfört med 2021.



10,2 år

är den genomsnittliga kötiden för en lägenhet i Huga. Totalt inom Stockholms län är den 9,4 år. (2021)



44 %

av Huges förmedlade lägenheter var en studentbostad.

23 %

År 2022 minskade förmedlingen av studentbostäder med 23 %

3,5 år

är den genomsnittliga kötiden för en studentlägenhet i Huga. Totalt inom Stockholms län är det 4,5 år.

Vd-ord

Efter pandemiåren 2020 och 2021 fanns det goda förhoppningar om ett mer normalt 2022. Så blev det inte. Kriget i Ukraina vände upp och ner på de flesta prognoser. För oss utanför själva konflikten blev hög inflation och stigande räntor plötsligt en vardag att förhålla sig till. Lägg därtill nygamla frågor om kris och beredskap.

Såklart påverkades vi och våra hyresgäster av allt detta. Under året har vi på Huge löpande följt och agerat på utvecklingen. Vi har noga följt upp verksamheten ekonomiskt – och tagit fram prognoser på kort och lång sikt. Slutsatsen är att Huge har ett starkt kassaflöde med ett branschmässigt driftnetto. Det gör att vi kan vara uthålliga i våra kapitalintensiva renoveringar och nyproduktioner.

Vi noterar att kostnaderna för reparation och oplanerade underhåll ökar. Det visar i sin tur på behovet av långsiktiga förbättringar och renoveringar i våra fastigheter. Bolagets justerade soliditet för 2022 är fortsatt stark med 59 procent – att jämföra med ägardirektivets 50 procent.

Vi är lyckosamma i nästan alla våra mål för 2022. Mest glädjande är att bostadshyresgästerna sätter ett allt högre betyg på sitt boende hos oss. Vi närmar oss ett genomsnittligt branschindex. Resultatet är väldigt starkt mot bakgrund av att vi har många lägenheter under renovering och en rad utmanade trygghetsfrågor.

Jag vill ge extra plus till våra medarbetare som gör ett engagerat arbete i hyresgästernas vardag. Detta blev tydligt när vi i december, som många andra verksamheter, drabbades av en större IT-störning. Ordet redundans fick då ett tydligt ansikte. Under ett par veckor löste vi vardagen utan fastighetssystem, hemsida och ekonomisystem. Då var framgångsfaktorerna papper, penna, kompetens och ett stort hjärta.

Vår kommersiella affär har stora utmaningar med nya köpbeteenden och en hög inflation. Trots detta kan våra centrum uppvisa väldigt goda siffror för besöksantal och omsättning. I Huddinge centrum ökade omsättningen under året med nära 10 procent jämfört med 2021. Vi har attraherat nya aktörer som SurÅdeg och Willys. Veckorna före valet var Huddinge centrum dessutom något av demokratins nav med välbesökta valstugor.

Under kommande år fokuserar vi lite extra på lokalkunderna i våra centrum. Vår ambition är att öka kundnöjdheten i frågor som rör service, felanmälan och

Mest glädjande är att bostadshyresgästerna sätter ett allt högre betyg på sitt boende hos oss.



kundkontakter. Vi har även en ny organisation och har redan rekryterat flera specialister som är duktiga på att förvalta lokaler.

Huge ska renovera i genomsnitt 500 lägenheter om året. Under 2022 klarade vi målet. Det tyder på att vi har riktigt duktiga medarbetare som arbetar i en effektiv process nära hyresgästernas vardag. Samtidigt är det inget självspelande piano.

Vårt arbete med ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet i byggprojekten måste hela tiden utvecklas. Jag vill särskilt lyfta fram renoveringen av vårt studenthus med 266 lägenheter i Grantorp som får nya kök och badrum – samt nya fönster av återvunnen plast. Studenttiden må vara lite fattig – men en fräsch lägenhet gör sitt till för studieglädjen.

Under flera år har vi på Huge pratat om digitaliseringens förtjänster. Nu är vi där på riktigt. Under året introducerade vi ett par nya system som kommer att göra oss effektivare och mera kundvänliga. Särskilt intressant är vår nya app där bostadshyresgästerna

under 2023 kan göra en felanmälan, betala hyran och boka tvättstugan – med mera.

Energi och särskilt el har varit högt upp på agendan under 2022. Sedan flera år tillbaka har vi sensorer som känner av temperaturen i varje lägenhet. Med den informationen kan vi i våra system ställa in rätt temperatur i varje fastighet. Under året sparade vi nästan 4 procent energi – mycket tack vara sensorerna. Ett bra exempel hur digitaliseringen hjälper oss att nå målet om 30 procents energibesparing fram till 2030. Vi är snart där.

En annan fråga som ligger mig varmt om hjärtat är tryggheten i våra områden. Den har ökat stadigt under hela 2022. Men vi är långt ifrån nöjda. Över tid är målet att våra hyresgäster minst ska känna samma trygghet som hyresgäster hos jämförbara bostadsbolag.

Tre områden där vi finns klassas nu av polisen som utsatta. Det kanske inte är något som märks till vardags. De flesta går till jobbet och skolan som vanligt, men där finns också skadliga beteenden. Ytterst visar det sig i sprängningar och skjutningar.

Polisen gör ett beundransvärt arbete med att förebygga och ingripa. Trots det har otryggheten blivit ett samhällsproblem. Därför har vi i Huddinge sedan flera år en fördjupad samverkan mellan kommunen, Huge, Huddinge Samhällsfastigheter och Polisen. Över tid kommer det att göra skillnad.

Under 2022 utökade vi Huges samarbete med Kvinnojouren för att upptäcka våld i nära relationer. Ofta går våldet ut över kvinnor och barn som får leva i en mycket otrygg vardag. Alla våra medarbetare är nu utbildade för att bättre kunna se och agera när något inte står rätt till innanför hemmets väggar. Förhoppningsvis kan det hjälpa kvinnor och barn att lämna destruktiva relationer för ett tryggare hem.



Vi har även ett förebyggande arbete med barn och unga där vi varje år bidrar med många feriearbeten, läxhjälp, idrottsskola och mycket annat. Vi är även engagerade i Talangakademin. Jag törs påstå att vårt engagemang gör skillnad för många barn – och unga vuxna på väg ut i arbetslivet.

Under hösten fick vi klartecken för att starta bygget av 125 nya hyresrätter vid stationen i Trångsund. Och lite senare stod det klart att vi kan återuppta bygget av 209 hyresrätter och flera lokaler, varav en förskola, i Grantorp. Mycket glädjande. I vår långsiktiga plan finns möjligheter till ytterligare ett par tusen nya hyresrätter.

Under året beslutade vi om ett nytt miljömål som säger att Huge ska halvera koldioxidutsläppen vart tionde år. Fullt möjligt och helt nödvändigt för ett bättre samhälle.

När jag summerar året ser jag tillbaka på en del händelser som jag gärna hade varit utan. Samtidigt har vi på Huge lyckats med många av våra målsättningar. Jag har en stark tro på att Huge tillsammans med många goda krafter förblir den goda samhällsbyggaren som kan göra skillnad för dagens och morgondagens Huddingefamiljer.

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

KARIN STRÖMBERG EKSTRÖM

VD HUGES BOSTÄDER

Året som gått



Festliga firanden gav gemenskap

Lördagen den 28 maj deltog Huge på **Huddingedagen**. I Huges monter var det fokus på "Ditt hållbara boende"

men också en ritstuga för alla barn.

Under tre dagar i juni firades **Vårby Gård 50 år**. Huge fanns självklart på plats i området för att fira tillsammans med alla boende med krukmålning och solrosplantering, såpbubblor och gratis pizza.

Barnens dag i Visättra anordnades i juli, för andra året i rad. Hoppborg, ansiktsmålning, elbilar, uppträdanden, popcorn och trollkarl var några av aktiviteterna som lockade den här dagen.

Våra hus renoveras

511 lägenheter och lokaler fick under året nytt badrum, nya avloppsstammar och nytt elsystem. Inom loppet av tolv år ska omkring 5 000 lägenheter rustas upp och flera av dessa är redan i startgropana. Läs mer på sidan 18.



Bygger med sunda värderingar

Huges hyresgäster ska vara trygga med att bolagets lägenheter byggs och renoveras av byggare med sunda värderingar. Därför har Huge under året gått med i "Rättvist byggande" som organiserar flera stora bostadsbolag mot lagbrott inom byggbranschen. Alla Huges byggprojekt skyltas numera med de krav som ställs på byggarbetsplatsen. Under hösten skedde också en första oannonserad arbetsplatskontroll, vilket också är en viktig del i arbetet för schyssta byggen.

Flera nya lokalhyresgäster

Det går bra för Huges centrum! Under året har en rad nya butiker och verksamheter öppnat i bolagets centrum. Mr Rabb (bilden), Ancha bubble tea & Asian market, Audika, Marias café och Stolt gym för att nämna några. Flera uppskattade event har också ägt rum under året som nationaldagsfirande, pysseldagar, höstlovsaktiviteter och Jokkmokksdagarna.

- Vårt mål var att komma tillbaka till 2019 års besöksantal år 2023, men vi nådde nästan det målet redan i år vilket är jätteroligt, säger Sandra Stenberg, centrumledare på Huge.

Läs mer på sidan 26.



Utbildning för tryggare hem

Under året fick alla medarbetare utbildning om våld i nära relationer - vilken typ av våld som förekommer och hur det uppstår. Dessutom kunskap om vad man själv kan göra för att förhindra det.

- I vårt dagliga arbete kommer vi i kontakt med många människor i deras hem, och då är det mycket värdefullt att vi är bra på att se varningssignaler och vilka situationer som kan utgöra risker, säger Tobias Lind, områdesutvecklare på Huge.

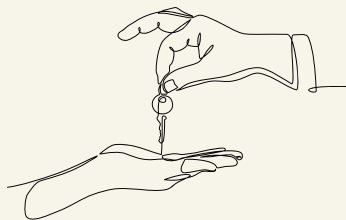


Ny park och allé i Vårby gård

En vackrare och mer trivsamt park med nya planteringar, ny grillplats och sociala ytor har arbetats fram under sommaren och hösten i Vårby Gård. Även den trädallé som gick längs med Svanholmsgången i området har fått en rejäl uppfrysning med nya blommande träd. Målet är att parken ska vara en härligare och trivsammare samlingsplats under de varmare årstiderna. Arbetet har kunnat genomföras med delvis stöd från Boverket inom ramen för gröna och trygga samhällen. Läs mer på sidan 38-39.

Kommunicera mera digitalt

Flera steg togs under 2022 för att förbättra och utöka den digitala kundkommunikationen. *Huge.se* har utvecklats och fler aviseringar skickas via e-post och sms. Dessutom har utvecklingen av en app påbörjats där bostadshyresgäster bland annat kommer att kunna göra felanmälan, betala hyran och boka tvättstugan. Ökad kundnöjdhet, effektivare arbetstimmar och färre utskrifter är några fördelar med digitaliseringen.



Tryggare för grannen

Genom att systematiskt arbeta för att minska den olovliga andrahandsuthyrningen främjar Huge en trygg bostadsmarknad som förhindrar att människor utnyttjas. 130 lägenheter har under året återförts till den vanliga uthyrningen efter utredd misstänkt olaga andrahandsuthyrning. När Huge har koll på vem som bor i lägenheterna skapas trygghet för både andrahandshyresgäster och grannar.



Växande lådodling

23 nya odlingslådor har under året placerats ut i Skogås och Trångsund. Nytt för i år var även en odlingskurs i Flemingsberg och Visättra där Huge tillsammans med ABF utbildade ett dussintal odlare i grönskans konst.

Nyproduktion mitt i centrum

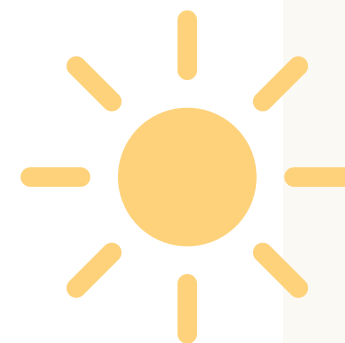
Huge påbörjade de förberedande arbetena på marken där bolagets planerade nyproduktion Bonden 7 i Trångsund ska stå. Befintliga garagelängor revs för att ge plats för ett nytt parkeringsdäck och två huskroppar med mellan fem och åtta våningar.



Solpaneler på taket

Under nästa år kommer solceller installeras på taket på Botkyrkavägen 11 i Vårby haga. Huset blir först ut av Huges fastigheter med att få solceller.

Läs mer om Huges arbete kring solceller på sida 58.



Julgåvan till välgörenhet

Alla medarbetare på Huge fick vara med och välja vilka organisationer i Huddinge som skulle få Huges julklappspengar. I år blev det BRIS som fick 60 000 kronor.

Strategisk 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

Den omtänksamma samhällsbyggaren



Affärsidé

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

Underhålla, rusta upp och bygga nya hus

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

Trygga och trivsamma miljöer

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

Attraktiv arbetsgivare

- Säker arbetsmiljö
- Motiverade medarbetare
- Flexibel arbetsplats

Hållbarhetsmål och utfall 2022

Huges års- och
hållbarhets-
redovisning 2022

Sid 11

HÅLLBARHETSFRÅGA	INDIKATOR	UTFALL 2020	UTFALL 2021	UTFALL 2022	MÅL 2022	LÅNGSIKTIGT MÅL
Lönsamhet	Justerad soliditet	56 %	59 %	59 %	Minst 50 %	Justerad soliditet med minst 50 %
Underhåll	Antal stambytta lägenheter	i.u	101	511	485	4900 lgh till 2032
Nöjda kunder	NKI, bostäder	*	*	67	NKI ska överstiga 59	NKI ska överstiga 70
	NKI, studentbostäder	*	*	55	NKI ska överstiga 62	NKI ska överstiga 75
	NKI, lokaler	57	58	43	NKI ska överstiga 58	NKI ska överstiga 65
Motverka korruption	Antal fall av korruption	0	0	0	Nollvision	
Trygga och trivsamma miljöer	Trygghetsindex	*	*	60	59	Trygg i bostadsområdet 70
Medarbetarnas välmående	Temperaturindex	7,4	8	8,1	7,5	Temperaturindex 8,5
Säker arbetsmiljö	Antal skador	11	12	12	Nollvision	
Klimatpåverkan	Minskad energianvändning	+0,7 %	2,6 %	3,8 %	2 %	Energianvändningen ska minska med 30 % till 2030 från 2010. Den totala minskningen är ca 25 %.
	Fossilfria (Scope 1-2)	98 %	99 %	99 %	99 %	100 % 2030
Avfallshantering	Andel källsorterat avfall	27 %	29 %	31 %	32 %	Andel källsorterat avfall ska vara 60 %
	Andel hushåll som har möjlighet till matavfallsinsamling	36 %	48 %	70 %	75 %	Erbjuda matavfallsinsamling till 100 % av våra kunder 2023
Hållbar upphandling	Andel upphandlingar där miljömässiga krav är ställda (%)	100 %	100 %	100 %	100 %	
	Andel upphandlingar där uppföljning av miljömässiga krav är utförd (%)	75 %	75 %	75 %	100 %	Huge ska ställa och följa upp miljömässiga och sociala krav i upphandling.
	Andel upphandlingar där sociala krav är ställda (%)	0 %	100 %	100 %	100 %	
	Andel upphandlingar där uppföljning av sociala krav är utförd (%)	0 %	0 %	50 %	100 %	

* Huge har sedan 2022 ett nytt system för att följa upp NKI och Trygghet, vilket betyder att viss anpassning har gjorts av målnivåer efter det nya systemet. Det innebär att resultat för 2020-2021 saknas.

Inledning ●

Ekonomisk
hållbarhet

Social
hållbarhet

Miljömässig
hållbarhet

Bolagsstyrning

Årsredovisning

Fastighets-
förteckning

ELLINOR DÄSSMAN, HÅLLBARHETSSTRATEG



” Det är roligt att se att vi på Huga rört oss framåt på så många områden under 2022. Vi har många fina siffror att vara stolta över – och även i de frågor där vi inte riktigt når målen har vi en uppfattning om hur vi ska arbeta vidare för att komma dit vi vill. Det känns riktigt bra.

Vår energianvändning har minskat med 3,8% vilket vi är extra stolta över i ett läge där alla behöver hjälpas åt att spara energi. De fina siffrorna är resultatet av förbättrad styrteknik och vårt löpande arbete med att analysera energistatistik.

DET ÄR OCKSÅ glädjande att så många lägenheter blivit stambytta under året. Detta är en viktig fråga för att våra fastigheter ska hålla länge och kunna erbjuda bra boende i många år framöver.

När det gäller Nöjd kund-index (NKI) ser vi fina betyg

från våra bostadshyresgäster. Verktöget Livesteps är ett bra hjälpmedel i vår förvaltning för att prioritera förbättringar – och nu har vi även börjat använda det för våra studentbostäder.

Bland våra lokalhyresgäster når vi tyvärr inte riktigt vårt NKI-mål och vi har en plan för att under 2023 hitta ett nytt verktyg för att bättre kunna jämföra oss med andra i branschen.

Vi når precis vårt mål för trygghetsindex men det är viktigt att komma ihåg att det är många faktorer som påverkar tryggheten – inte bara det vi som hyresvärd gör. Just därför samverkar vi mycket med andra aktörer kring trygghetsfrågorna.

I Huddinge finns goda etablerade samverkansformer med bland andra Huddinge kommun, polisen, räddningstjänsten och andra fastighetsbolag. Ett konkret exempel är Operativa samverkansgruppen (OSG) som träffas regelbundet för att utvärdera tryggheten och identifiera var insatser behövs.

När det gäller temperaturindex, som visar medarbetarnas nöjdhet, 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.

EN NYHET FÖR året är att vi har tittat på hela Huges klimatpåverkan, scope 1-3, vilket ger viktiga insikter om hur vi som fastighetsbolag kan ge förutsättningar för mer hållbara val. Ledningsgruppen har haft flera workshops kring detta och även fattat beslut om klimatmål som är i linje med Parisavtalets mål (1,5-gradersmålet). Dock rapporterar vi i denna redovisning endast scope 1-2, då beräkningen av scope 3 gjordes på siffror från 2021 och det inte var praktiskt möjligt att hinna få fram motsvarande siffror för 2022.

Under 2022 har fler hyresgäster fått möjlighet att sortera sitt matavfall och vi har en plan för kommuni-

kationen då vi inför matavfallsinsamling. Vi når inte fullt ut vårt mål för matavfall, vilket delvis beror på långa leveranstider för matavfallskärl. Arbetet går vidare under 2023.

För uppföljning av sociala krav i upphandlingar har vi tagit ett stort kliv framåt med hjälp av föreningen Rättvist byggande, som har en etablerad arbetsmodell som vi följer. Under hösten hade vi vår första arbetsplatskontroll på en byggarbetsplats.

Sammanfattningsvis kan vi vara stolta över flera framsteg i vårt hållbarhetsarbete under året som gått. Under 2023 fortsätter vi arbeta för ett mer hållbart samhälle.



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. Boendeflytande. Energianvändning. Avfallshandling. Klimatpåverkan. Säker arbetsmiljö. Nöjda medarbetare.

Hyresförhandlingar. Samrådsmöten. Operativt 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. Boendedialeger. Samtal och möten med kundservice, kundvårdar, fastighetsvårdar och förvaltare. Mina sidor. Sociala kanaler (Facebook, Instagram, LinkedIn). Möten vid upprustningar. Trygghetsvandringar.

Leverantörer

Goda relationer. Relevanta krav. Professionell beställare.

Upphandlingar, avtalsmöten och avtalsuppföljning.

Medarbetare

Arbetsmiljö. Arbetsituation. Kompetens och utveckling. Likabehandling. Förmåga att rekrytera och behålla talanger.

Medarbetarundersökning. Plus-samtal. Lönesamtal. APT-möten. Samverkan. Skyddskommitté.

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.

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

HUGES PÅVERKAN PÅ HÅLLBAR UTVECKLING



Ekonomisk hållbarhet

Ekonomi & finans

Huge befinner sig i ett skede med stora investeringar som görs för att säkra en långsiktig lönsamhet i bolagets samlade fastighetsbestånd. Med goda kassaflöden som grund genomför bolaget årligen cirka 500 upprustningar av lägenheter. Lägg därtill nyproduktioner av cirka 300 lägenheter de kommande åren – vilket samlat genererar positiva och uthålliga driftnetton.

Huge är mitt inne i ett stort och långsiktigt åtagande med ambitiösa mål för såväl renoveringar som nyproduktioner. Totalt handlar det om cirka 5 000 upprustningar och ett par tusen nya hyresrätter under en tioårsperiod.

För att klara målen och leva upp till ägarens förväntningar behöver Huge en långsiktig lönsamhet, med branschmässig driftnetto och en marknadsmässig avkastning. Bolagets justerade soliditet ska långsiktigt uppgå till minst 50 procent.

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

ORGANISATION FÖR AMBITIÖSA PLANER

Bolaget behöver en stark organisation för att klara av planerade investeringsvolymerna och upprustningar. Under de senaste åren har också Huge steg för steg utvecklat verksamhetsstödet inom projektstyrning, ekonomisk uppföljning och utveckling. Idag har förvaltningsområdena ett nära och starkt stöd från bolagets controllers.

Under året har Huge justerat organisationen inom förvaltning. Roller och ansvar har förtydligats för att underlätta ett effektivt och kundnära arbete i vardagen.

Satsningen på att utveckla och anpassa organisationen har möjliggjort att Huge under året nästan har

fördubblat antalet upprustade lägenheter jämfört med 2021. Nu ökar bolaget ytterligare takten i renoveringar och nyproduktioner.

VÄSENTLIGT ÄNDRADE EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Under 2022 har vår omvärld förändrats och Huges verksamhet har, liksom samhället i stort, påverkats av väsentligt ändrade ekonomiska förutsättningar med hög inflation, prishöjningar och kraftigt stigande räntor. Kostnadsökningarna har ännu inte fått fullt genomslag på redovisat resultat för 2022 men kommer att påverka framtida resultat, investeringar och finansiering i större utsträckning.

De försämrade förutsättningarna och ökade kostnader för reparationer och underhåll av äldre fastigheter har belastat årets resultat väsentligt. Trots ökade driftskostnader redovisar Huge marginellt minskat driftnetto och överskottsgrad för 2022 jämfört med 2021. Bolaget redovisar ett resultat efter finansiella poster på 95 mnkr för 2022, ett betydligt lägre resultat än föregående år, vilket främst beror på att bolaget 2021 reverserade tidigare nedskrivningar om 64,2 mnkr samt ökade driftskostnader och räntekostnader 2022. I februari 2023 ingick Huge avtal med Hyresgästföreningen om bostadshyrorna för 2023. Avtalet innebär en höjning av

bostadshyrorna med 4,2% från 1 mars 2023. Vid hyresförhandlingen träffades även avtal om hyrorna för biluppställningsplatser som kommer att höjas stegvis under en treårsperiod från 1 mars 2023. Hyresavtalen för lokaler är bundna till KPI. För 2023 kommer lokalhyrorna att höjas med 10,85%.

STABILA MARKNADSVÄRDEN

Fastigheternas marknadsvärden är fortsatt stabila med betydande övervärden. Huges mål är att över tid ha en justerad soliditet på minst 50%. Bolagets justerade soliditet för 2022 uppgår till 58,8% vilket tillsammans med betryggande övervärden och låg belåningsgrad ger en stabil finansiell ställning och en trygg grund för kommande investeringar och finansieringsbehov. Under året har Huge renoverat 511 lägenheter vilket till övervägande del kunnat finansieras med egna medel och med 100 mnkr i nytt lån. Vår bedömning är att en betydande del av framtida investeringar kommer att behöva finansieras med lån och att framtida finansieringsbehov och finansieringskostnader kommer att öka väsentligt.

Trots ökade kostnader och högre räntor ser bolaget positivt på framtiden. Huge har en effektiv förvaltning och en investeringsplan som förväntas förstärka driftnettot och ge bolaget goda möjligheter att fortsatt vara en hållbar samhällsbyggare för ökad livskraft i Huddinge. ■

JUSTERAD SOLIDITET

59 %

OMSÄTTNING

905

MNKR

**RESULTAT
EFTER FINANSNETTO**

95

MNKR

**OLA SALEMYR, EKONOMICHEF**

Det är stimulerande att Huge befinner sig i en expansiv fas med en ambitiös plan för såväl

upprustning av befintliga fastigheter som nyproduktion. Samtidigt möter bolaget stora utmaningar av väsentligt förändrade ekonomiska förutsättningar under året. Det säger Ola Salemyr som är nyutträd ekonomichef för Huge Bostäder.

Det står helt klart att ökade byggpriser och höjda räntor påverkar våra finansieringsprognoser. Jag tror ändå att grundläggande behov och positiva investeringskalkyler kommer att vara vägledande för våra investeringsbeslut de kommande fem åren.

Vi ser även i våra uppdaterade kalkyler att planerade upprustningar ger positiva driftnetton, bra värdeutveckling av vårt fastighetsbestånd och inte minst bättre bostäder för våra hyresgäster.

		2022	2021	2020
Omsättning	mnkr	905	891	863
Resultat efter finansiella poster	mnkr	95	189	175
Fastighetslån	mnkr	3 400	3 300	3 400
Investeringar under året	mnkr	453	221	157
Driftnetto	mnkr	412	420	400
Överskottsgrad	%	46	47	46
Justerad soliditet	%	59	59	56
Direktavkastning fastigheter	%	8	8	8
Avkastning på totalt kapital	%	3	4	4
Avkastning på eget kapital	%	5	11	11

Nyckeltalsdefinitioner se not 1.

HÅLLBARHETSFRÅGA**UTFALL 2022****MÅL 2022**

Justerad soliditet

59 %

Minst 50 %

Hållbar fastighetsutveckling

Huges ambition är att erbjuda efterfrågade bostäder och lokaler. Därför eftersträvar bolaget alltid en balans mellan ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet i renoveringar och nyproduktion. Målet är att över tid erbjuda en attraktiv mix av renoverat och nytt.

Bolagets befintliga fastighetsbestånd har ett stort behov av att rustas upp och förnyas. Det kräver ekonomisk uthållighet och goda relationer med dagens och morgondagens hyresgäster. Förnyelsen av fastighetsbeståndet ska också ske inom ramen för en ekonomisk utveckling som ger förutsättningar för finansiell stabilitet och värdeutveckling.

STRATEGI FÖR ETT KOMPLEXT UPPDRAG

Huge fortsätter att såväl bygga nya bostäder som renovera bolagets fastighetsbestånd. Under en tioårsperiod planerar Huge att renovera cirka 5 000 bostäder och bygga drygt 1 000 nya hyresrätter. Bolaget ska även utveckla nya byggrätter för bostadsrättslägenheter för att skapa förutsättningar för blandade boendeformer.

För att klara uppdraget behöver Huge vara fortsatt uppfinningsrika i att förena en sund ekonomi i renoveringsprojekten med miljömässig och social hållbarhet. De kommande projekten stärker på sikt bolagets driftnetto, vilket är avgörande för kommande upprustningsprojekt.

STARK OCH EFFEKTIV ORGANISATION

Med i genomsnitt 500 renoveringar per år, plus nyproduktion, behövs en stark projektorganisation och tydliga processer. Under 2022 har projekten förstärkts med

dedikerade kommunikatörer som strategiskt och operativt stöttar projektledare och ombyggnadssamordnare för att kommunicera tydligt och transparent kring renoveringar och nybyggnationer.

PROAKTIV PLAN FÖR FÖRBÄTTRINGAR

Större investeringar, underhåll och försäljningar planeras och prioriteras i enlighet med Huges fastighetsutvecklingsplan, ett strategiskt styrdokument som sträcker sig till 2037. Planen grundar sig på bolagets ägardirektiv, och där finns Huges projektidéer, detaljplaner och nyproduktion. Planen tar hänsyn till fastigheternas tekniska status och behov – samt bolagets ekonomiska möjligheter över tid.

Genom överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyresnivåer efter renoveringsprojekt kan Huge i ett tidigt läge informera sina hyresgäster om preliminära hyresnivåer och samtidigt ha kontroll över projektets ekonomi. Efter renoveringen har lägenheterna en hyresnivå som motsvarar bruksvärdet för standard, skick och läge, vilket innebär att bruksvärdet skiftar mellan olika fastigheter.

LÅNGSIKTIG ÖVERSIKT FÖR NYPRODUKTION

Huges nyproduktion samspelar även med kommunens planer för framtida byggande och tillväxt. De styrs av kommunens översiktsplan för 2050 och de så kallade

Sverigeförhandlingarna samt översiktsplaner för respektive kommun. Däri ingår kommunens åtagande för bostadsbyggande kopplat till Spårväg syd. Den knyter samman Älvsjö med Flemingsberg via Kungens kurva och Vårby. ■





Renoveringar som lyfter boendet

Huges arbete med att rusta upp fastigheterna har under 2022 överträffat målet. En väl fungerande projektorganisation samt goda relationer till hyresgäster och entreprenörer ligger bakom framgången.

En stor del av Huges bostäder byggdes under 50-, 60- och 70-talen och är nu i behov av renovering. För att uppgradera bostäderna till moderna hem behöver bland annat stammarna för vatten, avlopp och el bytas. Samtidigt renoveras badrum som får 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 byggstök. Hyran efter renoveringen förhandlas med Hyresgästföreningen. Ungefär 60 procent av hyresgästerna väljer även nytt kök och får då ett tillägg på hyran. ■



**GÜLÜZAR KULBAY,
OMBYGGNADSSAMORDNARE**

” För att ge våra hyresgäster bästa möjliga service är det viktigt att vara tillgänglig och lyhörd, säger ombyggnadssamordnare Gülüzar Kulbay. Gülüzar är ombyggnadssamordnare för renoveringen på Bäckgårdsvägen – 899 lägenheter i fem etapper. Hon är en viktig länk mellan hyresgästerna och entreprenören i projektet. Drygt ett år i förväg påbörjas kommunikationen med de boende. Allt för att skapa trygghet inför att deras hem ska bli en byggarbetsplats under cirka åtta veckor. På första mötet med hyresgästerna berättar hon att stambytet innebär högre elsäkerhet, minskar risken för vattenskador och stopp i avlopp – och skapar mer hållbara lägenheter enligt dagens standard.

De vanligaste frågorna jag får från hyresgäster är vad som ingår i renoveringen, vad hyran blir och hur lång tid det kommer ta. Inför renoveringen är de oroliga för stöket, men efteråt är nästan alla supernöjda! säger Gülüzar.

HÅLLBARHETSFRÅGA

Antal stambytta lägenheter

UTFALL 2022

511

MÅL 2022

485

Aktiv affärsetik minskar risken för korrruption

Sveriges starka ställning mot korrruption inom offentlig sektor och näringsliv stagnerar i ett globalt korrptionsindex. Flera korrptionsskandaler i närtid har gjort att jäv, intressekonflikter och vänskapskorrption pekats ut som de största riskerna i Sverige. Därför är det viktigt att Huge har ett arbetssätt som eliminerar risken för korrption.

Huges arbete mot korrption avser i första hand det som görs för att förhindra korrption inom bolaget. Men Huge ställer också krav på att leverantörer ska ha ett systematiskt arbetssätt för att motverka korrption i sina verksamheter.

HUGES VARUMÄRKE SKA INGE TRYGGHET

Varumärket Huge ska inge trygghet för såväl bolagets ägare och kunder som medarbetare och övriga intressenter. Förekomst av mutor skulle allvarligt skada företagets varumärke och goda rykte. Som ett led i Huges hållbarhetsarbete och för att främja en marknad fri från mutor så har bolaget valt att införa riktlinjer. Dessa omfattar samtliga medarbetare och bygger på att gällande lagar och regler efterlevs. Riktlinjerna ska fungera som ett stöd i det dagliga arbetet. Målet är att säkerställa etiska affärsmetoder samt att bolagets ställningstaganden och värderingar kopplas till ett hållbart företagande. Huge har under året inga rapporterade fall av korrption.

KUNSKAP OM AFFÄRSETIK FÖRS VIDARE

Huge har affärsetiska riktlinjer och har utbildat samtliga chefer och medarbetare inom detta område.

Nyanställda utbildas fortlöpande i Huges affärsetiska riktlinjer vid de introduktionsdagar som anordnas ett par gånger per år.

VISSELBLÅSARTJÄNST HÖJER TRANSPARENSEN

För att både medarbetare och externa intressenter ska kunna påtala missförhållanden och oegentligheter på

ett tryggt sätt har Huge en visseblåstjänst. Tjänsten finns på Huges webbplats huge.se. Visseblåstjänsten ska fånga upp misstankar om korrption och andra oegentligheter. Det kan vara allvarliga lagöverträdelser, bedrägeri eller ekonomisk brottslighet, olovlig andrahandsuthyrning, allvarliga säkerhetsbrister, allvarliga tjänstefel inklusive sexuella trakasserier med mera. ■



HÅLLBARHETSFRÅGA

Motverka korrption

UTFALL 2022

0 fall

MÅL 2022

0 fall

Läs mer

om korrption på sidan 62.

Aktuella renoveringsprojekt

Huge ska vara en samhällsbyggare att lita på, både i och mellan husen. Flera av Huges bostadshus är uppförda på 50-, 60- och 70-talen och är därför i behov av modernisering.



Centrala Huddinge

1. Ålen 1 (hus 3) och Ålen 2 (hus 4)

Renovering av 109 lägenheter och två lokaler. Klart i februari 2023.

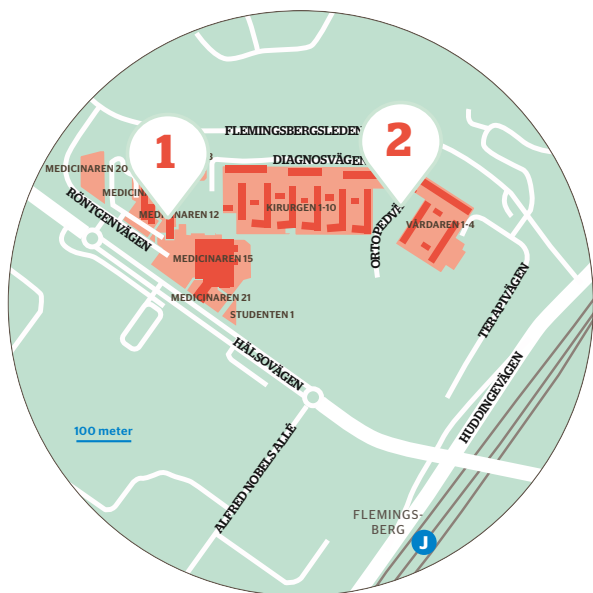
2. Forellen 11 (hus E) i Huddinge centrum

Renovering av 410 lägenheter och centrumlokaler. Byggstart planerad 2023 för etapp 1 med 112 lägenheter.

3. Forellen 3, Mörten 1 och Siken 3

Renovering av 159 lägenheter och åtta lokaler. Preliminär byggstart 2023.





Flemingsberg och Visättra

1. Medicinaren 12

Renovering av 266 studentlägenheter och tre lokaler. Klart sommaren 2023.

2a. Grantorp - Vårdaren 2-4, Kirurgen 2-10 och Medicinaren 13

Renovering av 13 fastigheter med totalt 1 200 lägenheter och 135 lokaler. Preliminär byggstart 2024.

2b. Vårdaren 2-4, Kirurgen 2-10 och Medicinaren 13

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

2c. Vårdaren 2-4, Kirurgen 2-10 och Medicinaren 13

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

Vårby

3. Ängsgården 6, etapp 1

Renovering av 100 lägenheter. Färdigt i december 2022.

4. Ängsgården 4, etapp 2

Renovering av 108 lägenheter. Byggstart augusti 2022 och färdigt i april 2023.

5. Ängsgården 3, etapp 3

Renovering av 86 lägenheter. Byggstart maj 2023.

6. Ängsgården 2, etapp 4

Renovering av 122 lägenheter. Byggstart oktober 2023.

7. Ängsgården 1, Etapp 5

Renovering av 99 lägenheter. Start 2024.

8. Ängsgården 7, etapp 6

Renovering av 190 lägenheter. Byggstart 2025.

9. Ängsgården 8, etapp 7

Renovering av 196 lägenheter. Byggstart 2026.

10. Ormen länge 1, 2 och 3 samt Skeppet 1, 3 och 4.

Renovering av fasad, fönster och balkonger. Byggstart 2023.



Lägenheterna i Medicinaren 12 får nya ledningar för el, vatten och avlopp samt att kök och badrum moderniseras.



Nyrenoverat kök i Ängsgården 4.



Många av Huges bostäder är byggda på 50- och 60-talen och står inför stambyte och renovering. Vårt mål är att rusta upp 500 lägenheter om året.

Mikael Halvarsson, projektchef



Trångsund

Skogås och Trångsund

1. Prinsessan 1 samt Prinsen 4 och 5

Upprustning av 150 lägenheter. Byggstart 2022 och färdigt i början av 2024.

2. Kammaren 2 och Köket 1 och 2

Upprustning av 213 lägenheter. Byggstart februari 2023 och färdigt i juni 2024.

3. Taket 2

Upprustning av 25 lägenheter och lokaler. Preliminär byggstart 2023.

4. Taket 3

Upprustning av 53 lägenheter – samt två nya lägenheter i före detta lokaler. Preliminär byggstart 2024.



Många familjer har bott i husen på Spelvägen och Korpstigen sedan i början av 1960-talet. Nu byts rörstammar och vattenledningar ut, så att de kommer kunna vara hem till fler familjer i många år till.



Skogås

Nyproduktioner 2022-2027

Huge har startat flera projekt med nybyggnation både av bostäder och kommersiella lokaler, ett viktigt bidrag för att stärka morgondagens attraktiva Huddinge.



1. BONDEN 7 - TRÅNGSUND

Huge bygger 125 hyreslägenheter och ett nytt parkeringsdäck i centrala Trångsund. Bostadshusen kommer omfatta två huskroppar med mellan fem och åtta våningar. Lägenheterna blir 34-94 kvadratmeter med öppen planlösning, alla lägenheter har balkong eller fransk balkong.

Projektet genomförs i två etapper. Under första etappen, från november 2022, revs befintliga garagelängor, sedan påbörjades byggnationen av det nya parkeringsdäcket och genomfartsgatan flyttades. Under andra etappen, från hösten 2023, kommer bostadshusen att byggas. Hyreslägenheterna beräknas vara klara för inflyttning hösten 2025.

Vid fastigheten kommer det att finnas 219 cykelparkeeringar och möjlighet till elbilsaddning - allt för att underlätta till klimatsmarta transportsätt för hyresgästerna. På



fastighetens tak kommer solpanelerna monteras. Förväntningen är att solpanelerna ska generera 45 000 kWh/år, vilket täcker drygt 60 procent av totala fastighetselen.

Husen miljöklassas med miljömärkningen Miljöbyggnad på silvernivå från Sweden Green Building Council, där husen bedöms utifrån bland annat energianvändning, ljudklass samt dagsljus. Huge har också ställt klimatkrav i upphandlingen och klimatberäkningar kommer att göras i olika skeden. Det blir dessutom Huges första klimatdeklarerade hus.



Läs mer
om Huges
klimatpåverkan
på sidan 57.

Karta
på nästa sida.



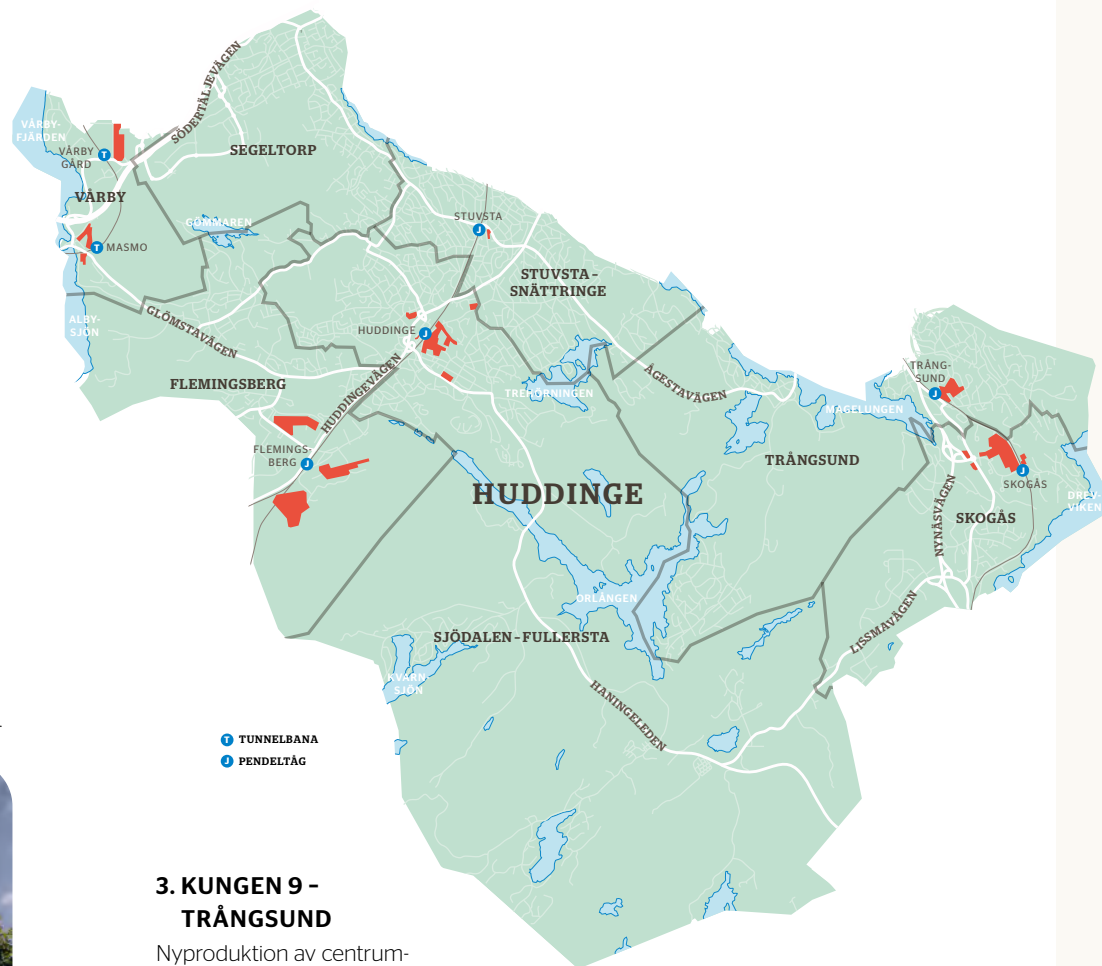
2. STUDENTEN 1 - FLEMINGSBERG

128 hyresrätter, 81 studentbostäder, fem butikslokaler och en förskola med åtta avdelningar. Det ska Huge bygga i det helt nya bostadskvarteret i Grantorp, på Hälsovägen i Flemingsberg. Husen kommer att bilda ett öppet kvarter kring en grön gård med bostäder för olika skeden i livet. Tanken är att utforma funktionella bostäder med stort dagsljusinsläpp och väl genomtänkta planlösningar. Kvarteret och lägenheterna ska bidra till hemkänsla och trivsel.

40 procent av husen i kvarteret kommer att ha sedumtak som bland annat renar luften. Husen miljöklassas med miljömärkningen Miljöbyggnad på silvernivå från Sweden Green Building Council.

Byggnationen kommer starta under våren 2023 och förväntas stå klara för inflyttning sommaren 2026.

Huge är ett av flera fastighetsbolag som är med och utvecklar framtidens Flemingsberg.



3. KUNGEN 9 - TRÅNGSUND

Nyproduktion av centrumlokaler och 100 bostäder. Under 2022 har Huge arbetat med detaljplan. Preliminär byggstart 2026.

4. MEDICINAREN 21 - FLEMINGSBERG

Nyproduktion av 70 studentlägenheter. Preliminär byggstart sommaren 2026.

5. BJÖRNKULLA

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

6. VISÄTTRA

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

Centrumutveckling skapar livskraftiga verksamheter

Huges stadsdelscentrum spelar en viktig roll när det gäller att skapa livskraft i Huddinge kommun. Huge skapar platser där människor vill bo, arbeta och handla som blir naturliga mötesplatser för Huddinges invånare. Under pandemin har Huge arbetat aktivt för att investera i lokalhyresgästerna och skapa bra förutsättningar för att de ska kunna bedriva lönsamma affärsverksamheter. Målet är att tillsammans med hyresgästerna bidra till ett tryggare liv mellan husen samt en hållbar utveckling i hela kommunen.



Inledning

Ekonomisk
hållbarhet ●

Social
hållbarhet

Miljömässig
hållbarhet

Bolagsstyrning

Årsredovisning

Fastighets-
förteckning

UTMANINGAR UNDER PANDEMIN

Pandemin och dess medföljande restriktioner slog hårt mot handeln. Huges målsättning under pandemin var att behålla befintliga lokalhyresgäster samt att aktivt motverka vakanser och konkurser. För att nå dit erbjöd bolaget lokalhyresgäster hyresrabatter samt ansökte om statligt stöd för de verksamheter som uppfyllde kraven för detta. Dessa åtgärder var en långsiktig investering vilket bidrog till att bolagets hyresgäster kunde fortsätta att hålla öppet. Nu har Huge skapat goda relationer och lokalhyresgästerna har bra förutsättningar för att kunna bedriva lönsamma affärsverksamheter.

E-handeln som redan före pandemin tog andelar från den fysiska handeln ökade och de hårda restriktionerna påskyndade ytterligare ökning. För att möta detta arbetar Huge därför kontinuerligt med att stärka kundupplevelsen i sina stadsdelscentrum. Just kundupplevelse, vilket innebär att erbjuda ett mervärde som slutkunden inte kan få vid handel på nätet, är det som kan konkurrera med e-handel. Handelsplatserna ska vara enkla att nå och upplevas som trivsamma miljöer med fräscha koncept och attraktiv mix av verksamheter. Här ska slutkunderna välja att stanna lite extra, uträtta ärenden, träna, få vård eller umgås över en fika eller måltid. Mervärdet med fysisk handel är även att kunder får möjlighet att klämma och känna på varor innan köp samt att få hjälp och råd av butikspersonal.

Arbetet med kundupplevelse försvårades avsevärt under pandemin då restriktioner hindrade



Lokalhyresgästerna har
bra förutsättningar för
att bedriva lönsamma
affärsverksamheter.

genomförande av event och kampanjer för att locka kunder till centrum.

Sett ur ett större perspektiv har Huges centrum-anläggningar klarat sig genom pandemin bättre än förväntat. Även under den tuffa pandemitiden med restriktioner lyckades Huge sänka vakansgraden och hålla centrumen levande.

ÖKADE BESÖKSSIFFROR OCH FÄRRE VAKANTA LOKALER

Efter att restriktionerna släppte i mitten på februari 2022 har besöksiffrorna i Huges centrum stadigt ökat. Skogås centrum har under 2022 haft högre besöksantal än innan pandemin. Målet för Huddinge centrum är att nå samma nivå som innan pandemin i slutet av 2023.



Pandemin till trots har Huge lyckats med att inte bara behålla flertalet befintliga butiker, utan också fylla vakanta lokaler och därmed sänka vakansgraden. Vakansgrad i jämförelse med 2021 innebär en sänkning med motsvarande 2,5 procent i Huddinge centrum, 15,5 procent i Skogås centrum och 5,5 procent i

Huges centrum klarade pandemin bättre än förväntat.



I mitten av november öppnade Marias Blomsterstuga i Trångsund centrum.

Flemingsberg centrum. En del av förklaringen till det lyckade resultatet är en ny organisation med fokus på centrumutveckling och uthyrning.

NY ORGANISATION, NYA ARBETSSÄTT

Den nya kommersiella avdelning som Huge etablerade under 2021 har gett resultat. Gruppen består av en uthyrningschef, två kundansvariga lokaluthyrare, en kundansvarig lokaladministratör och en centrumledare.

Det kommersiella beståndet utgör i dagsläget cirka 25 procent av Huges totala hyresintäkter. För att möta de nya utmaningarna var satsningen på en ny organisation en nödvändighet, och gruppens arbete har till stor del bidragit till framgångarna.

Gruppens huvudsakliga utmaningar under året har varit återhämtningen efter pandemirestriktionerna, men också att möta upp e-handelns hot mot fysisk handel och att ta vara på de nya trender som uppstått i samband med hemarbete. Trenden med flexibelt arbetsätt där många arbetar hemifrån delar av veckan har medfört nya handelsvanor som Huge anpassar sig efter och utvecklar. Denna trend har också påverkat kontorsmarknaden i stor utsträckning vilket innebär högre krav på flexibilitet, något som Huge som fastighetsbolag måste möta upp.

Det gäller att vara lyhörd för att tidigt fånga upp nya behov, utmaningar och önskemål hos lokalhyresgästerna. Lika viktigt är det att följa med i trender för att möta slutkundernas behov i centrum och arbeta aktivt med att skapa flöde och platsutveckling samt bra kundupplevelser.

NY UTHYRINGSSTRATEGI

Vid nyuthyrning av kommersiella lokaler gör Huge en helhetsbedömning där nya verksamheter ska komplettera det utbud som redan finns. Detta görs för att skapa en bra mix i närområdet och undvika onödig

konkurrens. Varje uthyrning ska vara en destination där lokalhyresgästen är självförsörjande på egna kunder och som även hjälper till att locka kunder till övriga verksamheter i centrum. För lokaler i bottenplan i bostadsområden ligger fokus på att skapa trygghet och liv i området.

Några lokalhyresgäster har med framgång vågat satsa på utveckling av sina verksamheter trots pandemin. Bageriet SurÅdeg som startade sin första pop-up-butik i Huddinge centrum 2020 har nu utökat sin verksamhet och öppnat ett fullstort café i en lokal som är tre gånger så stor som den tidigare. Bland övriga uthyrningar under året kan nämnas Stolt gym i Skogås centrum, Marias café i Flemingsberg centrum, floristen Marias Blomsterstuga i Trångsund centrum samt flera nya verksamheter i Huddinge centrum som bidragit till en bred och spännande mix.

CENTRUMLEDNING

Genom aktiv centrumledning med fokus på ett brett utbud, samverkan och aktiviteter arbetar Huge för att bolagets centrum ska vara centrala mötesplatser för alla åldrar. Vålfungerande stadsdelscentrum som erbjuder bra kommunikationer, gratis kundparkering och som har en bra mix både vad gäller butiker, service, vård och träning har visat sig stå starka trots senaste årens utmaningar. Fullt uthyrda lokaler bidrar också till folkliv samt en känsla av trygghet. Det positiva fysiska mötet är viktigt. Att erbjuda en positiv kundupplevelse är ett samarbete mellan hyresvärd och lokalhyresgäst och därför är hyresgästmöten viktiga med uppföljning på både besöksantal, omsättning, kampanjer och event. Huges centrum fungerar även som knutpunkt för resande med både pendeltåg och bussar.

UTMANINGAR FRAMÖVER

Ökade priser och högre inflation påverkar konsumtionsvanor i stor utsträckning. Huge arbetar vidare med



Fv Dima Barisa, Anna Kempe, kundansvariga lokaluthyrare, Kristina Hafström, uthyrningschef kommersiella lokaler, Sandra Stenberg, centrumledare och Kicki Lundberg, kundansvarig lokaladministratör.

ett långsiktigt fokus på att stärka kundupplevelsen i bolagets handelsplatser genom att erbjuda ett brett sortiment av tjänster, service och träning för att konkurrera med e-handeln. Huge kommer också fokusera på att ta tillvara de trender som uppstått under hemarbete och försöka behålla de kunder som vant sig vid att handla på hemmaplan.

UTVECKLINGSPLANER FÖR HUGES CENTRUMANLÄGGNINGAR

Under året har arbetet med att ta fram utvecklingsplaner för Skogås centrum och Flemingsbergs centrum påbörjats. Huddinge kommun har samtidigt startat upp ett projekt för en omfattande upprustning av torget intill Skogås centrum, och i samband med detta

planerar Huge för att på olika sätt öppna upp centrumbyggnaden mot torget. I nära samarbete med Huddinge kommun arbetar Huge för att omvandla torget till en trivsam, grönskande plats med goda möjligheter till flexibel användning. Ett torg som inbjuder både till lek och vila och som även fungerar för event. Centrumbyggnadens exteriöra miljö i anslutning till torget kommer på sikt att kompletteras med trevliga uteserveringar och framtagande av ett nytt skyltprogram. Även de inre miljöerna i centrum kommer att uppdateras.

I Flemingsberg centrum kommer en omfattande uppdatering av centrumfastighetens inre miljöer att genomföras. En uppfräschning och uppdatering av kundgaraget med dess entré upp mot gallerian, samt komplettering av skyltprogrammet ingår också i projektet.

I samband med uppförandet av ett nytt kommunhus i Huddinge centrum förbereder Huge en anpassning av framtida nya flöden och de möjligheter som tillförandet av ett tusental nya arbetsplatser innebär. ■



SANDRA STENBERG, CENTRUMLEDARE

” Att pandemin satte handeln på prov råder det inga tvivel om. Huge agerade snabbt i Huddinge centrum och lyckades inte bara behålla befintliga butiker utan även fylla tomma lokaler med nyetableringar. Direkt när restriktionerna släppte ordnades aktiviteter i centrum.

- Vi skapade bland annat kuponghäften och arrangerade event, både för att behålla de kunder som

under pandemin börjat handla på hemmaplan här i Huddinge och för att locka tillbaka gamla besökare, berättar Sandra Stenberg, centrumledare.

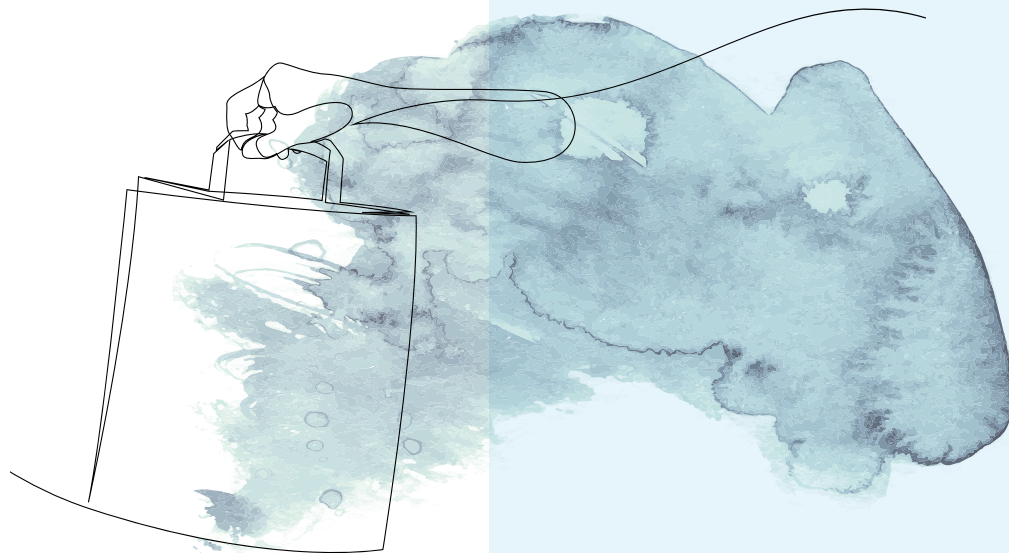
Flera lyckade event har genomförts i Huddinge centrum under året. Bland annat ett storskaligt nationaldagsfirande där Liam och dansgruppen Move Company från Stuvsta uppträdde på scenen vid Stora Sjödalstorget. Huddingeborna bjöds på nationaldagstårta och ballonger delades ut till barnen. Merparten av lokalhyresgästerna märkte ett tydligt uppsving i omsättningen och ökat antal besökare i samband med eventet.

Jokkmokksdagarna i oktober resulterade i 95 000 besökare till Huddinge Centrum.

- I samband med eventet körde vi ytterligare en kampanj med kuponghäfte som blev riktigt lyckat, säger Sandra. En av butikerna slog försäljningsrekord och samtliga lokalhyresgästerna gav feedback via enkät att omsättningen ökat markant under en annars sämre kommersiell månad. De upplevde också att flera nya kunder hittade till just deras butiker.

På höstlovet förvandlades en vakant lokal i Huddinge centrum till ett roligt ställe för höstlovslediga barn. Där fanns aktiviteter såsom schackskola, filmvisning med popcorn samt skaparverkstad med möjlighet att designa sin egen tie-dye hoodie. I Skogås och Flemingsberg ordnades höstlovsspysel och ansiktsmålning med Halloween-tema.

Under 2022 har Huge startat upp ett samarbete med ett nytt vaktbolag, Rapid bevakning. Med tydligt uppdrag och tät dialog med månadsvisa uppföljningsmöten säkerställs en så bra leverans som möjligt. Detta ger oss möjlighet att anpassa närvaron av bevakningen till de platser där behovet är störst.



HÅLLBARHETSFRÅGA

UTFALL 2022

MÅL 2022

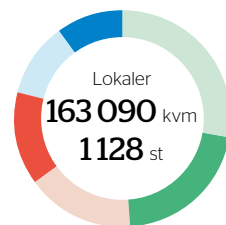
NKI, lokaler

43 Överstiga 58

Huges kommersiella bestånd

Huge äger och förvaltar kommersiella lokaler och merparten återfinns i bolagets centrum, men även i bostadsområdena. Fyra stadsdelscentrum är helägda: Huddinge centrum, Flemingsberg centrum, Visättra centrum och Skogås centrum. Huge har också två delägda stadsdelscentrum i Trångsund och Stuvsta. Samtliga har mycket centrala lägen nära pendeltåg och bussar samt erbjuder kundparkering.

Butiker, restauranger och kontor utgör tillsammans ungefär 50 procent av den totala lokalytan. Resterande del är skola/vård/omsorg/kommunala verksamheter ca 30 procent samt lager och övriga ytor ca 20 procent. Huddinge Kommun är Huges största hyresgäst och hyr ca 25 procent av ytan.



Varav	Procent
Butik/restaurang	28 %
Kontor	21 %
Vård/omsorg/motion	16 %
Kommunal verksamhet	14 %
Verkstad/lager/förråd	11 %
Övrigt	10 %

LOKALER

Årshyra, mnkr 2022 (inom parantes 2021)	242 (233)
Vakansgrad, % area (inom parantes 2021)	4,32 % (4,27 %)
Antal kontrakt	1128

Huddinge Centrum

7,8

Miljoner besökare 2022

75

Butiker och service

Huddinge centrum är Huges största centrum med tydliga drag av stadskaraktär. Här finns de stora kedjorna, två stora livsmedelsbutiker men också mindre, lokala restauranger och nischade affärer. Det är ett välkomnande centrum som har det mesta för att hjälpa invånarna med shopping, café och restaurang samt viktiga servicefunktioner.

Uthyrbar handelsyta:

29 100 kvm

Byggår:

Etappvis 1956-1989

Flemingsberg Centrum

2,2

Miljoner besökare 2022

22

Butiker och service

Flemingsberg centrum har fokus på att serva områdets stora arbetsplatser, till exempel Karolinska sjukhuset och Södertörns högskola. Centrumet domineras av en större livsmedelsbutik, restauranger och mikroservice. Centrumet ligger i ett expansivt område som utvecklas med nya bostäder och nya arbetsplatser till ett nav i infrastrukturprojektet Spårväg syd.

Uthyrbar handelsyta:

13 850 kvm

Byggår:

1976

Skogås Centrum

2,5

Miljoner besökare 2022

30

Butiker och service

Skogås centrum är en naturlig handels- och mötesplats för boende och arbetande i området. Caféter, gym, dagligvaror och frisörer delar plats med apotek, optiker och Skogås bibliotek. Här finns en lokal stämning där både unga och gamla hittar det de behöver.

Uthyrbar handelsyta:

13 700 kvm

Byggår:

1967 och 1979



SurÅdeg – från popup till permanent hyresgäst

Hög kvalitet och gedigna råvaror. Peter Green fuskar inte med något när han bakar. Under året flyttade SurÅdeg in i större lokaler i hjärtat av Huddinge centrum. – Min ambition är att alla ska ha tillgång till riktigt bra och gott bröd. I våra nya lokaler finns massor med sittplatser vilket känns jättekul att kunna erbjuda, säger Peter Green.

SurÅdeg började i en liten popup-butik med ett fåtal platser mitt under pandemin. 2022 har kaféet öppnat i en större lokal med industri-känsla inredd med mörka färger och rustika möbler. I disken ligger brödlimpor, bullar och bakverk som prinsesstårter. Kaffemaskinen går varm och fika-sugna gäster står tålmodigt och väntar på sin tur. Här serveras även mat.

– Vi vill försöka få till en bra mix av modernt och klassiskt därför har vi valt att även servera lunch. Vi är väldigt noggranna med våra råvaror och vi bakar och lagar allting själva från grunden.

Peter är en av grundarna till SurÅdeg som startade sitt första bageri i Tumba 2018. Där bakas allting och levereras sedan till de totalt fyra SurÅdeg som finns i Stockholms förorter.

– Vi vill att det ska finnas samma utbud i förorterna som det gör inne i stan och därför startade vi SurÅdeg. Allt bakas från grunden – inga tillsatser och med mycket smör och kärlek, säger Peter.

Under pandemin var det tufft. Bageriet levererade stora mängder bröd till Finlandsfärjan som plötsligt stängde ner, och då minskade produktionen markant. Men mitt i all osäkerhet hörde Huge av sig och

undrade om Peter och hans kompanjon ville starta en popup för SurÅdeg i Huddinge centrum. De bestämde sig för att köra och det blev minst sagt lyckat.

– Huddinge har verkligen blivit en viktig plats för oss. Vi blev så varmt välkomnade av både Huge och Huddingeborna så efter två år i den lilla pop-upen har vi nu öppnat upp i en tre gånger så stor lokal med flera sittplatser och riktigt porslin. Det har varit en häftig resa, berättar Peter. ■

Bostäder för trygga och trivsamma hem

Hyresgästernas behov och upplevelser är den centrala utgångspunkten i Huges arbete med att erbjuda attraktiva och trygga bostäder. Därför arbetar bolaget strukturerat under hela året genom att nyfiket lyssna in hyresgästernas synpunkter och önskemål.



Under odlingsäsongen ordnades en gratis odlingskurs i Flemingsberg, finansierad av ABF Huddinge i Flemingsberg tillsammans med Huge.

De insikter som hyresgästerna ger gör att Huge kan agera på kort och lång sikt för att erbjuda en bostadsmiljö inom ramen för en ekonomisk, miljömässig och socialt hållbar verksamhet. Över tid bygger detta en trygg och sund bostadsmiljö som värderas av hyresgästerna – vilket i sin tur bidrar till att skapa livskraft i hela Huddinge.

LYHÖRDHET FÖR BÄTTRE TRIVSEL

Huge vill att livet i och mellan husen ska upplevas som tryggt, attraktivt och hemtrevligt. Därför har bolaget en lyhörd och aktiv förvaltning med många kundrelationer. Målet är att leverera den fastighetsskötsel och den kundservice som hyresgästerna efterfrågar inom ramen för bolagets hållbarhetsmål. Genom att göra rätt saker på rätt sätt utvecklar Huge en effektiv och efterfrågad service till hyresgästerna. Därför arbetar bolaget ständigt med att utveckla professionella arbetssätt där man är proaktiv i skötsel, drift och underhåll.

KUNDNÄRA ORGANISATION

I den kundnära organisationen finns fyra områdeskontor som är strategiskt placerade i Huddinge. På kontoren finns kundservice och förvaltning av fastigheterna



JESSICA ROSENBLAD, KUNDVÄRD

Under 2022 har Huge digitaliserat arbetet med studenternas boprövning. Vid boprövningen granskas dokument som intygar att de har rätt att bo i en studentlägenhet.

- Tidigare var det ett tidsödande arbete där varje intyg, tagna poäng och så, gick igenom manuellt. Nu gör systemet i stället en noggrann granskning och skickar automatiskt både godkännanden och alla nödvändiga påminnelser, säger Jessica Rosenblad som är en av två kundvärdar för studentbostäderna.

Programmet har gjort att tiden för hanteringen har mer än halverats, dessutom är AI:n (artificiell intelligens) mycket bra på att upptäcka förfalskade dokument.

- Programmet känner igen olika intyg och vet vilka kontrollsiffror som ska stämma med varandra. Stämmer det inte så blir det rödflaggat direkt. Det gör att vi kommer åt förfalskade intyg i större utsträckning.

Alla typer av intyg kan programmet inte hantera, så en del handpåläggning krävs fortfarande av kundvärdarna.

- Men för studenterna är det ändå mycket enklare och de får snabbare svar och slipper oro.

men även planering för underhåll och utveckling. Via ett flertal digitala kanaler och direkta kontaktytor är bolaget sammantaget mycket tillgängligt för hyresgästerna. En kundnära organisation ger en stark koppling mellan faktiska behov och långsiktig planering.

TRANSPARENTA PROCESSER

För att arbeta effektivt och vara ett pålitligt bolag arbetar Huge utifrån genomarbetade verksamhetsprocesser för exempelvis felanmälan samt in- och utflyttning. Som stöd nyttjar Huge den moderna tekniken i form av fastighetssystem med öppna API:er och system för fastighetsunderhåll.

DAGLIG UPPFÖLJNING AV KUNDNÖJDHETEN

Som en del i Huges förbättringsarbete genomförs dagliga undersökningar via Livesteps för att mäta kundnöjdheten. Bolaget använder digitala enkäter som ett strategiskt och operativt verktyg för kunddialog. Det ger Huge möjlighet att löpande följa upp kundnöjdheten, snabbt agera på kundens kommentarer och använda prioriteringsplaner för systematiska och efterfrågade förbättringar i fastigheterna.

HYRESSÄTTNING SKA SPEGLA SAMHÄLLET

Huges ambition är att erbjuda bostäder med en balanserad hyressättning. Hyresgästens smak och plånbok ska kunna vara tongivande i att skapa ett trivsamt hem. Huge ser regelbundet över produkter och tjänster för att kunna erbjuda hyresgästen flexibilitet och inflytande över sitt eget hem.

BOSTADSOMRÅDEN SOM INKLUDERAR

Huge är en drivande aktör i kommunen. Därför samverkar bolaget och för dialoger med exempelvis kommunen, polisen, näringslivet, Hyresgästföreningen och andra fastighetsägare för att bidra till attraktiva bostadsområden och för att få större förståelse för

hyresgästernas behov. I alla kontakter strävar Huge efter att vara tydlig och pålitlig – med en känsla av empati och handlingskraft. Huge prioriterar särskilt insatser för ökad integration, ökad trygghet och ett boende som inkluderar alla människor. Här ingår också Huges utökade arbete med störningar och olovlig andrahandsuthyrning. 130 lägenheter har under året återförts till den vanliga uthyrningen efter att ha utretts för misstänkt olaga andrahandsuthyrning.

STUDENTBOSTÄDER GER UTVECKLING

I takt med att campusområdet i Flemingsberg vuxit med flera lärosätens etablering har många studenter valt att bosätta sig i Flemingsberg, Visättra och Björnkulla. Huge vill tillgodose studenters behov av prisvärda och funktionella boenden. Det bidrar till att skapa ett framgångsrikt och utvecklande högskoleområde. Totalt har Huge 763 studentlägenheter med boendeyta på 17 till 61 kvm. Alla lägenheter har eget badrum och i stort sett alla har eget pentry.

Studentbostäderna erbjuder ett boende under som mest sex år. Den vanliga hyrestiden är kortare än så, vilket ger många omflyttningar under ett år. Studenterna förväntar sig ett fräscht boende till rimliga hyror. Samtidigt slits lägenheterna mer än normalt, vilket ställer större krav på information och service kring boendet.

Huge har två fastighetsvärdar som tar hand om studentboendena – med många digitala kontakter. Särskilt i samband med terminens start och slut ökar administrationen och behovet av snabba kundkontakter kring ut- och inflyttning. ■

HÅLLBARHETSFRÅGA

UTFALL 2022

MÅL 2022

NKI, bostäder

67 Överstiga 59

NKI, studentbostäder

55 Överstiga 62

Insatser för ökad kundnöjdhet

Trivseln i hemmet och närmiljön är viktig inte bara för de som bor i Huges fastigheter, utan också för Huge. Genom att lyssna in kundernas önskemål och vara en ansvarsfull fastighetsägare kan bolaget skapa omtyckta hem och trygga områden.

Under 2022 har Huge fortsatt att arbeta med förändringar som bland annat ska bidra till en mer trivsamt boendemiljö, men också aktivt arbetat med åtgärder i fastigheterna och uppskattade traditioner. Kundnöjdheten, som mäts med NKI-värdet, blev 67. Vilket innebär att bolagets mål för 2022, 59, överträffades.

Att kundnöjdheten har ökat som helhet beror på ökad nöjdhet inom tre områden; Hantering av felanmälan, både snabbare hantering och enkelhet att anmäla fel, samt bättre belysning i bostadsområdet som ökar tryggheten. Detta är resultatet av insatser som gjorts under året. Att Huge har arbetat fokuserat enligt den genomarbetade felanmälanprocessen har troligen haft en betydande del i resultatet. Processen sågs över 2021 och har implementerats under 2022. En annan

del av förklaringen kan vara att pandemins restriktioner hävdades i februari 2022 och därmed kunde fler än bara akuta felanmälningar hanteras skyndsamt.

På flera adresser har belysningen förbättrats efter önskemål från hyresgästerna. Samtidigt som det blivit fler ljuspunkter har gammal belysning bytts ut till energibesparande LED-belysning.

KOLL PÅ KONTROLLERNA

En grundläggande fråga för Huge är den boendemiljö som bolaget erbjuder kunderna. Därför arbetar Huge metodiskt med lagkraven för fastigheterna – däribland mätning av radonhalter och luftflöden i bolagets lägenheter, så kallad OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Radonmätningar har utförts i 524 lägenheter i



35 fastigheter och OVK utfördes i ett tjugotal fastigheter, med påföljande rensning av kanaler och injustering av luftflöden.

MODERNA HISSAR TRYGGAR FÄRDEN

En hiss är en viktig förutsättning för många som på grund av ålder eller andra fysiska hinder inte kan gå i trappor. Då är hissen en nödvändig tillgänglighet till ett liv utanför lägenheten. Hissen som tar de boende till sitt hem ska kännas pålitlig och säker. Efter många år i tjänst kan det vara svårt att få tag i reservdelar och driftsstopp kan då bli långa. Därför installerades 15



nya hissar för att öka driftssäkerheten under 2022. De nya hissarna minskar också störande ljud i trapphusen, är mer energieffektiva och har automatdörr som ökar tillgängligheten för hyresgästerna.

KUNDNÄRA PROCESSER EFFEKTIVISERAS

Under året arbetade Huge med att effektivisera bolagets process för in- och utflyttning. Processen implementeras nu stegvis i arbetssätt, systemstöd och kundkontakter. En tydlig process skapar bättre arbetsflöden internt, ökar förtroendet hos kunderna för Huge som professionell hyresvärd, och inte minst bidrar till att en person snabbare får ett hem i Huges fastighet.

NYA OCH GAMLA TRADITIONER

Huge vill gärna överträffa sina hyresgästers förväntningar och ge lite extra omtanke. Därför fortsätter Huge med den traditionella ljusständningen på luciadagens morgon. Den 13 december samlades medarbetarna i gryningsmörkret för att tända flera tusen marschaller runt om i centrum och bostadsområden. För att sprida lite extra ljus och omtanke delades också reflexer ut till förbipasserande boende.

DIGITAL KUNDKOMMUNIKATION ÖKAR

Den digitala kundkommunikationen har under 2022 setts över och utökats. Huge har i ett pilotprojekt provat att bara kommunicera digitalt, via sms och e-post, med sina kunder i områdena Flemingsberg och

Visättra. Det har resulterat i färre utskrifter, minskat antal lappar i trapphusen vilket leder till effektivare arbetstimmar för personalen i fastigheterna. Men det har också ökat kundernas nöjdhet med hur snabbt de får information.

Under 2022 har också arbetet med en boende-app påbörjats. Målet med appen är att hyresgästerna enkelt ska kunna betala hyran och boka tvättstugan direkt i appen. Planen är att lansera appen under början av 2023.

FOKUS PÅ FÖRBÄTTRAD WEBBPLATS

Under 2022 har webbplatsen Huge.se setts över. Besökare till webbplatsen har haft möjlighet att svara på en digital enkät och komma med feedback. Resultatet ligger till grund för förbättringar och utveckling av webbplatsen som kommer ske löpande framåt.

HYRAN HÖJDES MED 1,8 PROCENT

Den årliga hyreshöjningen behövs för att täcka Huges kostnadsökningar för bland annat värme, vatten och el, men också för att underhålla fastigheterna och fortsätta arbetet med att skapa trygga miljöer. I slutet på 2021 kom Hyresgästföreningen och Huge överens om bostadshyrorna för 2022. Hyreshöjningen blev 1,8 procent från och med 1 januari 2022. ■

Under 2022 påbörjades arbetet med en boende-app.

Förbättringar i husen och närmiljön

Huges förvaltning arbetar löpande för att förbättra fastigheterna – både utifrån behov och önskemål. Bland återkommande arbeten finns lekplatsbesiktningar, nya insamlingsmöjligheter för matavfall och nya moderna hissar.



Centrala Huddinge

- Rättartunet 11-17 i Fullersta fick nya linoleumgolv i trapphusen samt nya målade golvlistor.
- Kommunalvägen 14 och 16 fick nya och säkra dörrpartier i aluminium, ny belysning och nya porttavlor. Samtidigt målades entréerna upp.
- Uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon skapades på Kommunalvägen 20, 22 och 24.
- En ny värmepump för säkrare drift – bra både för hyresgästerna och för klimatet – installerades på Paradistorget 2A-G. Samtidigt byttes till nya filter till ventilationen.
- Nytt cykelstall med plats för fler cyklar placerades ut på bland annat Kommunalvägen 24.
- På lekplatsen vid Rättartunet togs träd i dåligt skick, nära lekplatsen, ner för att inte riskera att grenar faller ner.
- 56 lägenheter på Kommunalvägen 14-16 fick nya fönster som isolerar bättre och gör inommiljön skönare.
- Vid Sjödalsvägen 11 togs ett träd ner och parkeringen asfalterades om.

Vårby

- Armaturer i garagen på Solhagavägen byttes till LED, med starkare sken och som dessutom sparar energi.
- De liggande stammarna i flera fastigheter spolades för att undvika stopp i avloppen.
- Huvudledningarna som går genom huset och fram till elcentralen i hallen byttes på samtliga adresser i Vårby haga. Ett nytt uttag till spisen har kopplats in.
- Fyra undercentraler i Vårby gård byttes ut för att modernisera värmesystemet och säkra funktionen och driften.
- 4 nya grillar ställdes ut i Vårby haga och en i Örbrinken.
- Takfläktar på flera fastigheter byttes ut för att ventilationen i lägenheterna ska fungera på bästa sätt.
- På parkeringen vid Bäckgårdsvägen installerades 10 laddplatser för elbilar.
- Almar som drabbats av almsjukan togs bort. Nya parkeringsytor anlades på platsen.

Flemingsberg/Visättra

- Lokalerna på Röntgenvägen 7-19 fick ett trettiotal nya, moderna och energivänliga fönster.
- Undercentralerna på Diagnosvägen 7 A-D, Diagnosvägen 9 A-D, Diagnosvägen 11 A-D, Terapivägen 4 A-H, Terapivägen 6 A-D och Terapivägen 8 A-D moderniserades och nya rör för fjärrvärme drogs fram i källare och garage. I 327 lägenheter byttes element och nya värmerör satts upp.
- Nya, moderna, energisnåla och bekväma hissar installerades i flera hus, bland annat på Visättravägen 35, 37, 41, 43, 45 och 47.
- Upprustningen av Gula gången blev klar med nya belysningar, ny gångväg, nya träd och den uppskattade konsten på plats igen.
- Inhägnaden av panncentralen på Visättravägen 30-34 fick ny belysning. Lite ljusare och lite tryggare.

Skogås/Trångsund

- Nya, säkrare förråd installerades i källaren på Korpstigen 11-19, Härbrevvägen 4, Härbrevvägen 6-8, Spelvägen 2-8 och 10-20. Källarförråden renoverades med ny belysning samt ny färg på golv, väggar och tak.
- Nya odlingslådor ställdes ut på Laduvägen, Kullstigen, Härbrevvägen och Spelvägen för hyresgäster som vill odla.
- Flera av Huges miljöhus i Skogås och Trångsund renoverades utvändigt.
- Hissen på Kullstigen 14 byttes ut.
- Tvättstugorna på Korpstigen 11-19 och Spelvägen 2-20 renoverades invändigt med nya fina ytskikt.
- På Korpstigen 10 och Spelvägen 24 monterades nya fönster.
- Döda träd togs bort och ersattes med nya av olika sorter; lind, asp, al, pil och robinia.
- Härbretrappan i Skogås renoverades, ett räcke monterades och planteringsytan vid trappan fick ett lyft med terrassering där blommor ska planteras under våren 2023.
- Sex laddplatser för elbilar installerades i Skogås centrum.

Inledning

Ekonomisk
hållbarhet ●

Social
hållbarhet

Miljömässig
hållbarhet

Bolagsstyrning

Årsredovisning

Fastighets-
förteckning

Nya träd för ökad trygghet

Trädgårdarna i bostadsområdena är viktiga för trivselen. Den park och allé som fanns mitt i Vårby gård fick under 2022 ett välbehövligt lyft.



Längs med Svanholmsgången i Vårby gård löpte en trädallé där träden vuxit sig så stora att de skymde belysning och dagsljuset in i lägenheterna. Mitt i området fanns också en park som behövde ett omtag.

– Med tiden har träden vuxit sig för stora vilket påverkar upplevelsen och tryggheten i kvarteren. Samtidigt fanns det behov av att skapa en naturlig och inbjudande parkplats för möten och avkoppling längs allén, säger Linda-Marie, trädgårdschef på Hüge.

Därför togs ett förslag till mötesplats och tryggare trädallé fram. För att kunna förverkliga förslaget söktes stöd från Boverket inom ramen för Gröna och trygga samhällen – och fick 2,4 miljoner beviljat.

Arbetet med parken har pågått under hela 2022 och i



Visionsbild

en mulen dag i oktober planterades över 5600 nya blommor och lökar i perennparken för att skapa en trivsam och vacker park för alla. Valet av växterna är inte bara gjorda utifrån att de ska vara vackra att se på, de ska också bidra till den biologiska mångfalden. En riktig doftfavorit som planterades var Stenkyndeln med många små, ljusst blålila blommor. Förutom att den doftar så älskar bin och fjärilar den.

Parken får inte bara nya blommor utan också nya bänkar och ny grillplats.

– Att plantera blommor som redan lagt sig till vila för vintern kan se lite trist ut men jag har valt blommor som kommer passa in i parken här i Vårby och kommer vara vackra från tidig vår till hösten. Det kommer bli fint när det blommar för fullt nästa säsong, säger

Vivianne Poutanen, trädgårdsmästare på Hüge.

Så sent som i november planterades de 85 nya träden för att bilda en allé igen. Sorten som planterades var *Prunus sargentii* 'Rancho', Bergskörsbär som den kallas på svenska, och blir full av rosa enkla blommor i maj.

– Träd producerar syre, binder koldioxid och renar vatten men är också viktiga för den biologiska mångfalden i våra områden. Träden lockar till sig fåglar och pollinerande insekter som i sin tur hjälper övriga växter att blomma och ge frukt. På så sätt gynnas också det som odlas i gårdarnas odlingslådor av de blommande träden, säger Lars Rundqvist, projektledare för anläggning på Hüge. ■

Social hållbarhet



Samverkan för tryggare områden

I Huges områden ska hyresgästerna känna sig trygga. Vägen dit går via samverkan och satsningar på sysselsättning och meningsfulla aktiviteter för barn och unga. Insatserna tillsammans är själva kärnan i Huges sociala hållbarhetsarbete.

Med gemensamma insatser kan Huge bidra till att öka tryggheten och minska brottsligheten i bostadsområdena. Huge samverkar med kommunen, polis, räddningstjänsten, andra fastighetsbolag med flera aktörer i Huddinge. Samarbetet benämns som OSG, operativ samverkansgrupp och har ett väletablerat arbetssätt.

Dessutom finns fastighetsägarföreningen Samverkan Huddinge som arbetar för att öka tryggheten och attraktiviteten i Huddinges olika områden. Inom samverkan Huddinge finns BID-Flemingsberg och BID-Vårby. BID står för Business Improvement District och är ett etablerat sätt för samverkan mellan



den offentliga sektorn, näringslivet, akademier, civilsamhällets aktörer och invånare. BID-Flemingsberg som startade 2021 gav snabbt goda resultat, därför startade under 2022 även BID-Vårby.

Även samverkan med hyresgästerna är central i trygghetsarbetet, eftersom det är hyresgästerna som vet bäst vad som händer i deras bostadsområde. Huge värdesätter därför information från hyresgästerna högt när trygghetsskapande åtgärder planeras och utvärderas.

GODA EXEMPEL PÅ SAMVERKAN

Ett exempel på samverkan mellan hyresgäster och Huge är när boende i Vårby Gård under 2021 uppmärksammade Huges medarbetare på att det förekom stökiga

aktiviteter som bidrog till otrygghet vid ett par gångbroar. Huge och fastighetsägare på andra sidan broarna samverkade då med polis och övervakningskameror placerades vid gångbroarna. Kameraövervakningen bidrog till att minska problematiken vid broarna och göra platserna tryggare. Under 2022 har trygghetsarbetet vid broarna fortsatt. Sociala aktiviteter har ordnats tillsammans med lokala aktörer, exempelvis föreningsträffar och halloweenpyssel. Huge har också sanerat bort klotter och förbättrat städningen vid broarna.

TRYGGA TRAPPAN

Ingen ska känna sig otrygg i sitt eget trapphus eller andra gemensamma utrymmen, för att obehöriga

personer tagit sin in och stör ordningen. Därför har Huge börjat använda en metod som kallas för Trygga trappan. Det är ett samarbete med Polisen och har visat sig framgångsrikt på flera andra platser i landet. Metoden går ut på att Huge aviserar om att det är olagligt för obehöriga att vistas i huset. Dessutom gör polisen frekventa ronderingar av ett antal trapphus i utpekade fastigheter. Polisen ser till att obehöriga personer lämnar huset och kan vid behov även bötfälla dem på plats. Metoden har haft en god förebyggande effekt då störningarna minskat märkbart i de aktuella husen.

LOKALA FÖRENINGAR NATTVANDRAR

Under hösten tog Huge inom ramen för BID-Vårby initiativ till ett nattvandningsprojekt. Nattvandringarna är företrädare för lokala föreningar som mot ett verksamhetsbidrag nattvandrar varje fredag och lördag kväll i Vårby gård. Nattvandringarna har även en så kallad sällskapstelefon. Till den kan boende ringa för att få sällskap exempelvis på vägen hem från tunnelbanan, antingen fysiskt eller via telefon. Under vintern 2022/2023 utvärderas nattvandringen och förhoppningen är att sprida modellen till andra områden i Huddinge. ■



Under året anordnade Huge sociala aktiviteter tillsammans med lokala aktörer.

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. Under 2021 förankrades trygghetsstrategin internt i Huges alla verksamheter, vilket satte en stabil grund för trygghetsarbetet 2022 när en rad insatser har genomförts.

Lånsiktiga metoder för ökad trygghet

Huges långsiktiga hållbarhetsmål är att nå 70 i trygghetsindex – målet för 2022 var 59. 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. 2022 låg trygghetsindexet på 60. Under 2022 har flera samverkansmodeller och nya metoder för trygghetsarbetet testats. De är tänkta att ge en långsiktig förbättring av tryggheten i våra områden. Men upplevelsen av trygghet påverkas även mycket av det som sker i omvärlden och utanför Huges rådighet. Därför kan det långsiktiga arbetet ibland råka ut för tillfälliga bakslag, men vår långsiktiga målsättning ligger fast.

Skapar mening för fler

Att människor har sysselsättning och barn har en aktiv och meningsfull fritid förebygger och minskar risken för kriminalitet. Därför medverkar Huge i flera projekt för att öka sysselsättningen i sina områden.

Via ett samarbete med Huddinge kommuns arbetsmarknadsenhet anställer Huge människor som i dagsläget står utanför arbetslivet. Under 2022 har två trivselvärdar tagits emot som praktikanter i Vårby. En av dessa fick även sex månaders anställning. Trivselvärdarnas uppdrag har varit att hålla rent och snyggt på bostadsgårdarna och i allmänna utrymmen, hjälpa till att avisera, men också informera hyresgästerna om var de ska kasta sina sopor. Trivselvärdarnas arbete är mycket uppskattat och förhoppningen är att kunna ta in ytterligare trivselvärdar under 2023. Sedan våren 2020 samarbetar Huge med Talangakademien, vars syfte är att hjälpa människor att komma ut i arbetslivet. Talangakademien ger arbetssökande chansen att få yrkeserfarenhet genom en strukturerad praktik med handledare, uppföljningsmöten och ett slutligt kompetensbevis.

AKTIVA BARN OCH UNGA

Unga för orten är en återkommande trygghetsåtgärning där ungdomar i Vårby, Flemingsberg och Skogås blir erbjudna sommarjobb i sitt eget bostadsområde. Unga för orten finansieras av Huge tillsammans med Huddinge kommun, Balder, Huddinge samhällsfastigheter och Victoriahem och drivs av Samverkan i Huddinge. Huge ansvarar för ungdomarna i Flemingsberg. Under 2022 fick 119 ungdomar och 12 arbetsledare sommarjobb via Huge i Flemingsberg. Under året höll också Huges hållbarhetsstrategi en uppskattad

miljöutbildning om bland annat Agenda 2030 för ungdomarna. För att öka ungdomarnas tillit till polisen anordnade Huge också ett möte där ungdomarna fick möjlighet att ställa frågor till polisen.

Fräidrottsskolan är ett projekt som arrangeras av Huddinge AIS för barn och ungdomar i åldrarna 5 till 13 år. Det är ett sommarläger där barnen får prova på olika fräidrottsgrenar, lekar och äventyrsaktiviteter under ledning av utbildade ledare. Huge rabatterar avgiften tillsammans med Huddinge kommun, för alla barn som bor i någon av Huges bostäder i Flemingsberg, Visättra eller Vårby. Under 2022 deltog drygt

230 barn på fräidrottsskolan, som pågick under fyra veckor.

Många elever går ut grundskolan utan gymnasiebehörighet. Det vill Huge ändra på. Den ideella organisationen Läxhjälpen har sedan hösten 2020 gett elever i Vårbyskolan stöd att klara av studierna i kärnämnen matematik, svenska och engelska. Under läsåret 2021/2022 finansierade Huge läxhjälp åt 30 elever – och läsåret 2022/2023 för 15 elever. Det är tydligt att Läxhjälpen är uppskattat, då 90 % av eleverna upplever att de fått bra stöd av Läxhjälpen och 74 % upplever att de fått bättre studieteknik. ■



Gratis aktiviteter får unga i rörelse. Året om erbjuds gratis aktiviteter, flera dagar i veckan i Vårby och Flemingsberg.

Samarbete med Kvinnojouren gör skillnad

I början av året startade Huge ett samarbete med Huddinge kommun och Kvinnojouren Huddinge för att öka kunskapen om våld i nära relationer. En viktig del i arbetet var att utbilda alla Huges medarbetare i ämnet. Utbildningarna anordnades vid tre tillfällen under året och väckte stort engagemang. Syftet med att höja kunskapsnivån om våld i hemmet är att Huges medarbetare lättare ska kunna upptäcka varningssignaler hos hyresgäster – och även ge vägledning i hur man kan agera för att visa på vägen ut för den som är våldsutsatt.

– Hyresgäster som vill engagera sig har hört av sig och många av våra medarbetare uppskattar att de får lära sig mer om den här viktiga frågan, säger Tobias Lind, områdesutvecklare på Huge.

ALLT FLER HÖR AV SIG

Kvinnojouren Huddinge upplever att fler kvinnor har hört av sig efter att Huges medarbetare gått utbildningen.

– Vi frågar inte alla som ringer oss hur de fått vårt nummer men jag vet att det är några kvinnor som har hört av sig till Huge och fått råd om att kontakta oss, säger Snövit Janson, kommunikationsansvarig och boendestödare på Kvinnojouren Huddinge.

Den utsatta kvinnan måste få tid att samla sig och ibland sår du ett frö som kommer att göra stor skillnad längre fram.



Snövit Janson på Kvinnojouren Huddinge samarbetar tätt med Huge i arbetet mot våld i nära relationer.

Förutom utbildningen publicerades ett längre reportage på temat i årets första nummer av Huges kundtidning Värden. Dessutom sattes informationsaffischer upp i alla trapphus och Huge skrev om ämnet på webben och i sociala medier. Satsningen är startskottet för ett långsiktigt samarbete. Framöver ska nyanställda löpande få utbildning i ämnet.

– Det här är ett arbete som behöver pågå hela tiden. Det är inte alltid så att man får omedelbar effekt. Den utsatta kvinnan måste få tid att samla sig och ibland sår du ett frö som kommer att göra stor skillnad längre fram, säger Snövit Janson. ■



JESSICA NENZÉN OCH TOBIAS LIND, OMRÅDESUTVECKLARE

” Upplevelsen av trygghet påverkas mycket av det som sker i omvärlden, inte bara vad vi på Huge gör.

Därför ser vi samverkan med andra aktörer som ett viktigt sätt att kunna påverka tryggheten i våra områden långsiktigt.

Vi har under året samverkat i flera olika konstellationer med både andra fastighetsbolag, kommunen, polisen, räddningstjänsten med flera. Fastighetsägarsamarbetet BID-Vårby kan nämnas som ett exempel som vi startat upp under året.

Självklart är även samverkan med hyresgästerna mycket viktigt. De känner sitt hus och område väldigt väl och kan bidra med värdefulla inspel kring var vi behöver sätta in åtgärder för att förbättra tryggheten.

Effekterna av trygghetsarbetet ser vi på lång sikt. Det tar ofta lång tid att påverka upplevelsen av trygghet och därför är vår förväntan att arbetet vi gör nu visar sig i form av högre trygghetsindex inom några år.

HÅLLBARHETSFRÅGA

Trygghetsindex

UTFALL 2022

60

MÅL 2022

59

En varm och professionell företagskultur

Huge arbetar efter en modell för medarbetarresan som kallas ARUBA. Modellen innefattar alla moment från att attrahera och rekrytera till avslut av anställning. Detta skapar en genomgående tydlighet i bolagets kompetensförsörjning. ARUBA understryker också bolagets omtanke om medarbetarna, att de känner sig betydelsefulla och att de bidrar 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 ska Huge kunna rekrytera och behålla kompetenta och motiverade medarbetare. Huge ska vara det självklara valet för alla som vill arbeta med fastigheter och människor. Därför är det viktigt att synas där arbetssökande finns. Det kan vara i kontakten med skolor eller att elever får möjlighet att göra sin praktik eller examensjobb hos Huge.

På hemsidan finns flera sätt för kandidater att söka sig till Huge. Dagligen inkommer spontana ansökningar gällande jobb och praktikplatser. Bolaget prioriterar att skapa platser för så många som möjligt på ett hållbart och professionellt sätt inom verksamheten.

REKRYTERA NYA MEDARBETARE

Huge genomför all rekrytering efter en väl strukturerad process, via såväl externa som interna kanaler. För att behålla och motivera medarbetare arbetar Huge även med interna karriärvägar.

Under 2022 fick 8 medarbetare möjlighet att byta roll och utvecklas vidare inom bolaget. 20 nya medarbetare anställdes, medan 17 medarbetare valde att gå vidare till andra anställningar under året. Personalsättningen var 11 procent.

Huges digitala system för onboarding säkrar upp rutinen kring anställning. Under fasen med preboarding skickades en länk till den nya medarbetaren. Där finns information om arbetsplatsen och praktiska saker

för en bra uppstart. Verktøyet omfattar även en intern process med uppdrag och checklistor som skickas ut till chefer och systemansvariga. Bland annat för att effektivisera beställning av utrustning och programvaror.

Offboarding genomförs sedan vid avslut av anställningen. Detta ger en professionell hantering av alla medarbetare, samtidigt som det skapar en känsla av omtanke.

UTVECKLA OCH UTBILDA

Utveckling med möjlighet att växa i sin roll genom olika former av utbildningar, kurser och seminarier kan vara ett sätt att öka motivationen och få medarbetare att vilja prestera på topp.

För att säkerställa bolagets kompetens, samt utveckling och motivation bland medarbetarna, genomförs årligen en kompetenskartläggning. Den ligger till grund för Plus-samtalet. Där tas en utvecklingsplan fram för varje medarbetare, med tydliga individuella mål.

En utbildningsplan läggs därefter med kvalitativa utbildningar för ökad kompetens. I grunden finns en befattningsbeskrivning för varje roll i bolaget som stöd för både medarbetare och chefer.

Som chef på Huge jobbar man för att skapa en känsla av mening hos sina medarbetare. Därigenom vill Huge locka fram det egna initiativet, kreativiteten och passionen för arbetet. Ytterst för att skapa livskraft i bolaget och i kommunen.

Till sin hjälp har chefen Huges ledarmanifest som tagits fram gemensamt av chefsgruppen. Reglerna kan



ses som önskvärda beteenden, till hjälp i ledarskapet. Ledarmanifestet grundar sig i Huges värderingar – omtanke, professionell och livskraft. Det gör att chefen kan känna sig trygg i att agera i enlighet med både värdegrunden och hur ledarskapet på Huge förväntas vara.

BEHÅLLA OCH BELÖNA MEDARBETARE

För fler och fler personer är inte pengar och glassiga förmåner det viktigaste med jobbet. Erbjudande om riktiga förmåner, som bättre balans mellan arbete och fritid och mera flexibla arbetsvillkor blir istället mer och mer åtråvärda. Valmöjligheter och flexibilitet är ofta de avgörande faktorerna bakom anställningsbeslutet. Erbjudanden om så kallade livsstilsförmåner är attraktivare än någonsin för dagens arbetstagarare.

För att vara en attraktiv arbetsgivare är det viktigt för Huge att fortsatt kunna erbjuda en flexibel arbetsplats som tillgodoser såväl medarbetarnas som bolagets behov av ett flexibelt arbetsliv. Det nya arbetssättet efter pandemin innebär också att många möten sker digitalt.

Huges samlade erfarenhet är att det så kallade hybridkontoret fungerat mycket bra under och efter pandemin. Mot bakgrund av det har Huge etablerat nya arbetssätt. Utifrån verksamhetens behov har bolaget kunnat fortsätta med och vidareutveckla hybridkontoret.

Utöver en flexibel hybridarbetsplats erbjuder Huge även upp till 32 betalda semesterdagar per år, samt en mängd andra attraktiva förmåner genom förmånsportalen Benify. Bolaget har en väldokumenterad löneprocess, lönerrevision och lönekartläggning. Detta för att säkerställa lagkrav och goda förutsättningar för professionell hantering med omtanke om medarbetarna.

Huge vill vara en attraktiv arbetsgivare dit framtidens medarbetare söker sig efter sina utbildningar. Under 2022 har Huge haft ett antal praktikanter, bland annat från utbildningar inom fastighetsförvaltning. 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.

ARBETSMILJÖ

En god och säker arbetsmiljö är en viktig fråga för Huge – där lagar och myndighetsföreskrifter är ett minimikrav. 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 har under året arbetat aktivt i skyddskommittén som består av skyddsombud från samtliga distrikt samt arbetsgivarrepresentanter och ett huvudskyddsombud. Stor vikt har lagts på förebyggande

arbetsmiljöarbete. Det har skett i nära samarbete mellan ledning, skyddskommitté, skyddsombud och medarbetare – med stöd av företagshälsovård. Årets fokus har varit att genomföra löpande skyddsronder och se till att tillbud rapporteras. Ett utbildningspaket har även tagits fram gällande stresshantering, HLR och ergonomi.

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

Arbetsmiljöpolicyn beskriver hur Huge ska agera samt ansvarsfördelningen inom bolaget. Arbetsgivaren har huvudansvaret för arbetsmiljön och förhållandena på arbetsplatsen – men där ansvaret även återfinns hos alla medarbetare.



NOLLVISION GÄLLANDE OLYCKOR

Ett av Huges långsiktiga hållbarhetsmål är nollvision gällande olyckor. Under 2022 har arbetet intensifierats gällande mätningar samt förebyggande arbete om tillbud och olyckor. Handlingsplaner har tagits fram för att förebygga olyckor. Ensamarbete har fortsatt varit ett fokusområde under 2022, där uppföljning av att det finns bra rutiner som ökar de anställdas säkerhet varit viktigt.

15 (12) skador rapporterades av totalt 26 (26) tillbud under 2022.

FOKUS PÅ MEDARBETARNAS HÄLSA

Under 2022 har sjukfrånvaron minskat till 3,6 procent från 4,6 procent under 2021. En satsning på hälsa har genomförts med hälsoaktiviteter som bland annat utbildning inom stresshantering, HLR och ergonomi för att främja en god hälsa.

Som en del i att vara en attraktiv arbetsgivare ser Huge alltid över möjligheter att bidra till medarbetarnas goda hälsa. Friskvårdsbidraget är på 3 000 kronor, och 60 procent av Huges medarbetare nyttjade hela eller delar av sitt friskvårdsbidrag.

AVSLUTA ANSTÄLLNING

Huge har en process för avslutning av anställning. Det innebär att oavsett om man ska gå vidare i ny anställning, pension eller egen verksamhet så genomförs avslutningssamtal med syfte att skapa ambassadörer för bolaget. En pensionärspool finns även för de tjänstemän som önskar komma tillbaka och arbeta under kortare perioder under sin pensionering. ■

HÅLLBARHETSFRÅGA

Medarbetarnas välmående

UTFALL 2022

8,1

MÅL 2022

7,5

Medarbetarnas välmående ökar

Via det digitala verktyget Winningtemp görs löpande temperaturmätningar av medarbetarnas nöjdhet. Engagemanget har varit stort med ett 95-procentigt deltagande. En ökning från en redan hög nivå på 92 procent året innan. Och medarbetarnas välmående ökar.

Varje vecka får medarbetarna sex frågor att ta ställning till. De svarar på frågorna i form av symboler som visar olika grad av nöjdhet och möjlighet finns att lämna kommentar på samtliga frågor.

Temperaturen som visar medarbetarnas välmående har under året ökat. Den blev i genomsnitt 8,1 på en skala 1–10 (där branschsnittet är 7,5). Det är ett mycket bra resultat och en ökning från föregående år som redan låg högt och Huga uppnår därmed sitt mål i affärsplanen för 2022. Samtliga nio kärnkategorier har ökat och enbart en kategori ligger idag lägre än 8,0.

FLER ÄR AMBASSADÖRER

Winningtemp har en så kallad ENPS-fråga om Huges attraktivitet som arbetsgivare (Employee Net Promoter Score). Den beskriver i vilken grad medarbetarna är ambassadörer för bolaget. ENPS visar i snitt under året på ett medelbetyg på 22 (betygsskalan är -100 till 100, med branschsnitt 9). Det är en förbättring jämfört med föregående år, som hade ett medelbetyg på 20.

HÖGA BETYG FÖR ENGAGEMANG, TEAMKÄNSLA OCH LEDARSKAP

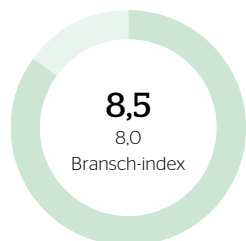
Temperaturmätningen är indelad i 15 olika kategorier, 9 kärnkategorier och 6 tillval. Engagemang, ledarskap och teamkänsla toppar med betyg på 8,4-8,5. Detta är ett kvitto på de insatser bolaget gjort under året för att värna om den varma företagskulturen, värdegrunden och ledarutveckling.

Arbetsituation är den kategori som ligger något lägre med ett snitt på 7,6. Den har samtidigt ökat från 7,5 året innan.

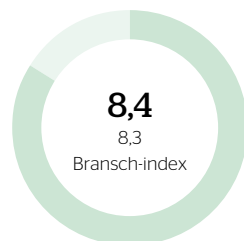
Bolaget arbetar löpande med resultatet av temperaturmätningen genom diskussioner – såväl individuellt som i grupp. Samtliga medarbetare har tillgång till resultatet för sin grupp och för Huga totalt.

Huga vill förbättra medarbetarnas upplevelse av temperaturmätningarna. Därför har bolaget skapat en användargrupp med representanter från samtliga större avdelningar. Gruppen arbetar bland annat fram förbättringar gällande typ av frågor, användning av områden och hur ofta frågorna kommer. ■

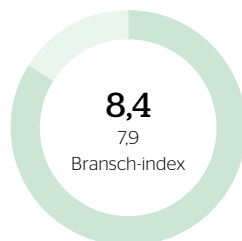
LEDARSKAP



TEAMKÄNSLA



ENGAGEMANG



Medarbetare i siffror

(2022-12-31)

Anställda

162

jämfört med 2021
då det var 159

Anställningsform

157

tillsvidareanställda
och 5 visstidsanställda

Genomsnittsålder

50 år

Nyanställda

20

(45 % kvinnor/ 55 % män)

Personalomsättning

11 %

(2021 13 %)

Sjukfrånvaro

3,6 %

(2021 4,6 %)

KOLLEKTIVAVTALS- TILLHÖRIGHET

100 % av totala
personalstyrkan (inkl.
visstidsanställda) omfat-
tas av kollektivavtal

61 % tjänstemän

39 % kollektivanställda
som är tillsvidare-
anställda

SKADOR OCH TILLBUD

15 skador av
totalt 26 tillbud

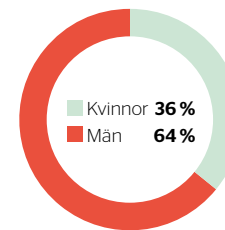
Inga arbetsrelate-
rade sjukdomar
eller dödsfall

GENOMFÖRDA UTBILDNINGAR

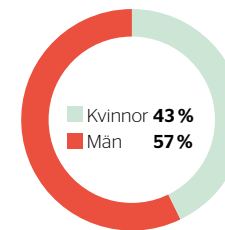
- GDPR för alla medarbetare
- Våld i nära relationer för alla medarbetare
- Introduktionsdagar för nyanställda
- Stresshantering
- HLR utbildning (Hjärt- och lungräddning)
- Totalförsvar för krisledningen
- Arbete på hög höjd
- Elsäkerhet
- Individuella utbildningar externt

Könsfördelning

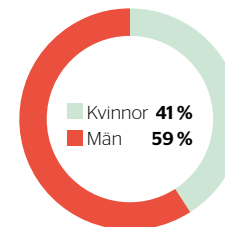
CHEFSPOSITION



LEDNINGSGRUPP

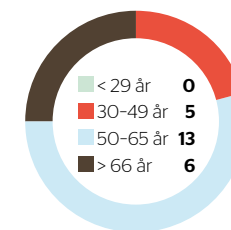


ANSTÄLLDA

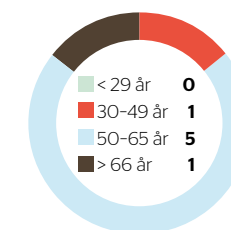


Åldersfördelning

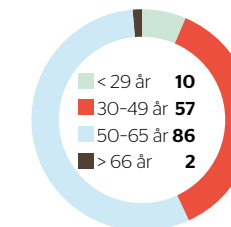
STYRELSE



LEDNINGSGRUPP



ÖVRIGA



Gemenskap lockar nya hantverkare

Det finns många goda anledningar för ett fastighetsbolag som Hüge att ha egna hantverkare. En kompetent grupp som kan sina hus med förmågan att tajma rätt åtgärd vid rätt tillfälle. Till stor nytta för bolagets hyresgäster – och för hantverkarnas egen arbetsglädje.

Under året utökades Huges hantverksgrupp med tre nya tjänster. En snickare och två målare. Totalt har nu gruppen fem snickare, fem målare och två skadeutredare. De stödjer Huges löpande förvaltning med hantverksjobb och renoveringar av så kallade plus-lägenheter. Med fler hantverkare har varje förvaltningsområde nu större tillgång till snickare och målare i Huges områden.

Kort sagt är egna hantverkare guld värda. Samtidigt har det under vissa tider varit svårt för fastighetsbolag som Hüge att locka nya hantverkare. Stor efterfrågan inom byggsektorn med nyproduktion och renoveringar har gjort att många hantverkare valt att ha egen verksamhet – eller att arbeta i större byggföretag.

Det var därför med stor förtjusning som Hüge kunde rekrytera flera erfarna hantverkare som sökte nya värden i såväl livet som arbetslivet. Däribland tryggare arbetsvillkor, färre tidsödande resor i Storstockholm, mera tid för familjen och en omtänksam gemenskap på arbetet.

Ulf Callin är en av de nya hantverkarna. Efter mer än 30 år i branschen som utbildad timmerman – varav de senaste tolv åren i egen verksamhet – valde han Hüge.

– Även om jag har haft kollegor på själva bygget blir det lite ensamt i längden att vara egen. Jag har saknat kompisar på jobbet. Därför lockade Hüge lite extra. Jag kände redan från början av den härliga stämningen. Öppenhjärtig och hjälpsam. Tackar jag för, säger Ulf Callin. ■



**MICAEL SWENSSON, CHEF
HANTVERKSGRUPPEN**

Jag är väldigt nöjd med att vi har lockat så många erfarna hantverkare. Fler och fler attraheras av en schysst arbetsmiljö, en omtänksam gemenskap och goda förutsättningar för ett privatliv i balans. Det säger Micael Swensson som är chef för Huges hantverksgrupp. Fler egna hantverkare innebär också att Micael kan ägna mer tid till arbetsledning i fastigheterna.

– Jag kommer att röra mig mera ute bland hantverkarna i husen i det dagliga arbetet – för att fånga upp frågor och arbetsleda på plats i lägenheter och lokaler.

Å andra sidan behövs mindre tid till återkommande uppföljning av externa byggfirmors arbete, kvalitet och fakturering.

– Överlag finns det ett stort behov av snickeri och måleri i våra fastigheter. Med flera egna hantverkare kan vi nu göra flera jobb samt erbjuda vår förvaltning en efterfrågad kvalitet till en lägre kostnad. Sannolikt kommer även våra hyresgäster att uppleva en bättre service och ett bättre utförande.

Interna karriärvägar lockar till utveckling

Inom fastighetsbolagen ökar allmänt efterfrågan på kompetenta medarbetare. Därför arbetar Huge uthålligt med att attrahera och utveckla duktiga medarbetare och chefer, exempelvis genom interna karriärvägar. Huge strävar efter att vara arbetsplatsen för den som vill utvecklas professionellt i en omtänksam företagskultur.

Framtidens yrkesroller kommer att förändras i takt med ökad digitalisering, teknisk utveckling och en förändrad omvärld. För att kompetenssäkra bolaget vill Huge vara ett naturligt val för nyutbildade och för den som söker nya utmaningar och möjligheter i arbetslivet.

För att behålla och utveckla attraktiva kompetenser inom bolaget uppmuntrar Huge internrekrytering. Det ger nyfikna medarbetare möjligheten att testa nya roller med stöd av seniora kollegor och interna utbildningar. Under de senaste åren har flera medarbetare rekryterats internt för nya roller.

Huges ambitioner har uppmärksammats av Karriärföretagen. 2022 utsåg man Huge som en av årets mest attraktiva arbetsgivare. Bolaget finns med på Karriärföretagens 100 i topp-lista över stora arbetsgivare som erbjuder unga talanger de främsta karriär- och utvecklingsmöjligheterna. ■



ISABELL FLISAGER, FÖRVALTARE

Huge är ett otroligt bra företag som erbjuder möjligheten att utvecklas! Vi utvecklar kollegor hela tiden på Huge och det är allt från juridik, arbete på tak till ledarskapsutbildningar. Samtidigt som vi kollegor delar med oss av erfarenheter

och kunskaper dagligen. Det finns ett fint utbyte mellan oss kollegor, berättar Isabell Flisager, förvaltare.

Hon började på Huge som inhyrd fastighetsvärd 2015 på områdeskontoret i Skogås och blev året efter erbjuden en fast anställning som fastighetsvärd. Efter några år som fastighetsvärd började hon känna att det var dags för nya utmaningar. Efter några samtal med sin chef bytte hon 2019 roll och blev kundvärd istället. Samtidigt började hon en förvaltarutbildning som hon fick parallellt med jobbet.

- När jag var klar med utbildningen fanns det en ledig tjänst som junior förvaltare och den sökte jag och fick! Jag började 1 november 2021.

Exakt ett år senare, den 1 november 2022, var det dags för nästa steg i karriären.

- Då släppte jag juniorrollen och blev förvaltare för mitt eget bestånd. Vilket är ett roligt inträffande på årsdagen!

Hon ser väldigt positivt på sin framtid på Huge.

- Det är roligt att ha så fantastiska kollegor. Varje dag lär man sig något nytt och det var likadant i rollen som fastighetsvärd och kundvärd. Fastighetsbranschen är en fantastisk värld och jag vill inget annat än att fortsätta utvecklas!



MARIA STJÄRNVIK, PROCESSUTVECKLARE

” Huga är bra på att lyfta medarbetare som vill utvecklas. Genom åren har jag sett flera kollegor som bytt roller, berättar Maria Stjärnvik, processutvecklare på Huga.

Hon började arbeta på Huga 2018 som administratör på områdeskontoret i Skogås. Efter några år blev hon systemförvaltare för företagets processverktyg.

- Under några år arbetade jag både som administratör och till viss del med vårt processarbete. Under 2022 fick jag möjlighet att utbilda mig till verksamhetsutvecklare. Jag är tacksam att min chef lyssnade på mina önskemål och att jag nu arbetar heltid med företagets processer.

Hon ser positivt på sin utveckling framåt.

- Det finns en stor utvecklingspotential, både för min egen del och för rollen. Jag ser fram emot alla processer som är på gång just nu och det vi tillsammans ska kartlägga och utveckla. Det ska också bli roligt att få inspirera kollegorna i vårt processarbete och att få lära känna fler kollegor och våra verksamhetsdelar.



HAYDER HATEM, PROJEKT- UTVECKLARE TIDIGA SKEDEN

” Huga är jättebra på att skapa utvecklingsmöjligheter! Har man viljan så får man allt stöd och hjälp till det, säger Hayder Hatem, projektutvecklare tidiga skeden.

Han började som boendekonsulent 2013 och kort därefter började han få uppdrag från fastighetsutveckling i och med hans utbildning och erfarenhet som arkitekt.

- Jag tycker att jag har utvecklats jättemycket under de nio år som jag har jobbat på Huga. Under två år hade jag två roller - både boendekonsulent och arkitekt. Sedan 2017 har jag arbetat heltid som arkitekt.

Sedan november är han projektutvecklare. Han berättar att vi har stora utmaningar framför oss - speciellt med många nya detalplaner.

- En del av momenten har jag bra kännedom om, men inte alla och jag kommer behöva bredda mina kunskaper för ett effektivt arbete. Jag är övertygad om att jag kommer att få det stöd jag behöver från min arbetsgivare.



ALICE W SVEDMALM, KUNDVÄRD

” Jag tycker det finns stora möjligheter att utvecklas på Huga genom utbildningar och kurser. Det finns flera i företaget som har fått den möjligheten och som har hamnat på platser som passar dem bra och i vissa fall bättre än deras tidigare roller. Jag tror att det är nyttigt för ett företag att lyssna på medarbetarnas önskemål när de vill utvecklas och gå framåt i företaget, säger Alice W Svedmalm, kundvärd parkering.

Hon började som receptionist 2018 och beskriver det som en givande tid.

- Jag lärde mig mycket, inte bara om Huga utan om Huddinge. Många fina hyresgäster kom in och berättade om hur det var förr i Huddinge. Den delen av mitt jobb kan jag sakna idag. Jag har nyligen börjat som kundvärd för parkering. Det är roligt att få chansen att axla en ny roll och lära sig något nytt.

Hon hoppas att hon får möjligheten att utvecklas mer under åren och axlar gärna nya roller i framtiden.

- Jag älskar att utvecklas och att lära mig nya saker.



TOBIAS LAGERGREN, ARBETS- LEDANDE FASTIGHETSVÄRD

” Det är goda möjligheter att utvecklas om man visar att man vill. Jag sa till min chef att jag ville utvecklas och att jag ville göra något nytt och så blev det, säger Tobias Lagergren arbetsledande fastighetsvärd. Han började på Huga 2009 som fastighetsvärd på områdeskontoret i Vårby.

- Då hette rollen fastighetsskötare och vi gjorde allt som rörde fastigheten på den tiden.

2015 kände han att det var dags för nya utmaningar och miljöombyte. Han önskade då att få byta områdeskontor.

- Det var roligt med nya kollegor och att få ta hand om nya hus på vårt områdeskontor i centrala Huddinge!

Nu i år blev han arbetsledande fastighetsvärd vilket innebär att han serverar både hyresgäster och kollegor.

- Det är jättekul! Jag är med och förbättrar rutiner och effektiviserar vårt arbete. Jag känner verkligen att jag gör nytta och det är roligt att få hjälpa kollegorna på ett nytt sätt.

Han hoppas att kunna fortsätta utvecklas inom förvaltningsområdet.



Miljömässig hållbarhet

Långsiktiga insatser minskar energianvändningen

Under 2022 minskade Huges energianvändning med 3,8 procent, som ett resultat av bolagets målmedvetna arbete med energieffektivisering. Fastighetssektorn står för närmare 40 procent av samhällets energianvändning. Därför är Huges arbete med att minska energiförbrukningen en viktig miljöfråga.

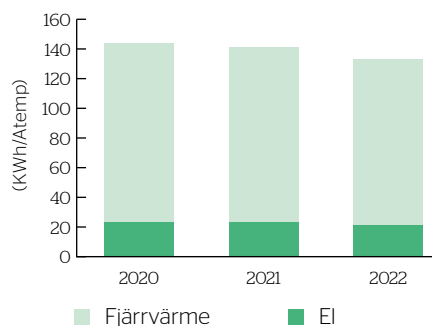
Energiarbetet styrs av Huges miljöpolicy. I nyproduktionsprojekt är slutmålet silver-nivå enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad, men målet för energieffektiviteten är högre och därför är kravet för energianvändningen enligt guld-nivå. För att minska energianvändningen i de befintliga fastigheterna arbetar Huga systematiskt med driftoptimering tillsammans med större projekt kring energieffektivisering.

STRUKTURERAT ENERGIANSVAR

Det är avdelningen teknisk utveckling och rollen energispecialist som ansvarar för uppföljning och utredning av energianvändningen i det befintliga beståndet. Energispecialisten har avstämningar med drifttekniker och förvaltare för att identifiera byggnader med hög energiförbrukning och prioritera åtgärder för att energieffektivisera. Energinvändningen följs upp månadsvis för varje fastighet. I nyproduktionsprojekt följs energianvändningen upp mot projekterade värden med hjälp av certifieringssystemet Miljöbyggnad.



FJÄRRVÄRME OCH EL I BYGGNADER (KWH/ATEMP)



SÅ HAR HUGGE SPARAT ENERGI

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

Under 2022 var energianvändningen 134 kWh/Atemp jämfört med 139 kWh/Atemp året innan, det är en minskning med 3,8 procent.

Besparingen beror på flera olika åtgärder som bolaget gjort. Här listas de viktigaste åtgärderna:

- Det dagliga energieffektiviseringsarbetet, där energispecialist tillsammans med driftpersonal har arbetat



fram ett effektivt och systematiskt arbetssätt. Varje månad genomförs gemensamma energiuppföljningsmöten för att analysera energistatistik, följa upp åtgärder som gjorts och identifiera nya åtgärder. Erfarenhetsåterföring inom Huges är också en viktig del.

- Viktiga parametrar för ett lyckat energiarbete är analys av energistatistik samt uppföljning av nyckeltal. Under året har Huges kvalitetssäkrat inkommande energistatistik och hanteringen av indata till bolagets energiuppföljningsprogram.
- Huges har ett större antal luftvärmepumpar och har lagt resurser på att optimera driften av dessa, bland annat genom en översyn av styrutrustningen.

Luftvärmepumparna har bolaget valt att stänga av under hösten 2022 på grund av höga elpriser och för att spara eleffekt.

- Huges fastighetsautomationsprojekt har under 2022 fortsatt. Syfte med projektet är få en modern styr- och övervakningsanläggning som är tillgänglig via en gemensam webbplattform där samtliga fastigheter går att nå. Driftteknikernas arbetssätt med felsökning och driftoptimering underlättas, och de kan arbeta mer proaktivt eftersom styrsystemen kan identifiera återkommande fel. Genom att installera trådlösa temperaturgivare i varje lägenhet blir det lättare att säkerställa så att hyresgästerna har rätt

inomhustemperatur. Detta kommer förhoppningsvis att leda till högre NKI-värden inom området för inomhusklimat.

- Smart Heating beräknar styrsystemets värmekurva för önskad inomhustemperatur med hjälp av värmesystemets framledningstemperatur, returtemperatur samt utomhus- och inomhustemperaturen. Med denna funktion och ett injusterat värmesystem kommer husets energianvändning hållas på en minimal nivå, främst genom att undvika övervärmning. Under året har Huge implementerat en funktion som hjälper till att minska energibehovet under sommarhalvåret med varma dagar och lite kyligare nätter. Då styrs värmekurvan mot rumstemperaturen istället för mot utetemperaturen, vilket gör att byggnaden kyls av nattetid.
- Effektstyrning – att styra bort effektopparna. På morgonen när många duschar och när hyresgäster lagar middag uppstår, tillsammans med värmesystemet, en effekttopp. Det kan tvinga energibolaget att dra i gång dyrare och ibland mindre miljövänliga



värmeproduktion. För att minska effektopparna har Huge installerat teknik som gör att man tillfälligt kan minska värmeförseln till huset för att prioritera produktion av varmvatten. Det här är inget som bolagets hyresgäster märker av då man samtidigt kontrollerar temperaturerna i lägenheterna. Skulle inomhustemperaturen börja sjunka tillförs återigen värme till huset. Arbetet med att styra bort effektoppar är väldigt framgångsrikt och har gett en kostnadsbesparing på cirka 900 000 kronor.

NYTT UNDERLAG FÖR 2023

Huges långsiktiga energimål är att minska energianvändning med 30 procent till år 2030 från år 2010. För att nå målet kommer bolaget att behöva göra investeringar och därför har åtta energikartläggningar för fastigheter med hög energianvändning genomförts under året. Syftet med en energikartläggning är att identifiera vilka effektiviseringar av energianvändningen som kan göras. ■



BENGT REHNMAN, ENERGISPECIALIST

– Vi använder energi på ett smartare och mer effektivt sätt – utan att det påverkar våra hyresgäster negativt. Ett exempel är att vi har stängt av fjärrvärmens på natten sommartid. På så sätt blir det svalare i lägenheterna och vår fjärrvärmeförbrukning minskar. Vi begränsar också värmen under de tider då våra hyresgäster använder mycket varmvatten, säger energispecialist Bengt Rehnman.

Andra viktiga delar är att vi har monterat temperaturgivare i alla lägenheter och styr värmen via medeltemperaturen i lägenheterna. Vi har också implementerat en ny styrportal, ett webbaserat system där vi kan övervaka fastigheternas värme- och ventilationssystem. Det gör att våra drifttekniker kan arbeta mer effektivt.

Tillsammans har de kreativa lösningarna gett en energibesparing på 3,8 % under 2022 jämfört med föregående år.

HÅLLBARHETSFRÅGA

Minskad energianvändning

UTFALL 2022

3,8 %

MÅL 2022

2 %

Steg för större klimatansvar

Byggnade och förvaltning av byggnader står för stora utsläpp av växthusgaser från material- och energianvändningen i fastighetssektorn. Att förena en hög byggtakt med Sveriges klimatmål är en utmaning. Huge arbetar för att utveckla nyproduktion klimatsmart och förvalta fastigheter ansvarsfullt.



Ledningsgruppen lägger pärlor för att visualisera klimatpåverkan.

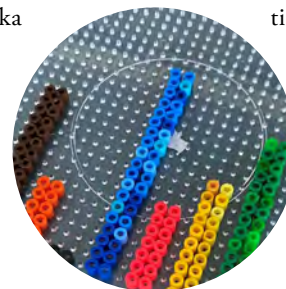
Bygge- och fastighetsbranschen står för 21 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Huge redovisar klimatpåverkan enligt GHG-protokollets Scope 1-2. I Scope 1 ingår utsläpp från våra egna bensin- och dieselfordon. I Scope 2 ingår utsläpp från energianvändningen (el, värme, kyla) i förvaltningsskedet. Huge kan påverka utsläppet från energianvändningen i våra fastigheter genom att styra hur mycket energi vi använder, vilken typ av energikälla vi väljer samt vilket bränsle vi använder. Utsläppen beror till stor del på användningen av fossila bränslen i produktionen av fjärrvärme. I dialog tillsammans med fjärrvärmebolaget SFAB hoppas vi kunna minska vår klimatpåverkan. Huges arbete med att minska utsläppen hänger ihop med vårt systematiska energieffektiviseringsarbete och vårt arbete med att fasa ut våra fossildrivna fordon. I enlighet med Allmännyttans klimatinitiativ ska Huge vara fossilbränslefria senast år 2030.

VI HAR ETT RESULTAT - HUGES TOTALA KLIMATPÅVERKAN

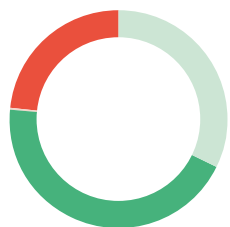
Under året har Huge ingått i ett projekt tillsammans Sveriges Allmännytta, IVL (Sveriges miljöinstitut) och

flera andra fastighetsbolag med syfte att etablera en branschpraxis för fastighetsbolagens Scope 3-utsläpp. Scope 3 är andras klimatpåverkan som Huge har möjlighet att påverka. Det gäller till exempel klimatutsläpp från produktion av byggmaterial, hyresgästers bilkörning samt övriga inköp utöver byggmaterial som till exempel vitvaror. Huge var också en av de beräkningspiloter som testade vägledning. Beräkningen resulterade i Huges totala klimatpåverkan för 2021. För att inte tappa bort utsläpp från nyproduktion finns även ett nyproduktionsprojekt med i beräkningen, även om ingen nyproduktion var klar under 2021. Efter som beräkningen gjordes på data från 2021 presenterar vi inte utsläppsiffrorna i den här redovisningen. Tidsmässigt var det inte rimligt att beräkna utsläppen från 2022.

I vägledningen är utsläppen grupperade i fyra olika klimatområden med utsläpp från boende, byggnation, resor och drivmedel samt från energianvändningen. Bilden nedan visar fördelningen av utsläppen mellan de olika klimatområdena. "Boende" står för en stor del av klimatpåverkan och i den posten ingår boendes bilkörning, restavfall och elanvändning. Även "Byggnation" står för stora utsläpp och i den posten ingår utsläpp



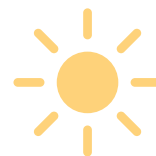
KLIMATOMRÅDEN



Energi (Scope 2)	32,4 %
Boende (Scope 3)	44,1 %
Drivmedel (Scope 3)	0,3 %
Byggnation (Scope 3)	23,2 %

från nyproduktion, stamreovering samt större inköp som vitvaror.

Beräkningen är ett viktigt steg i vårt klimatarbete. Utifrån beräkningen vet vi vilka klimatposter som är stora och hur vi ska prioritera för att ta störst klimatansvar. Vi vet också vilken data vi saknar som vi behöver ta reda på. Ett exempel är att vi behöver göra en klimatberäkning för våra stamreoveringar. Flera workshops har genomförts med ledningsgruppen och vid ett tillfälle fick de pärla fram Huges utsläpp för att öka förståelsen för vilka utsläpp som är stora och vilka som är små. Sist men inte minst resulterade beräkningsarbetet i att Huges har beslutat om klimatmål i linje med Parisavtalets 1,5-gradersmål. ■



Så utvärderar vi var solceller kan göra nytta

En plan för solcellsutbyggnad var under 2022 en av Huges prioriterade aktiviteter för att minska vår klimatpåverkan. Under året har vi tagit fram en modell för utvärdering av solceller. Vi gör en lönsamhetskalkyl, undersöker takets konstruktion och tar därefter beslut på om vi ska gå vidare med solcellsprojektet. Vi har testat modellen på sex fastigheter och valt att gå vidare med fyra projekt. För ett projekt i Vårby Haga är planen att efter beviljat bygglov installera och driftsätta solceller på fastighetens tak under 2023. Om allt fungerar som tänkt planerar vi sedan att utöka med solceller på fler fastigheter. Vi har lärt oss mycket genom att göra arbetet stegvis.

Klimatberäkning och klimatkrav i upphandling

Tillsammans med IVL har vi arbetat fram ett konkret kravställningsdokument att använda vid upphandlingar av nyproduktion. Dokumentet togs fram inför en upphandling av Bonden 7 och därmed är nyproduktionen Huges första projekt där klimatkrav på byggnadsmaterial är ställda. Kravställningsdokumentet kommer användas som en miniminivå för kommande nyproduktioner, där kraven kommer utvecklas och skärpas i takt med att vi lär oss mer om byggnaders klimatpåverkan och hur vi vill ställa krav i våra upphandlingar. Kravställningsdokumentet kommer även utvecklas till att användas i fler sammanhang än bara nyproduktion, så att vi kan ställa klimatkrav i våra ROT-projekt och i ramavtalsupphandlingar.

Resultat under året

Huges rapporterar i dagsläget Scope 1- och Scope 2-utsläpp. De indirekta koldioxidutsläppen 2022 var 3628 ton vilket är 1015 ton mindre än 2021. De indirekta utsläppen varierar beroende på hur mycket fossila bränslen vår leverantör Södertörns fjärrvärme AB (SFAB) behöver använda. Miljövärdet på den fjärrvärme som vi köper av SFAB minskade under 2022. Minskningen beror på flera parametrar, bland annat på att användningen av spetsolja minskat eftersom 2022 var ett varmare år jämfört med 2021 samt att en oljebrännare byts ut till en bioolja på Igelstaverket. För mer information om fjärrvärmens hänvisar vi till www.sfab.se. Andelen fossila bränslen (ej avfall) som användes i fjärrvärmens nät uppgick under året till 0,6 procent och de klimatpåverkande utsläppen (miljövärde) är beräknade på 36 g koldioxid/kWh (år 2021: 47 g koldioxid/kWh).

KOLDIOXIDUTSLÄPP TON CO₂

	2020	2021	2022
Direkt Scope 1 drivmedel från Huges egna fordon	45	53	53
Indirekt Scope 2 - Energianvändning			
Fjärrvärmeanvändning	4156	4589	3575
Elanvändning marknadsbaserad	0	0	0
Total	4201	4642	3628



Pilotprojekt kring elbilsladdning

Ett av Huges hållbarhetsmål är minska vår klimatpåverkan. Fordonsbranschen håller på att ställa om från fossilt till el och vi ser att elbilar blir allt vanligare. I takt med den utvecklingen ökar också efterfrågan på att kunna ladda sin elbil. Därför har Huga under 2022 startat upp ett pilotprojekt kring elbilsaddning - och installerat laddplatser både i Skogås och Vårby gård. Laddplatserna kan användas av såväl boende som besökare. Även i vår kommande nyproduktion förbereds för ett stort antal laddplatser, i enlighet med kraven för nyproduktion med bygglov efter mars 2021.



KENNETH ERIKSSON

” - Fler och fler av våra hyresgäster efterfrågar ett ladduttag nära hemmet eller jobbet. 2030 ska Sveriges fordonsflotta vara fossilfri. Som allmännyttigt bolag med ambitiösa hållbarhetsmål vill vi ta vårt ansvar och underlätta för våra hyresgäster att ställa om till fossilfritt. Därför genomför vi ett pilotprojekt kring mobila laddstationer, säger Huges projektledare Kenneth Eriksson.

Den mobila laddstationen är inte knuten till en enskild parkeringsplats - utan kan användas som ett gemensamt tankställe för flera elbilar.

Under 2022 installerade Huga de första nya laddstationerna på flera strategiska platser vid Huges fastigheter. I platsvalet väger vi in var det är tekniskt möjligt, att det blir ekonomiskt hållbart och det finns en efterfrågan bland våra hyresgäster.

HÅLLBARHETSFRÅGA

UTFALL 2022

MÅL 2022

Fossilfria (Scope 1-2)

99 %

99 %

Ökad möjligheter till sortering av matavfall

Miljömedvetenheten ökar hos konsumenterna. Många anpassar sina inköp och gör smartare miljöval, som att exempelvis handla second hand och ekologiska produkter. Ändå uppstår ett visst avfall som behöver tas om hand på rätt sätt. För Huge handlar det om att ta sitt ansvar som fastighetsägare – och att göra det lätt att göra rätt för alla boende.

Huddinge kommuns avfallsplan finns bland annat information om nuläge, mål och åtgärdsförslag för hur avfallshanteringen i kommunen ska skötas. Ett viktigt fokusområde som Huge delar med Huddinge kommun är att det avfall som ändå uppstår ska tas tillvara på bästa sätt. Det innebär bland annat ökad insamling av matavfall.

AVFALLSTRAPPA STYR HUGES ARBETE

Det är EU:s avfallstrappa som styr Huges sätt att arbeta med avfall. Huge arbetar för att minska uppkomsten av avfall, öka andelen som återbrukas eller återvinns samt minimera andelen som går till förbränning eller deponi. Huge erbjuder fastighetsnära insamling av källsorterat avfall. Nästan alla bolaget hyresgäster kan sortera sitt hushållsavfall i anslutning till sin bostad. Huge har

också som mål att under 2023 erbjuda samtliga hyresgäster möjligheten att sortera matavfall. Det insamlade matavfallet blir till biogas som kan driva biogasfordon.

MÖJLIGHET TILL MATAVFALLSINSAMLING ÖKAR

Drygt 1 500 fler hushåll fick under 2022 möjlighet till matavfallsinsamling och totalt erbjuds 70 procent av alla hyresgäster möjligheten att sortera sitt matavfall.



I samarbete med Human Bridge erbjuder Huge insamling av textilier. Under 2022 samlades nästan 27 ton textilier in, vilket är en minskning med två ton jämfört med 2021.

För varje område utreds vilken teknik (underjords-behållare, kärl med mera) som bäst lämpar sig för insamlingen. Huge tar också fram en kommunikationsplan och gör ett antal olika kommunikationsinsatser för att påverka hyresgästerna. Målet är att skapa en positiv attityd till matavfallssortering och att få de boende att komma i gång med sorteringen.

Bolaget når inte riktigt måluppfyllelse vilket beror på att tekniska lösningar för en del fastigheter fortfarande undersöks.

KÄLLSORTERING PÅ HUGES

Mängden avfall ökar generellt i samhället, vilket också

syns i Huges egen statistik. Huge ser en ökning i restavfall och en i stort oförändrad mängd i källsorterade fraktioner. Målet för andel källsorterat avfall var 32 procent för 2022 och resultatet blev 31 procent (29 2021). Vilket betyder att även om mängden utsorterat matavfall ökar så når Huge inte uppsatt mål. Det är svårt att göra en djupgående analys då det endast är grovavfallet som vägs. För de övriga fraktionerna finns bara schabloner tillgängligt från SRV. Huge arbetar kontinuerligt med att underlätta för hyresgästerna att sortera sitt avfall, till exempel genom tydlig skyltning och upprustning av miljörum. ■



SANDRA GOJANI, JR FÖRVALTARE

” – Hos oss bor det många miljö-hjältar, säger Sandra Gojani, junior förvaltare i Vårby.

I oktober fanns Huges personal på plats i Vårby Haga för att träffa hyresgäster och bjuda på grillad korv, prata matavfall och inspirera till bättre avfallssortering. Ett femtiotal hyresgäster kom förbi och ännu fler träffade Huges medarbetare när de knackade på hemma hos hyresgästerna för att dela ut matavfallsbehållare och information om avfallssortering.

– Tidigare hyresgäster kan ha tagit med sig behållaren när de flyttat och därför kan det saknas i några lägenheter. Nu har vi säkerställt att alla har behållare igen – så att alla kan vara miljöhjältar.

Området var ett av de första i Huges bestånd att få möjlighet att sortera sitt matavfall och engagemanget för att bidra till miljön märktes.

– Våra hyresgäster är väldigt positiva till att avfallssortera och ser det som en självklarhet att sortera sitt matavfall, säger Sandra Gojani.

HÅLLBARHETSFRÅGA

UTFALL 2022

MÅL 2022

Andel källsorterat avfall	31 %	32 %
Andel hushåll som har möjlighet till matavfallsinsamling	70 %	75 %

Upphandlingar med krav på miljö och Rättvist byggande

Huges ansvar sträcker sig längs hela värdekedjan när bolaget köper in tjänster. Eftersom Huge är en stor beställare av tjänster är samverkan med leverantörer viktigt för att bolaget ska nå sina mål. Det görs genom att ställa krav, föra dialog och ha uppföljningar.

Under 2022 köpte Huge varor, tjänster och entreprenader för cirka 895 mnkr fördelat på totalt omkring 260 leverantörer. Huges största entreprenörer i inköpsvärde mätt är de som bygger nytt eller renoverar bolagets hus samt leverantörer av energi, el och vatten. Huge följer lagen om offentlig upphandling (LOU) vilket betyder att bolaget bland annat ska ställa miljömässiga och ibland även sociala krav i sina upphandlingar.

De miljömässiga kraven som ställs i Huges upphandlingar syftar till att minska bolagets negativa påverkan

på omvärlden. Bolaget ställer bland annat krav på aktivt miljöarbete i enlighet med ISO 14001:2 015 eller motsvarande, materialval och kemikalieanvändning genom Sunda Hus. En första uppföljning av entreprenör/leverantör sker vid kvalificering i upphandlingsskedet. Därefter följs kraven upp vid avtalsmöten och vid revisioner.

I en del av upphandlingarna ska Huge enligt LOU ställa arbetsrättsliga villkor. Både serviceentreprenader och byggsektorn är så kallade riskbranscher där arbetsrättsliga villkor ska ställas. Huge ska ställa krav på

socialt ansvarstagande, som att leverantören ska erbjuda rättvisa arbetsrättsliga villkor som avtalsenliga löner och att arbetarna ska ha rätt till semester.

UTFALL 2022

Under året har Huge ställt miljömässiga och sociala krav i upphandling av byggentreprenader, måleri- och städtjänster. En första uppföljning är gjord vid kvalificeringen, men därefter har bolaget inte gjort någon uppföljning. Arbete pågår kring hur Huge ska följa upp hållbarhetskrav i upphandlingar. ■



Rättvist byggande

Under 2022 gick Huge med i föreningen Rättvist byggande som organiserar ett flertal stora bostadsbolag i arbetet mot ekonomisk brottslighet, svartarbete och andra oegentligheter inom byggbranschen. Huge ser det som en viktig grundförutsättning att bolagets byggentreprenörer erbjuder goda arbetsvillkor med rimlig lön, arbetstid och semester, likväl som att de betalar skatt och sociala avgifter. Dessvärre förekommer en del fusk med detta i byggbranschen.

Genom Rättvist byggande har Huge fått en metod för att arbeta strukturerat med frågan - i form av tuffare krav vid upphandling, kartläggning av hela kedjan av entreprenörer och oannonserade arbetsplatskontroller. Även kommunikation på byggarbetsplatsen, utbildning för medarbetare och genomarbetade avtal är viktiga delar i Rättvist byggande.

Under 2022 hade Huge en första oannonserad arbetsplatskontroll i ett av bolagets byggprojekt.

Kontrollanterna granskade bland annat ID06-kort, ID-handlingar och arbetstillstånd för alla byggarbetare på plats och kontrollerade gentemot personalliggare. Efter kontrollen fick Huge en rapport om avvikelser som gick igenom med byggentreprenören för att åtgärda de brister som upptäckts. Ett mindre vite utfärdades för vissa avvikelser.



HÅLLBARHETSFRÅGA	UTFALL 2022	MÅL 2022
Andel upphandlingar där miljömässiga krav är ställda (%)	100 %	100 %
Andel upphandlingar där uppföljning av miljömässiga krav är utförd (%)	75 %	100 %
Andel upphandlingar där sociala krav är ställda (%)	100 %	100 %
Andel upphandlingar där uppföljning av sociala krav är utförd (%)	50 %	100 %



Bolagsstyrning

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. Nytt för i år är att fyra distrikt istället har blivit två – Flemingsberg/Visättra och Centrala Huddinge samt Skogås/Vårby. Alla fyra områdeskontor finns dock kvar. Till distriktet Flemingsberg/Visättra och Centrala Huddinge tillhör också utredare av olovlig andrahandsuthyrning och bosocialutredare samt kommersiella avdelningen. En områdesutvecklare finns på vardera distriktet.

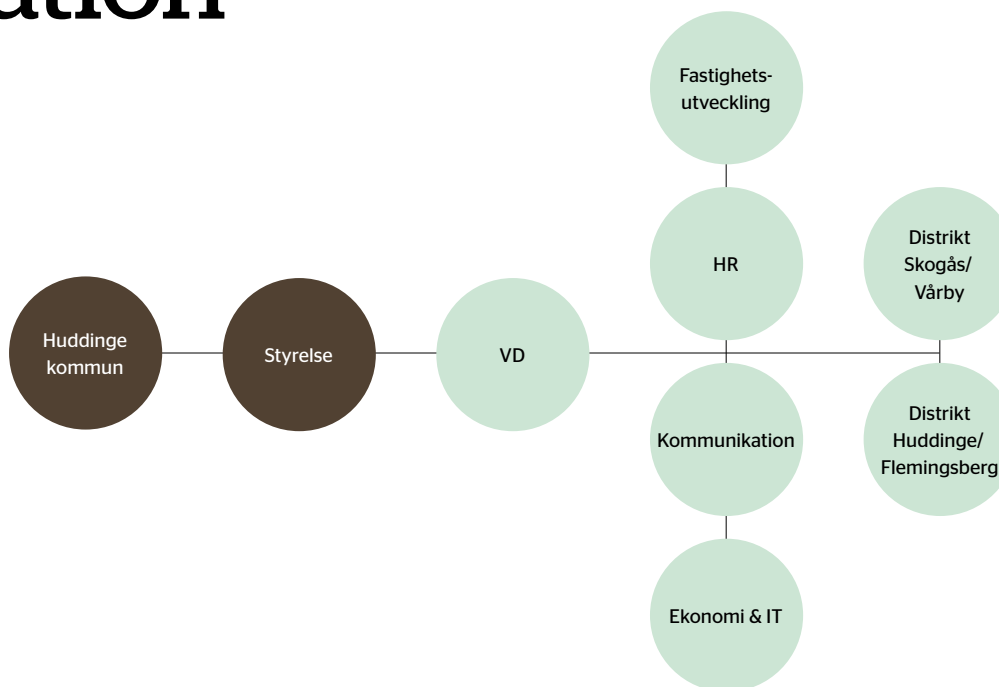
Huges hantverksgrupp utgår från och med detta år från de olika områdeskontoren. Ett tiotal medarbetare arbetar med bolagets utemiljöer.

Fastighetsutveckling arbetar med byggprojekt i tidiga skeden och med pågående nyproduktion samt upprustningar. Till fastighetsutveckling tillhör numera även Huges hållbarhetsstrateg. 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 ekonomiafdelningen 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 2022 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 2023-01-01

1. Karin Strömberg Ekström
Vd
2. Elisabeth Norling
HR-chef
3. Rosa Viterra Luiga
Distriktschef
Flemingsberg/Visättra
och Centrala Huddinge
4. Anders Sundqvist
Kommunikationschef
5. Anders Daniels
Chef fastighetsutveckling
6. Tommy Ålund
Distriktschef Vårby och
Skogås/Trångsund
7. Ola Salemyr
Ekonomichef



Inledning

Ekonomisk
hållbarhet

Social
hållbarhet

Miljömässig
hållbarhet

Bolagsstyrning ●

Årsredovisning

Fastighets-
förteckning

Styrelse (fr o m 2023-01-01)

1. Ann-Marie Högberg (S)
Ordförande
2. Britt Björneke (V)
Första vice ordförande
3. Gunilla Helmerson (M)
Andre vice ordförande
4. Emil Buskas (S)
Ledamot
5. Leif Nysmed (S)
Ledamot
6. Carina Sundström (MP)
Ledamot
7. Lars Björkman (HP)
Ledamot
8. Kennet Bergh (M)
Ledamot



Inledning

Ekonomisk
hållbarhet

Social
hållbarhet

Miljömässig
hållbarhet

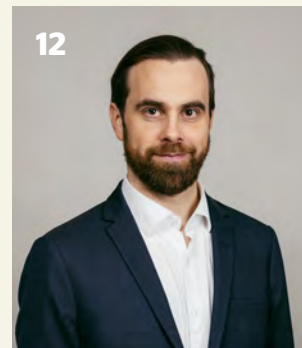
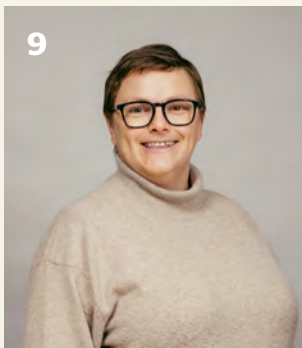
Bolagsstyrning ●

Årsredovisning

Fastighets-
förteckning

Styrelse fortsättning

- 9. Anna Bredin (M)
Ledamot
- 10. Emil Holmlund (DP)
Ledamot
- 11. Martin Nigals (SD)
Ledamot
- 12. Christofer Sköld (C)
Ledamot
- 13. Patrik Rahm (M)
Ledamot



Inledning

Ekonomisk
hållbarhet

Social
hållbarhet

Miljömässig
hållbarhet

Bolagsstyrning ●

Årsredovisning

Fastighets-
förteckning

Styrelsesuppleanter (fr o m 2023-01-01)

1. Sara Helge Vikmång (S)
2. Carina Paulsson Ellert (S)
3. Tomas Henriksson (S)
4. Tora Rosengren (V)
5. Petra Nilsson (L)
6. Rolf Johansson (KD)



Inledning

Ekonomisk
hållbarhet

Social
hållbarhet

Miljömässig
hållbarhet

Bolagsstyrning ●

Årsredovisning

Fastighets-
förteckning



Så styrs hållbarhetsarbetet på Huge

Som kommunalt fastighetsbolag ska Huge agera föredömligt och arbeta för en långsiktigt hållbar utveckling. Huges hållbarhetsarbete bygger på engagemang och delaktighet och är en naturlig del av bolagets verksamhet. Med affärsplanen finns tydliga mål för att nå visionen – att skapa livskraft i Huddinge.

Huges hållbarhetsarbete utgår från bolagets intressentdialog och väsentlighetsanalys som varje år ses över och uppdateras. Den årliga genomgången resulterade inte i några förändringar under 2022.

AFFÄRSPLAN TYDLIGGÖR HÅLLBARHETSMÅLEN

Utifrån bolagets ägardirektiv och verksamhetens behov formas Huges affärsplan. I affärsplanen finns

långsiktiga och kortsiktiga mål för miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Målet är att nå visionen – att skapa livskraft i Huddinge. De kortsiktiga målen ska säkerställa att bolaget når sina långsiktiga uppsatta hållbarhetsmål. Huges strategi bryts ner i en affärsplan där de långsiktiga målen åskådliggörs i handling. Mål på kort och lång sikt säkerställer ständig utveckling. I affärsplanarbetet identifieras ett antal aktiviteter som

ska bidra till att nå uppsatta mål. Affärsplanen följs upp kvartalsvis. Utveckling och uppföljning av hållbarhetsarbetet är en naturlig del av bolagets strategiska arbete. De identifierade väsentliga hållbarhetsfrågorna fanns med i Huges kortsiktiga mål och aktiviteter under 2022. Huges hållbarhetsstrategi driver hållbarhetsarbetet framåt och följer upp.

Direktiv som vägleder verksamheten



HÅLLBARHETSPOLICY

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



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 arbets-sätt (ISO 14001:2 015) där vi regelbundet ser över våra ambitioner och formulerar dessa i mål och handlingsplaner. Vi följer noga upp miljöarbetet och använder våra erfarenheter för att nå ständiga förbättringar."



ARBETSMILJÖPOLICY

En god arbetsmiljö bidrar till större engagemang och trivsel på arbetsplatsen. Huges arbetsmiljöpolicy beskriver hur bolaget ska agera samt hur ansvarsfördelningen ser ut. Arbetsgivaren har huvudansvaret för arbetsmiljön och förhållanden på arbetsplatsen, medan alla medarbetare har ansvar för att bidra till en god arbetsmiljö. Huges 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 Huges hållbarhetsarbete samt för att efterfölja mutlagstiftningen i Sverige har bolaget valt att införa riktlinjer för god affärsetik. Riktlinjerna, som omfattar samtliga medarbetare, bygger på att gällande lagar och regler efterlevs och ska fungera som ett stöd i varje enskild arbetstagares dagliga arbete. Målet är att säkerställa etiska affärsmetoder samt att bolagets ställningstaganden och värderingar kopplas till ett hållbart företagande.



TRYGGHETSSTRATEGI

För att möjliggöra Huges arbete med att skapa trygga miljöer behöver bolaget en sammanhållen riktning i sitt trygghets-skapande och brottsförebyggande arbete i fastigheter och närområden. Trygghetsstrategin beskriver hur Huges ska öka upplevelsen av trygghet i sina områden. Den innehåller förslag på åtgärder inom olika områden i bolagets verksamhet, bland annat förvaltning och underhåll, hantering av lokaler, samverkan och stadsutveckling. Inom förvaltning och underhåll kan det handla om rutiner för att hantera nyckel- och passer-system, säkra lås och skalskydd, men också att snabbt ta bort klotter och att hålla rent. Strategin kompletteras också av en lista med prioriterade aktiviteter inom varje område för att driva arbetet.

Riskhantering

Sedan ett par år tillbaka har Huge ett samlat arbete med risker. 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 Huge proaktivt säkerställa en trygg tillvaro för boende, verksamheter och medarbetare.

UNDER HÖSTEN 2021 gjorde Huge 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. En större genomgång av bolagets risker planeras under 2024. Under 2023 görs en översyn.

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.

Under 2022 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 krisart under dygnets alla timmar.

I detta avsnitt berörs Huges hållbarhetsrelaterade risker. För övriga risker, se förvaltningsberättelsen på sida 79.



RISK & KONSEKVENSN

Negativ miljöpåverkan

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

Klimatförändringar.

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

Korruption

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

Brott mot mänskliga rättigheter /Icke hållbara leverantörsled

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

Sociala förhållanden

Minskad trygghet i Huges bostadsområden och centrum
Ostillåten andrahandsuthyrning

Personal

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

HANTERING

- ISO 14001-certifiering.
- Målstyrning för att minska energianvändningen, avfall, användningen av miljö- och hälsoskadliga kemikalier och öka återvinningen av material.
- Miljöcertifiera nyproduktion.

- 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.

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

- 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 Byggande och genomför arbetsplatskontroller
- Stöttning av kommunens hållbarhetsstrategi för inköp.

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

- Genom det etablerade temperaturmätningssystemet 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. Huge har ett fackligt samverkansavtal.
- Huge genomför kompetensinventeringar och PLUS-samtal.

GRI-Index

GRI-STANDARD NUMMER	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
102-1	Organisationens namn	sid 78	
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	sid 10	
102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor	sid 74-76	Sjödalsstorget 7, Huddinge
102-4	Lokalisering av organisationens verksamheter	sid 3	
102-5	Ägarstruktur och företagsform	sid 74-76	Huge Bostäder AB är ett aktiebolag som är helägt av Huddinge kommun
102-6	Marknader som organisationen är verksam på	sid 3	
102-7	Den redovisande organisationens storlek	sid 17, 49	
102-8	Information om personalstyrka och annan arbetskraft, uppdelad på anställningsform och anställningsvillkor	sid 49	
102-9	Beskrivning av organisationens leverantörskedja	sid 62	
102-10	Väsentliga förändringar för organisationen och dess leverantörskedja under redovisningsperioden	sid 74-76	Inga väsentliga förändringar under året
102-11	Beskrivning om och hur organisationen följer försiktighetsprincipen	sid 74-76	Försiktighetsprincipen ligger till grund för Huges miljöarbete

GRI-STANDARD NUMMER	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
102-12	Externt utvecklande ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till.	sid 74-76	ISO 14001, GRI, Allmännyttans klimat-initiativ, Allmännyttans digitaliseringsinitiativ.
102-13	Betydande medlemskap i organisationer och/eller nationella/internationella lobbyorganisationer	sid 74-76	Sveriges allmännytta, Sweden Green Building Council, Rättvist byggande.
102-14	Uttalande från vd	sid 5-6	
102-16	Redogörelse för grundläggande värderingar, principer, standarder och etiska riktlinjer, samt hur väl dessa införts i organisationen.	sid 70-71	
102-18	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	sid 65-69	
102-40	Intressentgrupper som organisationen har kontakt med	sid 13	
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	sid 49	
102-42	Beskrivning av identifiering och urval av intressenter	sid 13	
102-45	Enheter som inkluderas i organisationens finansiella rapport/organisationsstruktur/enheter/affärsområden	sid 74-76	Alla uppgifter i årsredovisningen och hållbarhetsredovisningen avser Huge Bostäder AB
102-46	Process för väsentlighetsanalys/process för att definiera redovisningens innehåll och angränsningar	sid 14	

Huges års- och hållbarhetsredovisning 2022

Sid 74

Inledning

Ekonomisk hållbarhet

Social hållbarhet

Miljömässig hållbarhet

Bolagsstyrning ●

Årsredovisning

Fastighetsförteckning

GRI-STANDARD NUMMER	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
102-47	Identifierade väsentliga aspekter	sid 14	
102-48	Effekten av korrigeringar av information som lämnats i tidigare års redovisningar	sid 74-76	Inga förändringar av information
102-49	Väsentliga förändringar i omfattning eller avgränsning jämfört med tidigare års redovisningar	sid 74-76	Inga förändringar i omfattning eller avgränsning
102-50	Redovisningsperiod	sid 74-76	Räkenskapsåret 2022
102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen	sid 74-76	april 2022
102-52	Redovisningscykel	sid 74-76	Publiceras årligen
102-53	Kontaktperson för frågor angående hållbarhetsredovisningen	sid 74-76	Ellinor Dässman ellinor.dassman@huge.se
102-54	Redogörelse för rapportering i enlighet med GRI-standardredovisningsnivåer	sid 74-76	
102-55	GRI-index	sid 74-76	
102-56	Extern granskning av redovisningen	sid 74-76	Hållbarhetsredovisningen är inte externt granskad. Den del av hållbarhetsredovisningen som omfattas av lagkrav är bestyrkt av revisor.
200 EKONOMI			
201 103-1, 2, 3	Ekonomiskt resultat	sid 16-17, 77-91	
Egen upplysning	Lönsamhet	sid 11	
205 103-1, 2, 3	Antikorruption	sid 11-14, 20, 70-71	

GRI-STANDARD NUMMER	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
205-2	Kommunikation och utbildning kring antikorrupcionpolicyer och rutiner	sid 20	
205-3	Fall av korruption och åtgärder	sid 11,20	
Egen upplysning 103-1, 2, 3	Kundnöjdhet	sid 11-14, 30, 34, 69-70	
Egen upplysning	Nöjda kunder	sid 11, 30, 34	
300 MILJÖ			
302 103-1, 2, 3	Energi	sid 11-14, 54-56, 70-71	
302-1	Energianvändningen inom organisationen	sid 55	
305 103-1, 2, 3	Utsläpp	sid 11-14, 57-58, 70-71	
305-1	Direkt växtgasutsläpp	sid 58	
305-2	Indirekt växtgasutsläpp	sid 58	
306 103-1, 2, 3	Avfall	sid 11-14, 60-61, 70-71	
Egen upplysning 103-1, 2, 3	Underhåll	sid 11-14, 19, 70-71	
Egen upplysning	Antal stamreoverade lägenheter	sid 19	
308 103-1,2,3	Miljöbedömning av leverantörer	sid 11-14, 62-63, 70-71	
308-1	Nya leverantörer som utvärderats utifrån miljökriterier	sid 11, 62-63	

Huges års- och hållbarhetsredovisning 2022

Sid 75

Inledning

Ekonomisk hållbarhet

Social hållbarhet

Miljömässig hållbarhet

Bolagsstyrning ●

Årsredovisning

Fastighetsförteckning

GRI-STANDARD NUMMER	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
400 SOCIALT			
401 103-1, 2, 3	Anställning	sid 11-14, 45-49, 70-71	
401-1	Antal nyanställda och personalomsättning	sid 45	
403 103-1, 2, 3	Arbetsmiljö och säkerhet	sid 11-14, 45-48	
403-2	Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor	sid 49	
405 103-1, 2, 3	Respekt för mänskliga rättigheter	sid 63, 70-71	
405-1	Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön	sid 49	
414 103-1, 2, 3	Social bedömning av leverantörer	sid 11-14, 63, 70-71	
414-1	Nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala kriterier (mänskliga rättigheter)	sid 63	
416 103-1, 2, 3	Kunders hälsa och säkerhet	sid 11-14, 41-44, 70-71	
416-1	Åtgärder som vidtas i syfte att skapa och upprätthålla en hög trygghet och säkerhet i och omkring fastigheterna	sid 11, 70-71	
Egen upplysning 103-1, 2, 3	Medarbetare	sid 11-14, 45-49, 70-71	
Egen upplysning	Medarbetarnas välmående	sid 11, 45-49	

ÅRL-index

Index för hållbarhetsrapportering enligt årsredovisningslagen 6:10-14

OMRÅDE	LÄSHÄNVISNING
Affärsmodell	sid 10
Väsentlighetsanalys	sid 14
Miljöpåverkan	sid 11-14, 54-63, 70-71
Sociala förhållanden	sid 11-14, 41-44, 70-71
Personal	sid 11-14, 45-49, 70-71
Mångfald och jämställdhet	sid 48
Motverkande av korruption	sid 11-14, 62-63, 70-71
Hållbarhetsrisker	sid 72-73

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 2022 på sidorna 10-76 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 2023-03-31
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Huges års- och hållbarhetsredovisning 2022

Sid 76

Inledning

Ekonomisk hållbarhet

Social hållbarhet

Miljömässig hållbarhet

Bolagsstyrning ●

Årsredovisning

Fastighetsförteckning

Årsredovisning

Styrelsen och verkställande direktören för Huga Bostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.



Förvaltningsberättelse

HUGE BOSTÄDER AB
ORG.NR 556149-8121

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Huge Bostäder 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 i Huddinge.

UTHYRNING

Totalt har bolaget 664 901 kvm uthyrningsbara ytor, varav 501 811 kvm avser bostäder. Totalt var 15 404 kvm av bolagets ytor 2022-12-31 vakanta. Främsta orsaken till att både bostäder och lokaler står outhyrda är att ytor friställts inför och i samband med upprustningsprojekt. För kontrakt och löptider se not 3.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Effekterna av pandemin avtog successivt under våren 2022. I stället har verksamheten under hösten påverkats av väsentligt ändrade ekonomiska förutsättningar med hög inflation, prishöjningar och kraftigt stigande räntor. De förändrade ekonomiska förutsättningarna har inte haft fullt genomslag på redovisat resultat för

2022 men påverkar värdeutvecklingen av bolagets fastigheter och prognoser för framtida resultat, investeringar och finansiering.

Under 2022 har bolaget, efter att pandemin avtagit, ökat takten för planerad upprustning av fastighetsbeståndet. Under 2022 har upprustning av 511 lägenheter färdigställts.

RESULTATRÄKNING

Hysesintäkterna uppgick till 865 mnkr (851), en ökning med 14 mnkr jämfört med föregående år. 2022 års hyresförhandling gav en hyresökning på bostäder med 1,8 procent från januari. Vakanserna har ökat något till följd av flertalet pågående upprustningsprojekt. I februari 2023 ingick Huge avtal med Hyresgästföreningen om bostadshyrorna för 2023. Avtalet innebär en höjning av bostadshyrorna med 4,2 % fr o m 1 mars 2023 (se not 29).

Drifts- och underhållskostnaderna uppgick till 371 mnkr (353), 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 6,5 mnkr och avser kostnadsökningar av el, värme och vatten.

Personalkostnader uppgick till 138 mnkr (132) och avvikelsen jämfört föregående år avser främst lönerevision och lönerelaterade kostnader.

Avskrivningar har ökat med 8 mnkr jämfört med föregående år. Jämförelsesiffran för 2021 innehåller en positiv resultat effekt från reversering av tidigare nedskrivningar om 64 mnkr.

Bolaget har erhållit en utdelning från dotterbolag om 12 mnkr hänförlig till försäljning av tomtmark. Räntekostnaderna uppgick till 65 mnkr (49), en ökning med 16 mnkr till följd av stigande räntenivåer. Huge Bostäder redovisar ett resultat efter finansiella poster på 95 mnkr (189).

VÄSENTLIGA INVESTERINGAR

Under 2022 har bolaget ökat investeringstakten. Årets investeringar uppgick till 453 mnkr (221). Investeringarna avser främst upprustning av befintligt fastighetsbestånd, men även en mindre del projektering inför nybyggnationen av Bonden 7 och Studenten 1 som byggstartas under 2023. Utförda upprustningsarbeten avser främst stambyten, hissrenoveringar, ventilationsåtgärder, byte av undercentraler samt värme och styrsystem.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Tomten Brandsprutan 3 såldes i september 2022 via dotterbolaget Huge Bostäder Holding AB till en

köpeskilling om 12 mnkr. Vinsten i dotterbolaget har kommit Huge Bostäder till del genom en anteciperad utdelning på motsvarande belopp.

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 koncernens finansiering. Bolagets låneportfölj uppgick till 3 400 mnkr (3 300) per sista december. Lånen löper utan valutarisk.

Huge Bostäder påverkas i hög grad av ränteutvecklingen och räntekostnaden. Räntenivån har stigit kraftigt under året och kan förväntas öka ytterligare under 2023 och ligga kvar på denna högre räntenivå en längre tid, vilket får stor påverkan på bolagets finansieringskostnader.

Huge Bostäder har ett stort behov och en ambitiös plan för upprustning av befintligt fastighetsbestånd. Vidare har två nyproduktioner nyligen startats och planer finns för fler nybyggnadsprojekt. En betydande del av dessa investeringar kommer att behöva finansieras med lån. Bolagets bedömning är att framtida finansieringsbehov och finansieringskostnader kommer att öka väsentligt. Bolagets belåningsgrad av fastigheternas marknadsvärde är låg och bedöms kunna förbli relativt 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 2022 har upprustning av 511 lägenheter färdigställts. Planen är att upprusta ca 450-500 bostäder per år under ett stort antal år framöver.

Under 2023 påbörjas nybyggnation av Bonden 7 (125 lägenheter i Trångsund) och Studenten 1 (209 lägenheter i Flemingsberg), en sammanlagd investering på drygt en miljard kronor. Planer finns för ytterligare ett flertal nybyggnadsprojekt.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

Jämförelse 2022-2019	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter, mnkr	865	851	833	810
Resultat efter finansiella poster, mnkr	95	189	175	125
Balansomslutning, mnkr	5 661	5 471	5 391	5 324
Fastighetslån, mnkr	3 400	3 300	3 400	3 500
Medelantal anställda, st.	162	158	157	159
Soliditet, %	32	31	29	27
Justerad soliditet, %	59	59	56	55
Avkastning på totalt kapital, %	3	4	4	3
Avkastning på eget kapital, %	5	11	11	9
Direktavkastning på fastigheter, %	8	8	8	8

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Målet för Huge Bostäder är att utveckla våra bostäder, lokaler och centrumanläggningar och tillsammans med andra fastighetsägare bidra till att Huddinge kommun utvecklas och 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 76.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	300 000	20	1 221 845	130 137	1 652 002
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			130 137	-130 137	0
Utdelning			-10 000		-10 000
Årets resultat				64 864	64 864
Belopp vid årets utgång	300 000	20	1 341 982	64 864	1 706 866

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	1 341 981 647
Årets vinst	64 863 956
Kronor	1 406 845 603

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Utdelning	8 000 000
i ny räkning överföres	1 398 845 603
Kronor	1 406 845 603

STYRELSENS YTTRANDE ENLIGT AKTIE- BOLAGSLAGENS KAPITEL 18, § 4

Styrelsen i Huge Bostäder AB har beslutat att föreslå aktieägarna att på årsstämman den 28 april 2023 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 8 000 000 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 försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap 3§ andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

Det egna kapitalet i Huge Bostäder AB uppgår till 1 706 865 603 kr, till detta kommer övervärden i bolagets fastighetsbestånd.

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

Styrelsen i Huge Bostäder AB föreslår bolagstämman att besluta om vinstutdelning om 8 000 000 kr vilket motsvarar 2,67 kr per aktie.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hysesintäkter	3	865 352	850 619
Övriga intäkter		39 674	40 958
		905 026	891 577
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	4	-249 232	-243 987
Underhållskostnader		-121 387	-108 805
Fastighetsskatt		-25 445	-23 992
Övriga externa kostnader	6, 7	-57 085	-51 431
Personalkostnader	5	-137 928	-131 771
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-165 595	-93 578
Övriga rörelsekostnader		0	-648
		-756 672	-654 212
Rörelseresultat		148 354	237 365
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	11 800	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	129	166
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-64 952	-48 600
		-53 023	-48 434
Resultat efter finansiella poster		95 331	188 931
Bokslutsdispositioner	11	-14 588	-22 567
Resultat före skatt		80 743	166 364
Skatt på årets resultat	12	-15 879	-36 227
Årets resultat		64 864	130 137

Balansräkning

Tkr

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	12 260	13 411
Förvaltningsfastigheter	14	4 842 014	4 943 713
Inventarier, verktyg och installationer	15	7 173	4 432
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	748 305	359 936
		5 609 752	5 321 492
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	50	50
		50	50
Summa anläggningstillgångar		5 609 802	5 321 542
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Koncernkonto i Huddinge kommun		13 171	126 520
Fordringar hos koncernföretag		124	88
Kundfordringar		4 676	4 706
Aktuella skattefordringar		1 998	0
Övriga fordringar		19 597	6 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	11 419	11 776
		50 986	149 458
Summa omsättningstillgångar		50 986	149 458
SUMMA TILLGÅNGAR		5 660 788	5 471 000

Huges års- och
hållbarhets-
redovisning 2022

Sid 81

Inledning

Ekonomisk
hållbarhet

Social
hållbarhet

Miljömässig
hållbarhet

Bolagsstyrning

Årsredovisning ●

Fastighets-
förteckning

Balansräkning

Fortsättning från föregående sida

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19, 20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		300 000	300 000
Reservfond		20	20
		300 020	300 020
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 341 982	1 221 845
Årets resultat		64 864	130 137
		1 406 846	1 351 982
Summa eget kapital		1 706 866	1 652 002
Obeskattade reserver	21	98 525	83 937
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	22	250 113	246 943
Summa avsättningar		250 113	246 943
Långfristiga skulder	23		
Skulder till Huddinge kommun		3 400 000	3 300 000
Depositioner		5 468	4 990
Summa långfristiga skulder		3 405 468	3 304 990
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		71 612	59 279
Aktuella skatteskulder		0	81
Övriga skulder		4 119	5 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	124 084	117 895
Summa kortfristiga skulder		199 816	183 128
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 660 788	5 471 000

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster	26	95 331	188 930
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	165 595	87 672
Betald skatt		-14 789	-7 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		246 137	269 362
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-12 929	9 906
Förändring av rörelseskulder		17 248	17 032
Rörelsens kassaflöde		250 456	296 300
Investeringsverksamheten			
Avyttring av dotterbolag/tilläggsinvesteringar		50	50
Investering i förvaltningsfastigheter		-450 490	-220 619
Avyttring av förvaltningsfastigheter		159	11 300
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3 524	-87
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		0	47
Investeringsverksamhetens kassaflöde		-453 805	-209 309
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		100 000	0
Amortering av lån		0	-100 000
Utbetald utdelning		-10 000	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		90 000	-110 000
Årets kassaflöde		-113 349	-23 009
Likvida medel vid årets början	27		
Likvida medel vid årets början		126 520	149 529
Likvida medel vid årets slut		13 171	126 520

Huges års- och
hållbarhets-
redovisning 2022

Sid 82

Inledning

Ekonomisk
hållbarhet

Social
hållbarhet

Miljömässig
hållbarhet

Bolagsstyrning

Årsredovisning

Fastighets-
förteckning

Noter

Tkr

Not 1: Redovisnings- och värderingsprinciper

Huge Bostäder ABs årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen 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
EI	40 år
Hiss/transport	30 år
Stomkomplettering/Ytskikt	50 år

Under 2022 lades komponenten Stomkomplettering/Ytskikt till.

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

KUNDFORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR

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

LÅNESKULDER OCH LEVERANTÖRSSKULDER

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

KVITTNING AV FINANSIELL FORDRAN OCH FINANSIELL SKULD

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

NEDSKRIVNINGSPRÖVNING AV FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

LEASING

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

INKOMSTSKATT

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

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

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

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

NYCKELTALSDEFINITIONER

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutning.

Justerad soliditet

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

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansnetto dividerat med justerat eget kapital.

Direktavkastning på fastigheter

Driftnetto dividerat med planenligt utgående restvärde.

Justerat eget kapital

Eget kapital plus 79,4 procent av obeskattade reserver.

Driftnetto

Totala intäkter minus fastighetskostnader.

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala intäkter.

Not 2: Uppskattning och bedömningar

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

Not 3: Hyresintäkter

Specifikation av hyresintäkter	2022	2021
Bostäder	631 633	617 598
Företags- och hyresgäststyrt underhåll	2 073	2 305
Hyresrabatter, bostäder	-9 514	-9 467
Garage och parkeringsplatser, bostäder	21 536	21 157
Ej uthyrt, bostäder	-16 520	-10 567
	629 207	621 026
Lokaler	251 317	244 829
Hyresrabatterade lokaler	-8 064	-8 484
Garage och parkeringsplatser, lokaler	3 998	3 712
Ej uthyrt, lokaler	-11 106	-10 463
	236 145	229 593
Totalt	865 352	850 619

Till hyresgästföreningen har bolaget utbetalt 2 005 tkr som hyressättningsavgift samt boinflytande- och fritidsmedel. Enligt överenskommelse med hyresgästföreningen höjdes bostadshyrorna med 1,8 procent från 1 januari 2022.

	Antal avtal	Andel (%)	Årshyra, mnkr	Andel (%)
Hyresavtal fördelade på objektstyp:				
Lokaler	1 128	8	242	27
Bostäder	7 931	53	626	69
Garage/p-platser	5 469	37	25	3
Övriga objekt	408	2	6	1
Totalt	14 936	100	898	100

	Antal avtal	Andel (%)	Årshyra, mnkr	Andel (%)
Lokalhyresavtal fördelade på löptider:				
Outhyrda lokaler	124	11	10	4
2023	523	46	35	14
2024	229	20	89	37
2025	147	13	55	23
2026	84	7	38	16
2027 >	21	2	15	6
Totalt	1 128	100	242	100

	Antal avtal	Andel (%)	Årshyra, mnkr	Andel (%)
Lokalhyresavtal fördelade på kontraktssummor:				
< 0,5 mnkr	1009	89	62	26
0,5-1,0 mnkr	66	6	49	20
1,0-3,0 mnkr	40	4	64	27
> 3,0 mnkr	13	1	67	27
Totalt	1 128	100	242	100

Av våra lokalhyresavtal hyrs 91 kontrakt ut till Hud-dinge kommun, vilket motsvarar 26,6 procent 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:

	2022
Förfaller till betalning inom ett år	384 137
Förfaller till betalning inom två till fem år	586 165
Förfaller till betalning senare än fem år	15 061

Not 4: Driftskostnader

	2022	2021
Fjärrvärme	-79 913	-78 327
El	-38 039	-35 261
Renhållning	-35 529	-35 452
Snöröjning	-7 878	-5 692
Vatten	-24 148	-22 037
Bevakning	-11 672	-11 723
Inre städning	-13 918	-13 001
Marknadsföring	-3 936	-2 678
Fastighetsförsäkring	-4 929	-4 855
Övrigt	-29 270	-34 961
Totalt	-249 232	-243 987

Not 5: Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	66	65
Män	96	93
Totalt	162	158

	2022	2021
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	-2 181	-2 145
Löner och ersättning till övriga anställda	-81 595	-77 675
Totalt	-83 776	-79 820
Sociala avgifter för styrelsen och verkställande direktören	-685	-674
Sociala avgifter för övriga anställda	-25 024	-24 095
Totalt	-25 709	-24 769
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	-906	-825
Pensionskostnader för övriga anställda	-11 758	-11 753
Totalt	-12 664	-12 578
Summa personalkostnader	-137 928	-131 771

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2022	2021
Kvinnor	5	6
Män	7	6
Totalt	12	12

Antal ledande befattningshavare (ledningsgrupp) och verkställande direktör:

	2022	2021
Kvinnor	3	5
Män	4	5
Totalt	7	10

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 uppsägningdatumet.

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.

	2022	2021
KPMG		
Revisionsuppdrag	0	-429
Övriga tjänster	0	-50
Totalt	0	-479
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	-751	0
Totalt	-751	0
Lekmannarevision		
Revisionsuppdrag	-160	-161
Totalt	-160	-161

Not 7: Operationella leasingavtal

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

	2022	2021
Inom ett år	1 363	1 036
Senare än ett år men inom fem år	1 274	317
Senare än fem år	0	0
Totalt	2 637	1 353

Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår under året till -2 129 tkr (-2 196 tkr); hela beloppet avser maskiner och inventarier.

Not 8: Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Utdelningar	11 800	0
Totalt	11 800	0

Not 9: Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter bank	37	0
Övriga ränteintäkter	92	166
Totalt	129	166

Not 10: Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränta för fastighetslån, Huddinge kommun	-64 892	-48 585
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-60	-15
Totalt	-64 952	-48 600

Not 11: Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-691	205
Förändring av periodiseringsfond	-13 897	-22 772
Totalt	-14 588	-22 567

Not 12: Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	-12 709	-16 241
Uppskjuten skatt	-3 170	-19 985
	-15 879	-36 227
Redovisat resultat före skatt	80 743	166 364
	80 743	166 364
Skatt enligt gällande skattesats	-16 633	-34 271
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2 392	-1 850
Skatteeffekt av ej skattepliktig utdelning	2 431	0
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-86	-62
Skatteeffekt av uppräknat belopp vid återföring av periodiseringsfond	-100	-40
Skatteeffekt av justering skatt hänförlig till tidigare år	901	0
Skatteeffekt, övrigt	0	-4
	-15 879	-36 227
Redovisad skattekostnad	-15 879	-36 227
	-15 879	-36 227

Not 13: Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 914	31 914
Omfördelning från pågående arbeten	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 914	31 914
Ingående avskrivningar	-4 186	-3 659
Årets avskrivningar	-1 151	-527
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 338	-4 186
Ingående nedskrivningar	-14 317	-19 283
Återföring av tidigare nedskrivningar	0	4 966
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-14 317	-14 317
Utgående redovisat värde	12 260	13 411

Not 14: Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 461 865	7 384 563
Försäljningar/utrangeringar	-159	-6 778
Omfördelning från pågående arbeten	62 120	84 080
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 523 826	7 461 865
Ingående avskrivningar	-2 278 172	-2 123 033
Försäljningar/utrangeringar	0	1 344
Årets avskrivningar	-163 660	-156 483
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 441 833	-2 278 172
Ingående nedskrivningar	-239 980	-299 245
Återföring av tidigare nedskrivningar	0	59 265
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-239 980	-239 980
Utgående redovisat värde	4 842 013	4 943 713
Bokfört värde, byggnader i Sverige	4 397 048	4 509 569
Bokfört värde, mark och markanläggningar	444 966	434 144
Utgående redovisat värde	4 842 014	4 943 713

Förvaltningsfastigheter avser byggnader, mark och markanläggningar som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde bedöms uppgå till 12 636 300 (12 566 500) 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 tioårig kassaflydesanalys för varje enskild fastighet, där alla hyresintäkter lagts in på kontraktsnivå. För lokalslaget bostäder har i möjligaste mån faktiska taxebundna kostnader nyttjats. Med taxebundna kostnader avses värme, el, sophantering och VA-kostnader. För övriga drifts- och underhållskostnader har faktiska kostnader justerats i kalkylen till den nivå som bedömts marknadsmässig.

Vid bedömning av direktavkastningskrav, antagande om långsiktig vakansgrad samt bedömning av marknadshyror har ett representativt urval av externt värderade fastigheter tillsammans med intern kunskap varit vägledande. Bostadsfastigheter har värderats med direktavkastningskrav mellan 3,25-4 %. Övriga fastigheter, i huvudsak kommersiella lokaler, har värderats med direktavkastningskrav inom intervallet 5-7 %. För pågående nybyggnationer samt större ombyggnationer sk projektfastigheter har ett marknadsvärde åsatts genom att ett bedömt förhandsvärde subtraherats med kvarstående projektkostnader samt en bedömd projektrisk.

Not 15: Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 463	19 579
Inköp	1 975	87
Omklassificering från pågående arbeten	1 550	0
Försäljningar/utrangeringar	-39	-203
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 949	19 463
Ingående avskrivningar	-15 031	-14 427
Försäljningar/utrangeringar	39	196
Årets avskrivningar	-784	-800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 775	-15 031
Utgående redovisat värde	7 173	4 432

Not 16: Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda utgifter	359 936	223 397
Under året nedlagda utgifter	452 767	221 208
Under året genomförda omfördelningar till resultatet	-728	-589
Under året genomförda omklassificeringar av byggnad	-63 670	-84 080
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	748 304	359 936
Utgående redovisat värde	748 304	359 936

Not 17: Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50	100
Likvidation	0	-50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50	50
Utgående redovisat värde	50	50

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

Not 18: Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen bonus HBV	2 192	2 177
Upplupna intäkter	1 142	619
Förutbetalda driftskostnader	7 537	8 646
Övriga poster	548	334
	11 419	11 776

Not 19: Aktiekapital

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

Not 20: Förslag till disposition av resultatet

Kr	2022-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	1 341 981 647
Årets resultat	64 863 956
	1 406 845 603
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande	
Utdelning	8 000 000
I ny räkning överförs	1 398 845 603
	1 406 845 603

Not 21: Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	1 465	774
Periodiseringsfond räkenskapsår 2022	22 000	0
Periodiseringsfond räkenskapsår 2021	26 000	26 000
Periodiseringsfond räkenskapsår 2020	10 780	10 780
Periodiseringsfond räkenskapsår 2018	13 900	13 900
Periodiseringsfond räkenskapsår 2017	24 380	24 380
Periodiseringsfond räkenskapsår 2016	0	8 103
	98 525	83 937

Not 22: Uppskjuten skatt

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Hänförlig till nedskrivna byggnad och markanläggningar	-52 385	-52 385
Hänförlig till avskrivning av balanslånepost	-9 211	-10 941
Belopp som kvittas mot uppskjuten skatteskuld	61 596	63 326
	0	0
Uppskjuten skatteskuld		
Hänförlig till återlagda underhållskostnader samt skillnader i avskrivningstakt	311 709	310 269
Belopp som kvittas mot uppskjuten skattefordran	-61 596	-63 326
	250 113	246 943
Skillnad mellan bokfört och skattemässigt restvärde		
Bokfört värde	4 854 274	4 957 124
Skattemässigt restvärde	-3 640 136	-3 758 374
	1 214 138	1 198 750

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

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till Huddinge kommun	3 400 000	3 300 000
	3 400 000	3 300 000
Summa räntebärande skulder	3 400 000	3 300 000

FÖRFALLOTIDER

Inga lån förfaller senare än fem år från balansdagen.

Not 24: Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelse, garantibelopp Fastigo	1 570	1 499
	1 570	1 499

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

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna semesterlöner	10 242	10 116
Beräknad löneskatt, pensioner	3 040	2 988
Förutbetalda hyresintäkter	71 703	73 281
Upplupna el- och fjärrvärmekostnader	17 440	16 275
Övriga poster	21 659	15 235
	124 084	117 895

Not 26: Betalda räntor och erhållen utdelning

	2022-12-31	2021-12-31
Erhållen utdelning	11 800	0
Erhållen ränta	129	166
Erlagd ränta	-64 952	-48 600
	-53 023	-48 434

Not 27: Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Tillgodohavanden på koncernkonto	13 171	126 520
	13 171	126 520

Not 28: Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	165 595	157 809
Rearesultat, försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	-40
Rearesultat, försäljning av förvaltningsfastigheter	0	-6 514
Reversering av nedskrivning	0	-64 231
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	0	648
	165 595	87 673

Not 29: Händelser efter räkenskapsårets slut

Under februari 2023 träffade Huge en överenskommelse med Hyresgästföreningen om bostadshyrorna för 2023. Avtalet innebär en höjning av bostadshyrorna med 4,2 % from 1 mars 2023. I samband med förhandlingen om bostadshyrorna träffades även avtal om hyrorna för våra biluppställningsplatser med innebörden att de kommer att höjas stegvis under en treårsperiod från 1 mars 2023.

Våra hyreslokaler har avtal där hyresjusteringar är bundna till KPI. För 2023 kommer lokalhyrorna att höjas med 10,85 %.

HUGE BOSTÄDER AB
ORG.NR 556149-8121

HUDDINGE 2023-03-31

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

Emil Holmlund

Martin Nigals

Patrik Rahm

Karin Strömberg Ekström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Huges års- och
hållbarhets-
redovisning 2022

Sid 91

Inledning

Ekonomisk
hållbarhet

Social
hållbarhet

Miljömässig
hållbarhet

Bolagsstyrning

Årsredovisning ●

Fastighets-
förteckning

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 2022-01-01 – 2022-12-31 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 10–76. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 77–91 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 10–76.

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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Huge Bostäder AB enligt god revisorsred 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.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 10 mars 2022 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–9 samt 95–125. 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 2022-01-01 – 2022-12-31 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 2023-03-31

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Fastighetsförteckning

Huges fastigheter i Huddinge

Huddinge har en ung befolkning och växer snabbt. Med över 110 000 invånare är Huddinge den största kommunen i länet efter Stockholms stad. Huddinge ligger bara 15 min med pendeltåg till Stockholm city.

Bebyggelsen består av flerbostadshus, villor och radhus. Huge har cirka 8 000 lägenheter runtomkring i kommunen. Drygt hälften av våra hus är från 1960- och 1970-talet och i behov av upprustning – ett arbete som kommer pågå de kommande 10–12 åren.

STARK UTVECKLING I HUDDINGE

Cirka 20 000 nya bostäder planeras i Huddinge kommun till 2030. Kraftigast tillväxt visar områdena Flemingsberg, Kungens kurva, Vårby och centrala Huddinge. Huge har en viktig roll i framtidens Huddinge med två pågående nyproduktionsprojekt – ett i Flemingsberg och ett i Trångsund.

POPULÄR KOMMUN

Huddinge är en populär kommun i Stockholm som genom åren alltid har varit attraktiv att bo och leva i. I synnerhet så har man lyckats attrahera småbarnsfamiljer – många som bor inne i Stockholm och får barn söker sig till Huddinge för de bra skolorna, den härliga naturen och ett lugnare liv.

Detta går väl i hand med Huddinge kommuns vision – att vara en av de tre populäraste kommunerna i Stockholms län att bo, besöka och verka i.





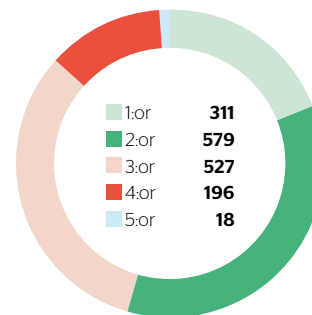
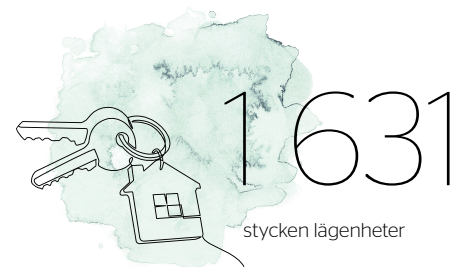
Huges fastigheter i Centrala Huddinge

I **CENTRALA HUDDINGE**, i kommundelarna Sjödalen och Fullersta, bor cirka 24 000 invånare. Bebyggelsen består av ungefär lika delar flerbostadshus som villor och radhus. Huga har cirka 1 500 lägenheter i området. De flesta ligger i Sjödalen, omkring Huddinge Centrum som Huga också äger med sina gågator, affärer, restauranger och caféer. Men vi har också lägenheter i Fullersta och vid Kvarnbergsplan.

I centrala Huddinge kombineras småstadens fördelar med storstadens utbud in på knuten. I Huddinge centrum handlar du från både väletablerade kedjor och många små lokala handlare i en levande torgmiljö – mat, mode, teknik, böcker, apotek och mycket mer.

Närheten till naturen ger förutsättningar för fysisk aktivitet, lugn och ro och gemenskap. I centrala Huddinge finns flera fina parker och det är cykelavstånd till flera badsjöar. Sjön Gömmaren till exempel, som förutom bad även erbjuder fiske och vandringsleder. På Källbrinks IP finns bland annat friidrottsarena, fotbollsplaner, rugbyplan och tennishall. Även Flottsbro's vintersportanläggning och friluftsområde ligger nära.

I Stuvsta finns mest lummiga villakvarter, men också en del flerbostadshus. Området ligger i Huddinge kommuns norra del och gränsar mot Stockholms stad. I Stuvsta centrum finns ett trettiotal butiker, apotek, vårdcentral och restauranger. Här



Byggnadsår

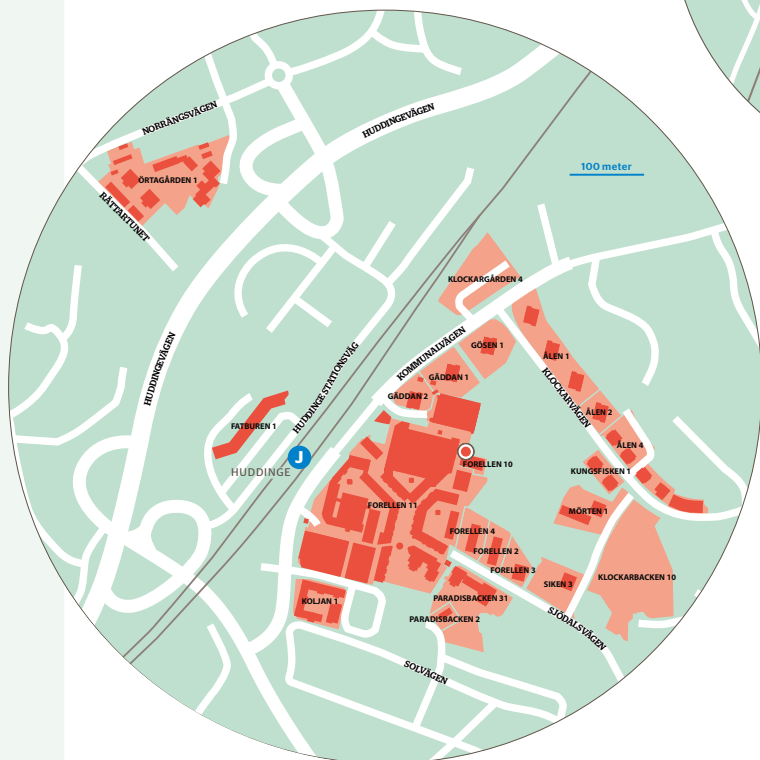
1929-1959	52 %
1960-1979	13 %
1980-1999	22 %
2000-2020	13 %

ligger också de 120 lägenheter som Huga har i kommundelen. Fastigheterna byggdes på 1950-talet och 80-talet.

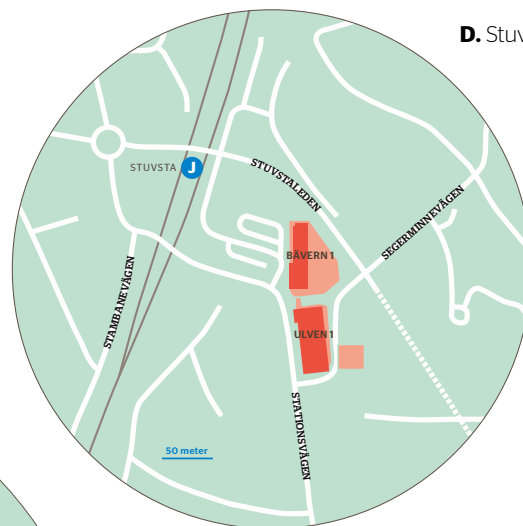
I centrala Huddinge finns både pendeltågsstation och bussterminal. Pendeln till Stockholm tar cirka 15 minuter. Åker du istället en station söderut kommer du till Flemingsberg, med bland annat Karolinska Universitetssjukhuset och Södertörns högskola.



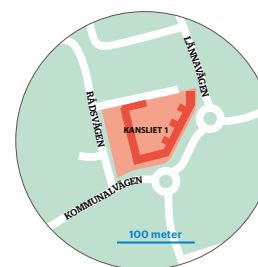
A. Huddinge centrum, Södalen
och Fullersta



D. Stuvsta



C. Kvarnbergsplan



B. Storängen



○ Här ligger områdeskontoret
i centrala Huddinge.



FASTIGHET	FATBUREN 1	FORELLEN 2	FORELLEN 3	FORELLEN 4	FORELLEN 10	FORELLEN 11
OMRÅDE	Huddinge Centrum	Sjödalen	Sjödalen	Sjödalen	Huddinge Centrum	Huddinge Centrum
FASTIGHETSTYP	Kontor	Bostäder	Bostäder	Bostäder och boendeenhet	Kontor	Centrumfastighet
ADRESS	Patron Pehrs Väg 2-10	Sjödalsvägen 9 A-B	Sjödalsvägen 11, Förrådsvägen 17	Sjödalsvägen 7 A-B	Sjödalstorget 7	Forelltorget 2-8, Forellvägen 3, 10-14, Kommunalvägen 4, 8-18, Paradistorget 8-16, Sjödalstorget 1-5, 9-13, Sjödalsvägen 5, 15-17
BYGGÅR/VÄRDEÅR	1990	1956	1957	1956	1963	1956, 1960-61, 1985-87, 1989, 1999
LÄGENHETER						
ANTAL		21	40	18		410
YTA		1 416	2 347	1 229		29 642
NORMHYRA, KR/KVM, 3 ROK, 77 KVM		1127	1187	1123		1193-1 397
LOKALER						
ANTAL	42	3	3	5	2	162
YTA	8 943	39	114	252	2 086	36 388
TOTAL UTHYRBAR YTA	8 943	1 455	2 461	1 481	2 086	66 030
TOTALT HYRESVÄRDE 2022, TKR	15 624	1 737	3 174	1 717	3 583	109 198
TAXERINGSVÄRDE	122 062	28 365	47 744	25 932	14 372	1 040 887
SPECIALENHET						*
TOMTAREAL	2 974	2 035	1 954	2 359	900	46 868
UPPLÅTELSEFORM	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt

FASTIGHET	ÅLEN 2	ÅLEN 4	ÖRTAGÅRDEN 1	BÄVERN 1	LODJURET	ULVEN 1
OMRÅDE	Sjödalen	Sjödalen	Fullersta	Stuvsta	Stuvsta	Stuvsta
FASTIGHETSTYP	Bostäder	Bostäder och ungdomsbostäder	Bostäder och förskola	Bostäder och centrum	Parkering	Bostäder och centrum
ADRESS	Klockarvägen 7-9	Klockarvägen 9-11, 15-19	Rättartunet 5-17, Kyrkängsbacken 4-12	Stuvstatorget 2-4	Segersminnevägen 4 A	Stationsvägen 38-40, Segersminnevägen 1 A-C
BYGGÅR/VÄRDEÅR	1956	2008	1988	1959		1988
LÄGENHETER						
ANTAL	56	110	102	59		60
YTA	3 257	6 322	6 880	3 634		3 010
NORMHYRA, KR/KVM, 3 ROK, 77 KVM	1 150	1 491	1 294	1 148		1 538
LOKALER						
ANTAL			42	15		19
YTA			998	2 098		2 061
TOTAL UTHYRBAR YTA	3 257	6 322	7 878	5 732		5 071
TOTALT HYRESVÄRDE 2022, TKR	4 016	10 237	10 709	7 015		8 289
TAXERINGSVÄRDE	63 000	189 004	165 600	76 730		86 853
SPECIALENHET						
TOMTAREAL	1 993	6 496	14 208	3 184		2 248
UPPLÅTELSEFORM	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt	Servitut	Äganderätt



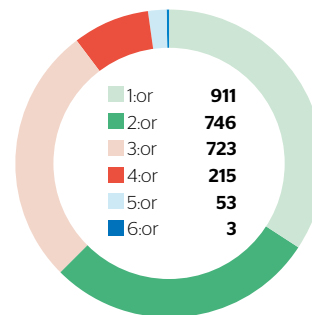
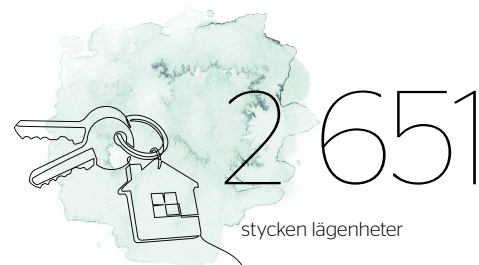
Huges fastigheter i Flemingsberg/Visättra

IDAG BOR det nästan 16 000 människor i Flemingsberg och Visättra. Huga har över 2 600 lägenheter, där cirka 750 är studentbostäder, i områdena. Vi äger också Flemingsbergs centrum där ett tjugotal affärer, vårdcentral och bibliotek finns. Huga äger också Visättra centrum.

I Visättra finns en av Storstockholms största idrottsanläggningar. Här finns bandy, hockey, skridskokälke, fotboll, motionsspår, skidspår, boulehall, frisbeegolfbana och ett utegym.

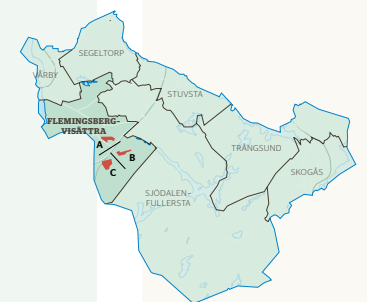
Stadskärnan Flemingsberg är en av de starkast växande utvecklingsområdena söder om Stockholm med universitetssjukhus, världsledande forskning, sex lärosäten, Widerströmska gymnasiet samt ett av Sveriges största rättscentrum. Här finns nybyggda bostäder, mataffärer, hotell, gym, sportcenter och goda pendlingsmöjligheter till hela Mälardalen.

På mindre än 20 minuter tar du dig från Flemingsberg till centrala Stockholm. Här finns närheten till naturen och möjlighet till sport och aktiviteter med bland annat Flemingsbergsskogens naturreservat, Visättra Sportcenter, Gömmarens naturreservat, sjön Gömmaren och Flottsbro friluftsområde.



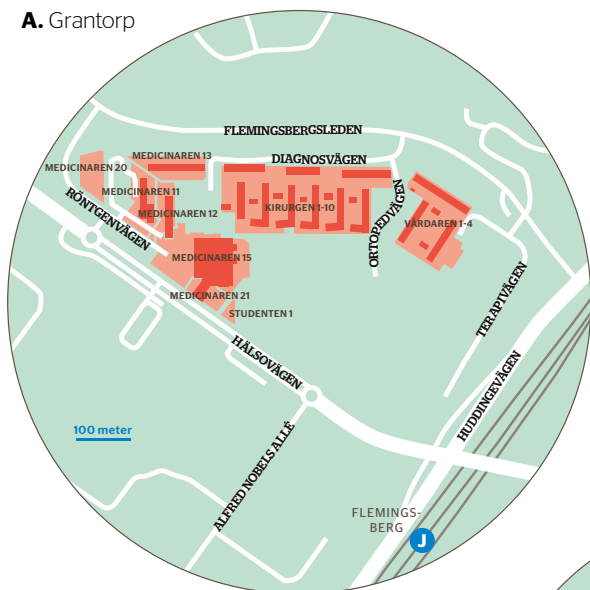
Byggnadsår

1960-1979 96 %
2000-2020 4 %

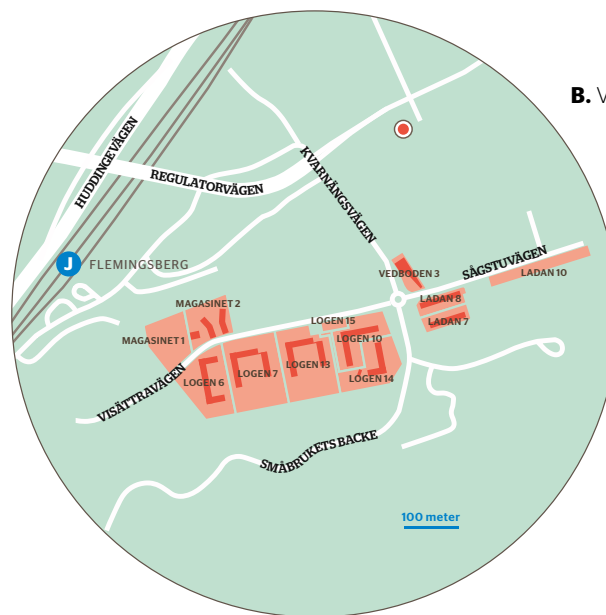


● Här ligger områdeskontoret
i Flemingsberg/Visättra.

A. Grantorp










B. Visättra



C. Björnkulla



FASTIGHET							
	MEDICINAREN 20	MEDICINAREN 21	STUDENTEN 1	VÅRDAREN 1	VÅRDAREN 2	VÅRDAREN 3	VÅRDAREN 4
OMRÅDE	Flemingsberg	Flemingsberg	Flemingsberg	Flemingsberg	Flemingsberg	Flemingsberg	Flemingsberg
FASTIGHETSTYP	Tomtmark	Studentbostäder	Tomtmark	Tomtmark	Bostäder	Bostäder och förskola	Bostäder och boendeenhet
ADRESS	Röntgenvägen 1	Hälsövägen 20, Medicinvägen 1-3	Medicinvägen	Terapivägen 1-5	Terapivägen 4 A-H	Terapivägen 6 A-D	Terapivägen 8 A-D
BYGGÅR/VÅRDEÅR		2009			1974	1974	1974
LÄGENHETER							
ANTAL		169			171	108	118
YTA		3 982			13 640	6 689	7 504
NORMHYRA, KR/KVM, 3 ROK, 77 KVM		1 617			1 010	1 068	1 080
LOKALER							
ANTAL		7			11	13	10
YTA		1 105			178	1 119	733
TOTAL UTHYRBAR YTA		5 087			13 818	7 808	8 237
TOTALT HYRESVÄRDE 2022, TKR		11 155			13 551	8 820	9 042
TAXERINGSVÄRDE		117 721	61 671		155 620	90 704	103 312
SPECIALENHET							
TOMTAREAL	4 007	2 861	6 108	14 345	1 654	1 216	1 254
UPPLÅTELSEFORM	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt

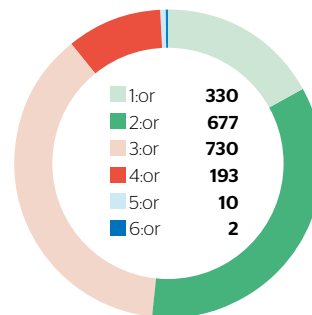
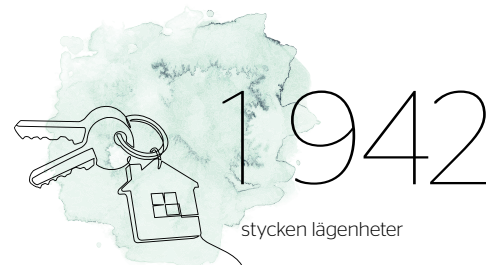


Huges fastigheter i Skogås/Trångsund

TRÅNGSUND OCH SKOGÅS ligger i Huddinge kommuns nordöstra del och här bor drygt 23 000 människor i höghus, läghus, radhus och friliggande villor. Huga äger över 1 900 lägenheter i områdena, stora delar av Trångsunds centrum och hela Skogås centrum.

Trångsunds centrum är ett litet utomhuscentrum med affärer, restauranger, apotek och vårdcentral. I Skogås centrum finns det mesta du kan behöva: mataffär, café, gym, tandläkare och bibliotek. Intill centrum ligger vårdcentral och barnmorskemottagning.

Skogås har ett bra utbud av fritidsaktiviteter. Drevviken erbjuder badmöjligheter under sommartid och skridskoåkning vintertid. I Länna-skogens naturreservat finns barrskogar, myrar och sjön Kvarnsjön. Simmar gör du i Skogåshallens 25-metersbassäng, och Rackethallen lockar bland annat med badminton och squash, paddel. På idrottsplatsen Nytorps mosse finns en konstgräsplan och utegym med hinderbana.



Byggnadsår

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



Inledning

Ekonomisk
hållbarhet

Social
hållbarhet

Miljömässig
hållbarhet

Bolagsstyrning

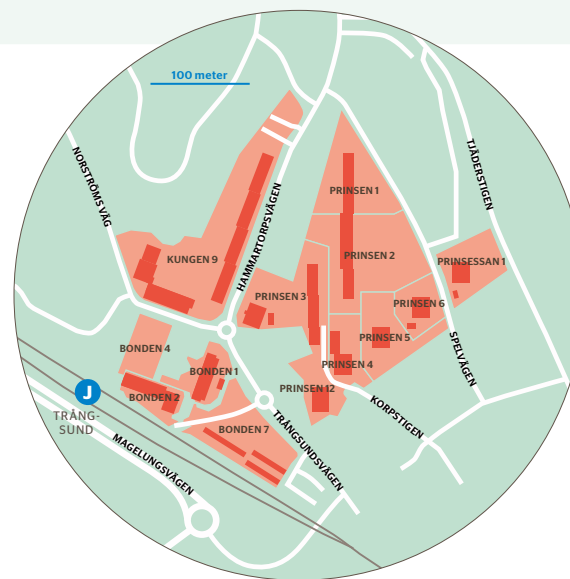
Årsredovisning

Fastighets-
förteckning

A. Skogås



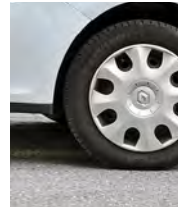
B. Trångsund



○ Här ligger områdeskontoret
i Skogås/Trångsund.

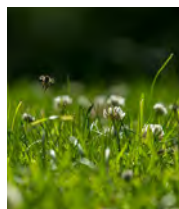


FASTIGHET	BALKEN 1	BALKEN 2	BALKEN 3	BALLADEN 1	FASADEN 1	FASADEN 2	FASADEN 3
OMRÅDE	Skogås	Skogås	Skogås	Skogås	Skogås	Skogås	Skogås
FASTIGHETSTYP	Centrumfastighet	Parkering	Parkering och bensinmack	Kontor och förskola	Bostäder	Bostäder	Bostäder
ADRESS	Skogås Torgväg 1-5, Skogåstorget 7-9	Skogåsplan 11	Skogåsplan 1-3	Melodivägen 2-8	Fäbodvägen 23-29	Fäbodvägen 15-21	Fäbodvägen 7-13
BYGGÅR/VÄRDEÅR	1967	1967	1969	1979	1967	1967	1967
LÄGENHETER							
ANTAL					31	31	31
YTA					2 272	2 474	2 272
NORMHYRA, KR/KVM, 3 ROK, 77 KVM					1 114	1 108	1 118
LOKALER							
ANTAL	60		3	19	1	3	
YTA	9 324		1 062	4 440	64	135	
TOTAL UTHYRBAR YTA	9 324		1 062	4 440	2 336	2 609	2 272
TOTALT HYRESVÄRDE 2022, TKR	13 513		687	7 001	2 581	2 780	2 542
TAXERINGSVÄRDE	73 800		2 614		32 525	35 319	32 200
SPECIALENHET				*			
TOMTAREAL	7 801	4 349	3 040	3 004	2 789	3 318	3 392
UPPLÅTELSEFORM	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt



FASTIGHET	FÖNSTRET 1	FÖNSTRET 2	FÖNSTRET 3	KAMMAREN 2	KAMMAREN 3	KUPLETTEN 3	KÖKET 1
OMRÅDE	Skogås	Skogås	Skogås	Skogås	Skogås	Skogås	Skogås
FASTIGHETSTYP	Bostäder	Bostäder	Bostäder	Bostäder	Parkering	Parkering	Bostäder och förskola
ADRESS	Fäbodvägen 42-46	Fäbodvägen 36-40	Fäbodvägen 30-34	Fäbodvägen 2-26	Studievägen 1	Melodivägen 5	Studievägen 21-41
BYGGÅR/VÄRDEÅR	1966	1966	1966	1964		1981	1964
LÄGENHETER							
ANTAL	23	23	24	85			74
YTA	1 689	1 712	2 020	6 463			5 989
NORMHYRA, KR/KVM, 3 ROK, 77 KVM	1 132	1 109	1 085	1 075			1 078
LOKALER							
ANTAL	3	2	1	4			4
YTA	285	8	120	263			478
TOTAL UTHYRBAR YTA	1 974	1 720	2 140	6 726			6 467
TOTALT HYRESVÄRDE 2022, TKR	2 101	1 895	2 277	7 183			6 738
TAXERINGSVÄRDE	25 550	24 233	28 498	91 517		8 740	85 858
SPECIALENHET							
TOMTAREAL	1 791	2 130	2 201	8 884	6 679	1 452	13 188
UPPLÅTELSEFORM	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt





FASTIGHET	BONDEN 4	BONDEN 7	KUNGEN 9	PRINSEN 1	PRINSEN 2	PRINSEN 3	PRINSEN 4
OMRÅDE	Trångsund	Trångsund	Trångsund	Trångsund	Trångsund	Trångsund	Trångsund
FASTIGHETSTYP	Parkering	Tomtmark	Bostäder och boendeenhet	Bostäder	Bostäder	Bostäder	Bostäder
ADRESS	Trångsundstorget	Trångsundsvägen 2-6	Norströmsväg 2-10, Hammartorpsvägen 1-21	Spelvägen 2-8	Spelvägen 10-20	Korpstigen 11-19, Hammartorpsvägen 12	Korpstigen 10-12
BYGGÅR/VÄRDEÅR			1961	1961	1961	1961	1961
LÄGENHETER							
ANTAL			105	36	42	64	51
YTA			6 948	1 803	2 579	4 771	2 780
NORMHYRA, KR/KVM, 3 ROK, 77 KVM			1 245	1 340	1 272	1 270	1 136
LOKALER							
ANTAL			23		2	3	2
YTA			2 229		400	68	45
TOTAL UTHYRBAR YTA			9 177	1 803	2 979	4 839	2 825
TOTALT HYRESVÄRDE 2022, TKR			11 879	2 703	3 774	6 138	3 435
TAXERINGSVÄRDE		35 657	129 412	30 800	43 148	77 666	42 384
SPECIALENHET							
TOMTAREAL	0	7 547	15 325	5 288	9 039	8 638	2 539
UPPLÅTELSEFORM	Äganderätt 50%	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt

Inledning

Ekonomisk
hållbarhet

Social
hållbarhet

Miljömässig
hållbarhet

Bolagsstyrning

Årsredovisning

Fastighets-
förteckning

FASTIGHET	PRINSEN 5	PRINSEN 6	PRINSEN 12	PRINSESSAN 1
OMRÅDE	Trångsund	Trångsund	Trångsund	Trångsund
FASTIGHETSTYP	Bostäder	Bostäder	Bostäder	Bostäder
ADRESS	Spelvägen 24	Spelvägen 22	Korpstigen 9	Spelvägen 23
BYGGÅR/VÄRDEÅR	1961	1961	2020	1961
LÄGENHETER				
ANTAL	51	51	62	48
YTA	2 781	2 781	3 179	2 610
NORMHYRA, KR/KVM, 3 ROK, 77 KVM	1 149	1 286	1 904	1 148
LOKALER				
ANTAL	4	1		
YTA	88	25		
TOTAL UTHYRBAR YTA	2 869	2 806	3 179	2 610
TOTALT HYRESVÄRDE 2022, TKR	3 507	3 876	6 820	3 239
TAXERINGSVÄRDE	42 619	46 320	96 000	39 200
SPECIALENHET				
TOMTAREAL	4 170	2 380	2 347	3 584
UPPLÅTELSEFORM	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt

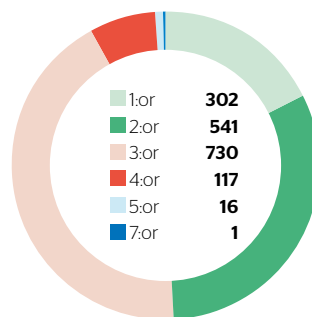
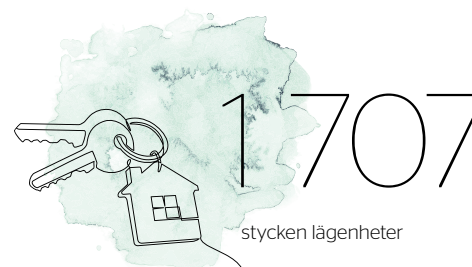
Huges fastigheter i Vårby

VÅRBY LIGGER VID Mälaren, i den nordvästra delen av Huddinge kommun. I dag har Vårby över 10 000 invånare och fornminnen visar att människor bodde här redan på vikingatiden.

Vårby delas in i Vårby Gård och Vårby Haga, som även kallas för Masmo. Bebyggelsen består mest av flerfamiljshus från 1960- och 1970-talet, men det finns också en hel del villor. Huga har 900 lägenheter i Vårby gård och cirka 800 i Vårby Haga.

I Vårby finns mycket för den aktive: simhall, bowling, gym och en skatepark. För den historieintresserade finns en promenad i Vårby herrgårds-park med fokus på tidsepoker som satt tydliga spår i Vårby: forntiden, vikingatiden, 1700-talet och 1970-talet. I Vårby Gård finns också bibliotek och Internationella barnkonstmuseet.

Tunnelbanan stannar i Vårby Gård och Masmo. Resan in till centrala Stockholm tar cirka 30 minuter. I områdena finns också flera busslinjer.



Byggnadsår

1960-1979	95 %
1980-1999	5 %



B. Vårby haga



A. Vårby gård



● Här ligger områdeskontoret
i Vårby.



Huge Bostäder AB Års- och hållbarhetsredovisning 2022

PRODUKTION

Marczak Communications

TEXT

Huge

FOTO

Alla bilder är fotograferade av
Ola Jacobsen
förutom

Rättvist byggande, sid 7, Huge
Ny park och allé, sid 8, Huge
Trångsund centrum, sid 15, Huge
Badrum, sid 18, Huge
Fastighet, sid 21, Huge
Fastighet, sid 22, Huge
Mikael Halvarsson, sid 23, Huge
Trångsund centrum, sid 27, Huge
Marias Blomsterstuga, sid 28, Huge
Sur å deg, sid 32, Lukas Lind
Vårby haga, sid 40, Huge
Snövit, sid 40, Felicia Andersson

Halloweenpyssel, sid 42, Huge
Trygga trappan, sid 42, Huge
Hantverkare, sid 50, Lukas Lind
Isabell Flisager, sid 51, Huge
Maria Stjärnvik, Hayder Hatem, Alice W
Svedmalm, Tobias Lagergren, sid 52, Huge
Visättra, sid 53, Huge
Övning, sid 57, Huge
Elbilsladdning, sid 59, Huge
Kenneth Ericsson, sid 59, Huge
Sandra Gojani, sid 61, Huge
Rättvist byggande, sid 63, Huge
Blommor, sid 64, Huge

samt delar av fastigheterna i fastighets-
förteckningen.

VISUALISERING

Bonden, sid 24, Liljewall
Studenten 1, sid 25, Total arkitektur
Parken i Vårby gård, sid 38 och 39,
Landskapsarkitekt MSA, Wi landskap AB

ILLUSTRATION

Startbilda- och omslagsillustrationerna av
Christina Heitmann
Alla kartor av Martin Thelander
Övriga illustrationer från Shutterstock och
Adobestock