

HÅLLBARHETS-RAPPORT 2022

mimer
En bra dag börjar hemma

HÅLLBARHETSRAPPORT 2022

Vårt uppdrag som allmännyttigt bostadsföretag är att vara till allmän nytta för vår stad Västerås. Uppdraget medför stort ansvar genom att fatta beslut och agera på sätt som bidrar till kommande generationer.

Bostads AB Mimer 556019-3384

INNEHÅLL

HÅLLBARHETSRAPPORT

VD har ordet	2
Det här är Mimer	**4**
Året i korthet	8
Mimers affärsmodell	10
Styrning, organisation och kontroll	**14**
Riskhantering	**16**
Vår påverkan	**20**
Intressentanalys	22
Vår påverkan	23
Social hållbarhet	**24**
Sammanfattning social hållbarhet	37
Ekologisk hållbarhet	**38**
Sammanfattning ekologisk hållbarhet	47
Statistik	48
Ekonomisk hållbarhet	**50**
Sammanfattning ekonomisk hållbarhet	58
Om hållbarhetsrapporten	**60**
Yttrande hållbarhetsrapport	**60**
Underskrifter	**61**

VD HAR ORDET

Det ser inte särskilt bra ut för vår planet för närvarande. I en ögonblicksbild ser vi att vi under året släppt ut mer växthusgaser än någonsin. Just nu ser det ut som att vi går mot en högre uppvärmning av planeten än vad vi kommit överens om i Parisavtalet. Vi har också krig på flera platser, ökade kostnader för det som ska fylla våra basbehov så som mat och värme samt andra stora orättvisor runt om i världen. Detta trots att vi vet att hela världen ska bli klimatneutral inom tre decennier. Det är alltså bråttom, för mig, för dig, för oss alla.

Trots dessa dystra scenarier och händelser känner jag ändå hopp. Hållbarhetsfrågan är mer på agendan på bred front än någonsin. Om jag enkom tittar på vårt land så gör företagsledare upprop för högre hållbarhetskrav, jag ser en enorm kreativitet och högt engagemang för att snabbt få fram fler hållbara lösningar och affärsmodeller. Jag anar en stark kraft i att ställa om, inte bara hos några få entusiaster utan också bland vanliga människor som du och jag.

Jag hoppas att det dystra är en puckel vi bara ska över för att sedan få med oss den positiva kraften ut på andra sidan så att vi tillsammans kan lösa den största utmaningen i vår historia, både för människa och miljö.

Under året har vi på Mimer tagit ännu några kliv i vårt hållbarhetsarbete. Kliv som innebär att vi gått från att skapa förutsättningar till att skapa verkstad och resultat i arbetet. Förra året skrev jag om att vi var på väg mot ett mer fokuserat arbete inom hållbarhetsområdet. Nu är vi fullt fokuserade på att skapa resultat för ett mer hållbart boende, en mer hållbar stad, en mer hållbar värld och ett mer hållbart Mimer.

EKOLOGISK HÅLLBARHET

Under året som gått har fokus legat på att skrida till verket utifrån de klimatberäkningar och den strategi för ekologisk hållbarhet vi arbetade fram 2021. Vi har satt ett mål om att halvera våra utsläpp till 2030 och sedan fortsätta halvera varje årtionde till 2050. Vi vet att vår påverkan kommer från tre, ungefär lika stora, delar av vår verksamhet. Grovt angivet är dessa: uppvärmningen av våra hus, vår byggverksamhet och våra hyresgästers bilåkande. För att klara arbetet framåt har vi riggat en organisation med specialister inom exempelvis energi, miljö, avfall, bygg och förvaltning som tillsammans i vårt hållbarhetsteam arbetar målmedvetet bit för bit för att minska påverkan.

SOCIAL HÅLLBARHET

Under 2022 har vi tagit kliv även inom social hållbarhet. Med organisation och struktur på plats arbetar vi med full kraft för vår stadsdelsutveckling med syfte att erbjuda attraktiva stadsdelar. Vi har en social hållbarhetschef och ett stadsdelsutvecklingsteam som i samverkan med andra relevanta parter jobbar för trygghet, dialog, sysselsättning och gemenskap. Som allmännyttigt bostadsföretag ligger det i vårt dna och uppdrag att göra allt vi kan för att våra bostadsområden och vår stad ska vara en fin och trygg plats att bo på.

EKONOMISK HÅLLBARHET

Definitionen av att vara ekonomiskt hållbar handlar för mig om att hushålla med resurserna och förvalta dem för framtida generationer. De är tätt länkade med både det som är bra för människa och för miljö. Det är stora utmaningar framåt både gällande omställning till ett mer hållbart samhälle och nya bostäder men också för förvaltning av det befintliga beståndet. För att klara det behöver Mimers ekonomi vara stark över tid. Därför behöver vi en affärsmässig förvaltning, kloka investeringar i underhåll och nya hållbara bostäder samt möjlighet att skapa trygga stadsdelar. För närvarande skakar omvärlden vilket också skakar om Mimer till viss del. Vi ser att vi blir aningen sargade av det kortsiktigt men vi har stabilitet och på lång sikt kommer vi som allmännytta att fortsätta ha sund ekonomi.

I den här rapporten kan du läsa mer om hur vårt arbete inom social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet sett ut under 2022, ett arbete som stävar mot de globala målen. Ett självklart arbete som vi som Västerås största bostadsföretag ska och vill ta ansvar för.

Välkommen in i 2022 års hållbarhetsraport!



/Mikael Källqvist VD Bostads AB Mimer.



DET HÄR ÄR MIMER



DET HÄR ÄR MIMER

Vi är Bostads AB Mimer, Västerås största hyresvärd. I över 100 år har vi förvaltat, utvecklat och byggt nya stadsdelar, bostadsområden och hem för västeråsarna. Våra bostadsområden har allt från nyproduktion till röda timmerstugor. Vi erbjuder studentbostäder, 55+ boenden och vanliga lägenheter. Mimer äger också kommersiella lokaler för bland annat restauranger, butiker, kontor, förskolor och äldreboenden samt några stadsdelscentrum i staden. Det bor ungefär 22 000 västeråsare i våra 11 864 lägenheter. Vi finns i merparten av stadens stadsdelar och vi är den största aktören på hyresbostadsmarknaden i Västerås.

Staden växer vilket ställer krav på fortsatt hög takt i bostadsbyggandet. Mimer är med och bidrar till nya hyresrätter, samtidigt som vi underhåller och rustar upp i det befintliga beståndet samt utvecklar de stadsdelar vi verkar i.

Mimer ska som allmännyttigt bostadsbolag, ägt av Västerås stad, tillsammans med andra bidra till att utveckla Västerås. Vi ska vara en god samhällsaktör i en växande stad och stå för värden som trygghet, tillit och service. Vi ska motarbeta otrygghet och utanförskap. De övergripande mål som formuleras ska vara väl förankrade hos Mimers medarbetare. Det vi gör idag påverkar framtiden.

VÅR AFFÄRSIDÉ

Mimer ska aktivt bidra till att utveckla ett hållbart Västerås genom att bygga, äga, förvalta och hyra ut attraktiva bostäder för livets olika skeden.

VÅRA ÄGARDIREKTIV

Bostads AB Mimer, inklusive dotterbolag, ägs av Västerås stadshus AB som i sin tur ägs av Västerås stad. Bolagets lönsamhet och finansiella ställning ska vara tillräcklig för att kunna tillgodose ägarens framtida behov av bostadsproduktion. Uppdraget är att nyproducera 200 lägenheter per år över tid under förutsättning att en avkastning på 3% på totalt kapital uppnås. Bolaget ska långsiktigt ha en soliditet på lägst 30 %. Den får inte understiga 20 %. Bolaget ska bedriva sin verksamhet med utgångspunkt från ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet.

VÅR VISION OCH VÅRA MÅLOMRÅDEN

Vår vision lyder: ”Vi skapar hemlängtan och framtidstro”.

För att nå dit behöver vi arbeta aktivt för att skapa trivsamma, hållbara hem med plats för trygghet och gemenskap. Vi behöver tänka nytt och smart för att utveckla våra bostadsområden för framtiden och för våra hyresgäster. Vi ska dessutom ha en god lönsamhet och hög kvalitet i hela vår verksamhet. Visionen ställer krav på oss i alla led.

Visionen sätter tonen för vårt utvecklings- och förbättringsarbete inom företaget. För att sträva mot visionen har vi arbetat med sex strategiska målområden inom kund, medarbetare, ekonomi, produkt och hållbarhet. Dessa är långsiktiga men för varje år tas konkreta målsättningar för respektive målområde fram:

- Kunder: 90 % av våra kunder ska rekommendera oss som hyresvärd.
- Medarbetare: 95 % av medarbetarna ska rekommendera oss som arbetsgivare.
- Kvalitet: Behålla kvalitetsnivån motsvarande Utmärkelsen Svensk Kvalitet.
- Lönsamhet: Avkastning på totalt kapital 3 %.
- Produkt: 80 % av våra kunder ska bedöma våra bostäder som bra eller mycket bra.
- Ekologisk hållbarhet: minskning av Co2e-utsläpp

VÅR VÄRDEGRUND

Omtanke, nytänkande och engagemang ska genomsyra vår verksamhet.

VÅRT KUNDLÖFTE

En bra dag börjar hemma. Det är vårt kundlöfte som hjälper oss att i alla lägen fatta bra beslut för hyresgästens bästa.

7 955,5 MKR

Bokfört värde fastigheter

TVÅ HUNDRA FEMTIO FASTIGHETER



1 362 KR/KVM

Genomsnittlig hyra

11 864

antal lägenheter

Förmedlade bostäder

1844

Antal anställda

166

Andel av Västerås totala bostadsmarknad

15,1%

Andel av hyresmarknaden

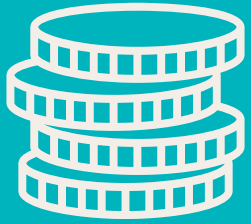
40%

Omsättning

1 073 897 TKR

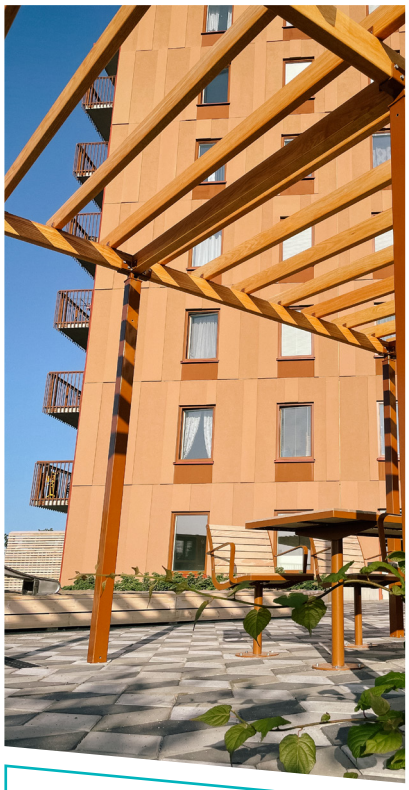
Resultat före skatt

130 742 TKR



ÅRET I KORTHET

Mimeråret 2022 – väsentliga händelser i vår verksamhet under året som gått.



Skakigt år men full fart framåt

När vi trodde att krisernas tid var över efter coronapandemin, tog stormvindarna tag i omvärlden igen. Mimer har arbetat fokuserat för att hantera nya förutsättningar. Mest utmanande har förstås varit att hantera de ändrade ekonomiska förutsättningarna som inflation och räntehöjningar inneburit. Vi fick också kraftsamla för att delta och lösa bostadssituationen för ukrainska flyktingar i början av året.

I övrigt har vi tagit rejäl fart för att tömma den ryggsäck av åtgärder som skjutits upp på grund av pandemin. Vi har också tagit kliv i vårt arbete med ekologisk och social hållbarhet, med klimatåtgärder och stadsdelsutveckling.



Nya ekonomiska förutsättningar

Det ekonomiska året var utmanande. Vi levde med förseningar, materialbrist och prisökningar till följd av pandemin men inflation och räntehöjningar ledde till stora kostnadsökningar över hela verksamheten. Hyresförhandlingen för 2022 gav 1,65 % i snitt. Hyresjusteringen började att gälla 1 januari.



Nya bostäder och renoveringar

Under året har vi i färdigställt 184 lägenheter för västeråsarna. Efterfrågan är fortsatt stor och de nyproducerade bostäderna på Bäckby, i centrum och i Tegnérlunden är alla uthyrda och inflyttade. Gällande renoveringar av vårt fastighetsbestånd har de sista återflyttarna skett till radhusen på Önsta Gryta och en stor ombyggnation av 380 lägenheter på Stentorpet inleddes under året. Fastigheten Gude 1 i centrum har delvis byggts om och där lyckades vi skapa fler nya bostäder i befintlig byggnad.



Måluppfyllnad

Inför 2022 sattes ambitiösa mål inom företaget gällande; kundnöjdhet, medarbetarengagemang, lönsamhet, vår produktkvalitet och ekologisk hållbarhet. Nedan kommenteras några av dem.



1. Lönsamhet

Vår ekonomiska målsättning är att uppnå 3 % avkastning på totalt kapital. Naturligtvis har inflationen och snabb ökning av räntenivån påverkat vår ekonomi mycket. Vi har ställt om och landade in året på en avkastning på totalt kapital för 2022 på 2,5 %.



2. Nöjda kunder

Efter pandemin sjönk kundnöjdheten hos Mimer men även hos många andra bostadsföretag. En liten upphämtning har gjorts under 2022 och resultatet landande på 80,8 % nöjda kunder. Ett annat mål var att 90 % skulle rekommendera oss som hyresvärd. Det nåddes inte men en ökning med en procentenhet under året till 84,5 % är vi glada för. Ett gott betyg men vi fortsätter med långsiktiga satsningar för att nå högre nivåer och högre grad av nöjda kunder.



3. Medarbetare

Målet har under många år varit att vara en av de tre bästa arbetsplatserna i Sverige bland medelstora företag. 2021 fick vi beskedet att vi blivit utsedda till den bästa arbetsplatsen i Sverige. Detta tack vare medarbetare med högt engagemang och 95 % i total nöjdhet bland medarbetarna. Under året har detta engagemang hållit i sig och styrkan ligger bland annat i arbetsmiljöfrågorna och frågor kring ledarskap.



4. Minskad klimatpåverkan

De klimatberäkningar vi gjorde under 2021 visade tydligt inom vilka områden vi behöver ta kliv. För att göra det har arbetet strukturerats upp med ett team av specialister som arbetar fokuserat med vår på verkan på klimatet i allt från styrning och genomförande till uppföljning och mätning, som startar 2023. Dels handlar arbetet om att ställa krav och engagera både leverantörer och hyresgäster, dels att engagera medarbetare att tänka nytt för att förändra arbetssätt och därmed vår möjlighet att minska vår påverkan.



MIMERS AFFÄRSMODELL

ÄGARE

Västerås stad

AFFÄRSIDÉ

Mimer ska aktivt bidra till att utveckla ett hållbart Västerås genom att bygga, äga, förvalta och hyra ut attraktiva bostäder för livets olika skeden.

VISION

Mimer ska bli Sveriges bästa bostadsföretag.

För att nå dit behöver vi arbeta aktivt för att få nöjda hyresgäster och nöjda medarbetare.

Vi ska dessutom ha en god lönsamhet, bedriva ett framgångsrikt miljöarbete och ligga i framkant av utvecklingen.

VÄRDERINGAR

Omtanke

Nytänkande

Engagemang

KUNDLÖFTE

En bra dag börjar hemma.

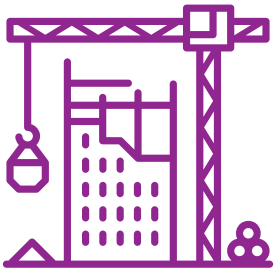
Det är vårt kundlöfte som hjälper oss att i alla lägen fatta bra beslut för hyresgästens bästa.

VÅRA HUVUDPROCESSER

HYRA UT



BYGGA NYTT OCH OM



BO OCH FÖRVALTA



VÅR PÅVERKAN

EKOLOGISK HÅLLBARHET

Avfallshantering

Energianvändning

Hållbart byggande

Transporter

EKONOMISK HÅLLBARHET

Ansvarsfulla inköp

Hållbar affärsutveckling

Hållbar fastighetsförvaltning

Kvalitet

SOCIAL HÅLLBARHET

Hållbart arbetsliv

Hållbara stadsdelar

God samhällsaktör

Mänskliga rättigheter


MIMERS
KUNDCENTER

STYRNING, ORGANISATION OCH KONTROLL





STYRNING, ORGANISATION OCH KONTROLL

Bostads AB Mimer ägs till 100 % av Västerås stad genom Västerås stads koncernbolag. Genom sitt ägande kan staden aktivt stärka Västerås utveckling och skapa den kommunnytta som motiverar ägandet. Verksamheten styrs av kommunallagen och aktiebolagslagen.

Mimer har en decentraliserad linjeorganisation med relativt långtgående delegering av ansvar och befogenheter. Samtliga tjänster har en övergripande rollbeskrivning som bland annat beskriver ansvar, förväntningar och befogenheter. Mimers ledningsgrupp ansvarar för bostadsbolagets övergripande styrning. Ledningsgruppen består av VD, vice VD, VD-assistent, förvaltningschef, förvaltningsservicechef, bygg- och projektchef, HR-chef, kommunikations-och hållbarhetschef och kundcenterchef.

Den största delen av Mimers organisation består av fastighetsförvaltningen som arbetar i våra bostadsområden. Vi har fyra förvaltningsdistrikt som i sin tur består av flera bostadsområden samt ett femte distrikt för våra studentbostäder. Det är främst på våra bostadsområden vi möter våra hyresgäster. På varje område finns en distriktschef som, tillsammans med biträdande distriktschef och kvartersvärdar, ansvarar för hyresgäster, fastigheter och ekonomi inom det egna förvaltningsdistriktet. Operativt ansvar för ledningssystem inom distriktens arbetsmiljö, kvalitet, energi och miljö ligger hos linjecheferna. Våra studentbostäder förvaltas av ett studentteam med tre studentkvartersvärdar.

För att hantera den påverkan Mimer utövar inom olika områden har vi policys med efterföljande riktlinjer som håller oss på rätt kurs. De policys som faller inom våra väsentlighetsområden är Hållbarhetspolicy, Arbetsmiljöpolicy, Finanspolicy, Inköpspolicy, Mutpolicy, Sponsringspolicy, Uthyrningspolicy, Medarbetarpolicy och Kvalitetspolicy.

Intern kontroll är en del av ekonomi- och verksamhetsstyrningen. Syftet är att säkerställa efterlevnad mot policys och rutiner avseende resultat, effektivitet och ekonomi. Styrelsen ansvarar för den interna kontrollen. Det innebär att styrelsen ska se till att företagets organisation, system och policys är utformade så att företagets bokföring är rättvisande och tillförlitlig, att lagar och regler efterlevs samt att bolagets tillgångar skyddas. För att kontrollera efterlevnaden gör Mimer löpande kontroller genom internrevisioner av de egna processerna.

Ernst & Young AB är valda revisorer fram till ordinarie årsstämma 2023 avseende 2022.



RISK-HANTERING



RISKHANTERING

Inför varje års verksamhetsplanering görs riskanalyser på flera nivåer inom företaget. Varje avdelning gör tillsammans en riskbedömning av de områden de möter i sitt arbete men har också strukturerade möjligheter att lyfta sådant man anser vara bolagsrisker. De bolagsövergripande riskerna baseras på omvärldsbevakning samt synpunkter från intressenter. Riskerna bedöms och prioriteras. Utifrån denna bedömning upprättas åtgärdsplaner, dels för varje avdelning, dels för bolaget som helhet. Som stöd för genomförande och kontroll av efterlevnad finns företagets policys, riktlinjer, kontroller och revisioner av certifikat, så som arbetsmiljöcertifikat och energi- och miljöcertifikat. Inför 2022 bedömdes nedan beskrivna risker som betydande för Mimer. Gällande coronapandemin har riskbedömning på kort och lång sikt skett kontinuerligt i den krisledningsstab som var aktiverad från mars 2020.

SOCIAL ORO OCH TRYGGHET

Flera områden i Västerås upplever idag en ökad oro med en ökande grad av kriminalitet, droghandel och drogmissbruk. I några av dessa områden är Mimer den största fastighetsägaren, vilket ställer höga krav på bolagets förvaltning. Konkret ser vi effekterna i olika kundsynpunkter, som exempelvis en ökad andel hyresgäster som anser sig störda av grannars sätt att leva jämfört med andra trivselfrågor. En annan effekt är hur ekonomiska aspekter påverkar våra hyresgäster. I vissa av våra områden är sysselsättningsgraden låg och den förmodade trångboddheten hög. Vi vet också, med Västerås stads statistik som källa, att barnfattigdomen i våra områden fortfarande ökar.

Hantering av risk

Inför 2020 valde vi att sätta extra fokus på stadsdelsutveckling. Det har fortsatt under 2021 och 2022 och både arbetsprocess och organisation är på plats. Arbetet syftar till att kunna erbjuda attraktiva stadsdelar med fokus trygghet, dialog, arbete och gemenskap. Arbetet har gått från förberedande och undersökande till tydliga arbetssätt och en organisation för frågor om stadsdelsutveckling, en grupp som leds av en nytillsatt social hållbarhetschef. Arbetet fortsätter att ta kliv i syfte att förebygga och förbättra effekterna av ovan beskrivna risk. Vi arbetar på flera plan för att minska effekterna av den ökade sociala oron, både i samverkan med andra goda krafter och enskilt. Mötesplatser och forum för olika frågor ger hyresgästerna möjlighet att mötas för att lära känna varandra och samarbeta vilket gör att den ömsesidiga respekten ökar. Vi arbetar intensivt mot oriktiga hyresförhållanden genom ökad kontroll och för att öka tryggheten arbetar vi ständigt med åtgärder och aktiviteter i våra fastigheter, på våra gårdar och i hela bostadsområden. Det arbetet sker bland annat genom stadsdelsutveckling, våra medarbetare på distrikten, genom vårt trygg- och säkerhetsarbete och vår dagliga förvaltning och närvaro i bostadsområdena. För att konkretisera arbetet och göra det mätbart följer vi utvecklingen av vårt trygghetsindex. Detta mäts varje månad i vår kundenkät genom frågor kring upplevd trygghet, säkerhetsfrågor och trygghetsskapande åtgärder både i form av fysiska åtgärder på fastigheten och frågor om sammanhållning mellan grannar.

NY- OCH OMBYGGNATION — INVESTERINGSUTRYMME OCH VAKANSGRAD

Västerås är en expansiv ort som idag lockar nya företag. Med Universitet som utvecklas och övriga samhällsförändringar i stort växer staden. Befolkningsökningen ligger på cirka 1 500 invånare per år, en takt som bedöms fortsätta och även öka framöver. Befolkningsutvecklingen leder till att det behöver tillskapas totalt 1 250 lägenheter i Västerås per år under en lång tid framöver. För Mimer innebär det en byggtakt på cirka 200 nya bostäder per år. Med dagens olika förväntningar på byggnation och från hyresgäster på lägenheters utformning har det visat sig svårt att uppnå önskad avkastningsnivå på rådande byggmarknad. Priset för nyproduktion har varit högt och ökade länge i och med coronapandemin, kriget i Ukraina och stigande inflation vilket har medfört stora prisökningarna. Det innebär en ännu högre risk än tidigare gällande möjligheten att bygga nya bostäder. Både hyressättningssystemet och marknaden gör det svårare att ta ut hyror som ger avkastning på investeringen de första åren. Trots bostadsbrist kan detta innebära en risk för vakanser i nyproduktionen då individer kan ha svårt att efterfråga de dyrare bostäderna. Högre avkastningskrav gör det svårare att bygga utan att få nedskrivningar. Under andra halvåret har dock byggmaterialkostnader börjat återgå till mer normala nivåer, vilket delvis motverkar den ökande kostnaden för räntor.

För att hålla en god underhållstakt bör Mimer renovera 250–300 lägenheter per år. De flesta fastigheter har en mycket god lönsamhet vid tiden för renovering, en nivå som är omöjlig att bibehålla efter renoveringen. Även renoveringar och underhåll är påverkade av prisökningarna. Vi är begränsade i både möjligheten och viljan att justera hyran så mycket som skulle behövas i detta läge.

Dels beror det på att dagens hyressättningsmodell inte fullt ut kompenserar för nedlagda kostnader, dels beror det på att hyrorna skulle öka kraftigt för de boende. Risken för minskat kvarboende finns vid dessa nödvändiga renoveringar.

Hantering av risk

Nyproduktion

För att hålla nere kostnader och fortsatt erbjuda attraktiva bostäder behövs kostnadseffektiva bostadsprodukter som kan erhållas från parter som redan uppfört en byggnad och därigenom minska risker och projekteringskostnader. Möjligheten att använda gröna lån för att hålla nere räntekostnader är en kalkylförutsättning som kommer att påverka resultatet positivt. Att nyttja möjligheten att bygga på egen mark för att hålla produktionskostnaden nere medverkar både till lägre hyror och lägre vakansrisk.

Ombyggnation

Renoveringstakten och den plan som styr renoveringarna är väsentlig i arbetet med att hålla beståndet väl underhållet. Gällande hyresgästernas möjlighet att bo kvar eller flytta till en annan passande bostad, erbjuds de bland annat direktflyttar. Det innebär att de exempelvis erbjuds en mindre lägenhet att flytta till för att minska hyreskostnaden. Vi erbjuder också att den nya hyran trappas in, olika val i omfattningen på renoveringen samt samrådsdeltagande i renoveringsprojektet.

DEN FINANSIELLA MARKNADENS UTVECKLING

Effekterna av förändringar på finansmarknaden påverkar oss i hög grad. För att sätta räntehöjningarna i perspektiv hos Mimer innebär en procentenhets ränteuppgång cirka 50 Mkr i ökade kostnader, vilket i sin tur påverkar Mimers resultat negativt. Det läget har drabbat oss under 2022. Osäkerheten kring hur räntan kommer att hanteras är stor inför kommande år. I kommunkoncernen Västerås stadshus AB, där Mimer ingår, sker all kapitalförsörjning och riskhantering centralt genom stadens internbank.

Hantering av risk

Verksamheten regleras av en koncerngemensam finanspolicy med riskbegränsande regler som avser kommunkoncernens samlade skuldförvaltning. Riskerna följs upp på aggregerad nivå och redovisas löpande till Mimer samt till kommunstyrelsen.

EXTREMT VÄDER (MILJÖ- OCH KLIMATPÅVERKAN)

Förekomsterna av extremt väder väntas öka med mer regn, varmare temperaturer och höjda vattennivåer. Före 2018 års värmebölja och skyfall var det svårt att bedöma de vardagliga effekterna av extremt väder, men efter några av de senaste somrarnas ihållande värmeböljor och regnoväder ser vi vissa effekter som påverkar oss. Några exempel är ett ökat missnöje med inomhusklimatet hos hyresgästerna och ett ökande antal vattenskador. Ytterligare riskfaktorer för klimatet ligger i vår dagliga förvaltning, främst gällande energianvändning, transporter, byggande, avfallshantering och i hur stor grad våra hyresgäster väljer hållbara sätt att leva.

Hantering av risk

I det större perspektivet arbetar vi mot målet att halvera våra utsläpp av växthusgaser senast år 2030 genom våra åtgärder inom energi- och miljö. Vår ekologiska hållbarhetsstrategi pekar ut vägen för vilka områden som är väsentliga att arbeta med. Det är långsiktiga val i vår förvaltning och produktionen av nya bostäder. Det är också våra krav på och engagemang från både leverantörer och hyresgäster.

De direkta riskerna vid extremväder motverkar vi genom att vid nybyggnation bygga enligt Miljöbyggnad nivå silver som till exempel hanterar värmeinstrålning samt att på olika sätt genomföra åtgärder som fördröjer dagvatten. I övrigt har vi ökat vårt fokus i vår underhållsplan för att klimatsäkra våra fastigheter. Västerås stad har också genomfört riskanalyser för höjda vattennivåer, och styr genom detaljplan att det inte byggs inom riskområden, vilket gör att vi leds av det i vårt arbete. Hur vi hanterar dessa risker styrs genom vår hållbarhetspolicy samt i vårt energi- och miljöledningssystem.

INKÖP OCH KORRUPTION

Mimer hanterar stora inköpsvolymer, totalt cirka 1 Mdr. Enligt Mimers attestförordningar kan alla medarbetare beställa varor och tjänster. Sammantaget utgör detta en risk för korruption, men även att Mimer inte får varor och tjänster till önskad kvalitet, leveranstid och kostnad. Detta kan ge en väsentlig påverkan på vår leverans av service till hyresgästerna, på vårt utförande av om- och nybyggnadsprojekt samt på vår lönsamhet. En ytterligare risk gällande inköp är överprövningar av upphandlingar. Dessa kan innebära att vi inte kan utföra planerade projekt enligt plan eller utföra tjänster för våra hyresgäster.

Hantering av risk

Det finns alltid en risk för korruption och mutor men Mimer har policys, arbetssätt och system för att minimera denna. För att minska risken utifrån alla dessa aspekter är hela företaget utbildat i vår inköpsprocess, inköpspolicy samt mutpolicy med underliggande riktlinjer och rutiner. Mimers inköpsorganisation är rustad för att öka vår affärsmässighet och driva igenom förbättringar genom hela inköpsprocessen. Det innebär bland annat att sluta bra avtal samt följa upp efterlevnad under avtalstiden.

VÅR PÅVERKAN

INTRESSENTANALYS

Intressent	Kanal	Viktiga frågor
Kunder (bostadshyres-gäster, lokalhyresgäster, studenthyresgäster)	Kontakt och dialog med medarbetare i våra områden, på Kundcenter, Serviceanmälan eller andra kontakter med medarbetare på Mimer. Samråd och bomöten. Olika kundunder-sökningar. Mimer.nu. Sociala medier. Nyhetsbrev. Mejl. Sms. Kundtidningen Hemma Hos. Postala utskick. Media.	Hyresfrågor. Boendekvalitet. Skötsel och underhåll. Hållbarhet, Boinflytande. Trygghet och säkerhet. Kundnöjdhet. Stads-delsutveckling. Rättvis bostads-förmedling. Avfallshantering, Om- och nybyggnad. Engagerade medarbetare.
Medarbetare	Daglig dialog mellan chef/medarbetare samt medarbetare/medarbetare. Intranätet Lobbyn. Arbetsplatsträffar. Facklig samverkan. Medar-betar-undersökning, Medarbetarsamtal. Löne-samtal. Media	Engagerade medarbetare. Anställningsvillkor. Arbetsmiljö. Utvecklingsmöjligheter. Ledarskap. Jämlikhet. Mångfald. Diskriminering. Hälsa. Kompe-tensutveckling. Energi- och miljöfrågor. Stolthet. Hållbarhet.
Leverantörer	Upphandlingar. Daglig dialog. Kvalitetskontroll-er och andra uppföljningsmöten. Samverkans-möten. Revisioner. Entreprenörshandbok. Mimer.nu. Leverantörsportalen. Media.	Ansvarsfull upphandling. Trygghet och säkerhet. Energi- och miljöfrågor. Socialt ansvarstagande. Antikorruption och mutor. Avtalsvillkor. Kvalitet. Arbetsmiljöfrågor. Sunda finanser.
Västerås invånare	Mimer.nu, Media. Rykte. Varumärkesundersök-ning. Sociala medier. Hemma Hos. Kundre-kommendationer. Medarbetare. Synpunkter.	Nyproduktion. Ombyggnation. Stadsdelsutveckling. Uthyrnings- och köregler. Transparens. Hållbarhet.
Ägare – Västerås Stad	Ägardialog i olika forum. Ägardirektiv. Affärs-plan. Budget. Årsredovisning och Hållbarhets-rapport. Rapporter. Mimers egna kanaler. Media..	Sund ekonomi. Bostadsförsörjning. Hållbar verksam-het -ekologisk/social/ekonomisk. Trygg- och säker-hetsfrågor. Engagerade medarbetare. Jämlikhet. Antikorruption.
Myndigheter	Lagar. Regler. Krav. Beslut. Remisser. Möten. Dialog. mimer.nu	Arbetsmiljöfrågor, byggregler, energiprestanda, detaljplaner, bygglov, tillsynsfrågor
Samarbetspartner – till exempel Hyresgäst-föreningen, bransch-organisationer med flera	Olika typer av möten. Dialog. Avtalsskrivning. Evenemang. Förhandlingar. Mimer.nu. Sociala medier. Media.	Stadsdelsutveckling. Trygghet. Säkerhet. Hållbarhets-frågor. Hälsa. Barn- och ungdomsperspektiv. Hyresni-våer. Förändringar i fastigheten. Samverkan. Boendein-flytande. Aktiviteter och mötesplatser i stadsdelarna och Västerås
Myndighet – Socialkontor	Möten. Rapporter. Tillsyn.	Lagefterlevnad. Trygg och säkerhet. Ansvarfulla upphandlingar. Energi- och miljöfrågor. Arbetsmil-jöfrågor.

VÅR PÅVERKAN

INTRESSENTDIALOG

Mimer har en hög ambition gällande dialogen med företagets intressenter. Vår intressentanalys omfattar de grupper som vi har störst påverkan på och de grupper som har störst påverkan på oss. De viktigaste intressenterna för Mimer är:

- Kunder – bostads-, lokal- och studenthyresgäster samt bostadssökande i vår bostadskö.
- Medarbetare
- Leverantörer
- Ägare
- Samarbetspartners
- Myndigheter
- Västerås invånare

Genom löpande dialog, synpunktshantering och löpande undersökningar kan vi analysera vilka frågor som är viktiga för våra olika intressenter.

Respektive intressentgrupp finns beskriven i tabellen Intressentanalys. Här beskrivs vilka intressenternas viktigaste frågor är samt genom vilka kanaler vi möts.

VÄSENTLIGHETSANALYS

Utifrån de globala hållbarhetsmålen, våra bolagsrisker och våra intressenters behov har en analys gjorts över vilka områden Mimer har störst påverkan inom. Vi har också genom arbetet med våra certifikat inom arbetsmiljö, energi och miljö samt genom klimat-beräkningar i arbetet med att ta fram en ekologisk hållbarhetsstrategi, identifierat de områden där vår påverkan är störst. Dessa områden utgör våra väsentliga frågor att arbeta med. Grunden till Väsentlighetsanalysen gjordes 2018 och uppdateras och utvecklas över tid. Våra väsentliga områden kategoriseras under de tre hållbarhetsperspektiven ekologisk-, social- och ekonomisk hållbarhet.

VÅRA VÄSENTLIGHETSOMRÅDEN

Vi har identifierat 11 områden där vi har störst påverkan och som vi ser som särskilt viktiga i vårt hållbarhetsarbete. Vi vill vara tydliga med vår koppling till FN:s globala hållbarhetsmål. Vi vet att den kopplingen är viktig dels för resultatet, dels för förståelsen för hur vi bidrar i ett större perspektiv i det arbete vi gör. Utifrån vår väsentlighetsanalys, vår intressentanalys och våra risker kopplar vi dessa mål till vår verksamhet.

Mål 3: God hälsa och välbefinnande.
Mål 5: Jämställdhet.
Mål 7: Hållbar energi för alla.
Mål 8: Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt.
Mål 10: Minskad ojämlikhet.
Mål 11: Hållbara städer och samhällen.
Mål 12: Hållbar konsumtion och produktion.
Mål 13: Bekämpa klimatförändringarna.
Mål 15: Ekosystem och biologisk mångfald.
Mål 16: Fredliga och inkluderande samhällen.

I kommande kapitel beskriver vi våra väsentliga frågor under respektive hållbarhetsperspektiv, våra resultat och kopplingen till de globala målen.



SOCIAL HÅLLBAR-HET

SOCIAL HÅLLBARHET

Social hållbarhet handlar om att bygga ett långsiktigt, stabilt och dynamiskt samhälle där grundläggande mänskliga behov uppfylls. Mimer ska som hyresvärd, aktör i Västerås, beställare och arbetsgivare ta socialt ansvar. Därför är människors lika värde och inkludering liksom en säker och trygg boende- och arbetsmiljö väldigt viktiga frågor för oss. Rent affärsmässigt är social hållbarhet i våra bostadsområden starkt förknippat med värdet på våra fastigheter och deras attraktivitet. Det gör att våra insatser lönar sig över tid. Arbetet inom social hållbarhet tar avstamp i vår hållbarhetspolicy.

Väsentliga områden inom social hållbarhet

1. Hållbara stadsdelar
2. God samhällsaktör
3. Hållbart arbetsliv
4. Mänskliga rättigheter

Arbetet med dessa fyra områden styr mot FN:s globala mål:



HÅLLBARA STADSDELAR

Mimer arbetar med att bidra till inkluderande stadsdelar samt jämlika förutsättningar, kopplat till livsvillkor, och ökat inflytande för våra hyresgäster. Begreppet hållbarhet innefattar många delar och vi samarbetar med Västerås stad, andra myndigheter, näringsliv, civilsamhälle och de boende för att lyckas. Valet av hur vi bedriver vår verksamhet har stor påverkan på många människor. Inom hållbara stadsdelar inkluderar vi arbetet med utemiljö, allmänna utrymmen i byggnader, mötesplatser, tillgänglighet, säkerhet och trygghet, sysselsättning, boendeinflytande och social sammanhållning.

Var sker påverkan?

Verksamheten beslutar gällande samverkan, byggnation, planering av utemiljö, upphandling och avtal med leverantörer, hyresavtal och kommunikation till och mellan hyresgäster, arbetsmarknadsinsatser, möjliggörandet av mötesplatser och boendedialoger.

Aktiviteter

En av de viktigaste besluten som fattats inom hållbara stadsdelar är att vi under 2022 har tillsatt en egen avdelning för stadsdelsutveckling. Avdelningen tillhör organisationen för förvaltningen och arbetar i nära samarbete med Mimers fyra distrikt. Avdelningen består av en social hållbarhetschef, två stadsdelsutvecklare, en stadsdelssamordnare och en jobbcoach. Dessa arbetar tillsammans mot tydliga mål, där allt bidrar till Mimers övergripande mål att öka attraktiviteten i våra stadsdelar. Stort fokus läggs på samverkan med andra aktörer i de områden vi jobbar, för närvarande stadsdelarna Bäckby, Vallby, Pettersberg och Skultuna. Arbetet är både strategiskt långsiktigt samtidigt som de ska kunna agera i stunden vid behov.

De fokusområden vi arbetar med är:

- Trygghet
- Dialog
- Arbete och sysselsättning
- Gemenskap

För varje fokusområde finns indikatorer kopplade och utifrån det har aktiviteter prioriterats. Arbetet mäts, följs upp, kommuniceras och förbättras löpande.

Trygghet och dialog

Att känna sig trygg hemma, på sin gård, i sitt område och i sin stad är en grundläggande rättighet. Därför följer vi noga kundsynpunkter och resultat från kundenkäten och vidtar åtgärder till följd av dessa. Nedan följer några exempel på vad vi arbetat med under året för att öka trygghet och skapa dialog:

Vardagsförvaltning efter pandemin

Under våren 2022 öppnade samhället upp igen och efter det har vi kunnat arbeta som vanligt på kundcenter och ute i distrikten, nära våra hyresgäster. Det har påverkat både mötet med hyresgäster i vardagen och möjligheten till våra många träffar med hyresgäster vid trygghetsvandringar, bomöten, grillkvällar och fikastunder.

Våra kvartersvärdar, som finns närmast våra hyresgäster, har arbetat systematiskt med ronderingar för att hålla rent, snyggt och brandsäkert i trapphus och källargångar. Våra trädgårdsmästare har arbetat strukturerat tillsammans med våra yttre entreprenörer för trygga, välskötta, rena och fina utemiljöer.

I underhållsarbetet har vi testat olika sätt att involvera hyresgäster. Några exempel är vid ommålning av trapphus där hyresgästerna fått vara med och välja färg. Hyresgästerna har också fått rösta kring utformning av rabatter i utemiljön. Involveringsarbetet har varit väldigt uppskattat av våra hyresgäster.

Vi har fortsatt arbetet med informationskampanjer för att belysa vikten av hemförsäkring och vikten av att hålla våra trapphus fria från förvaring.

Västerås stad har startat verksamhetsnära ledningsgrupper på Råby, Vallby, Pettersberg och Skultuna för utveckling och för att skapa mer jämlika stadsdelar. Där deltar representanter från stadens olika verksamheter och respektive distriktschef från Mimer.

Samverkan genom Effektiv samordning för ökad trygghet (EST)
För att öka tryggheten och minska brottsligheten i stadsdelarna arbetar vi i samverkan med Västerås stads verksamheter och polisen, enligt EST-modellen, Effektiv samordning för trygghet. Vi rapporterar på veckobasis in relevanta händelser som kan påverka tryggheten negativt. Det kan röra sig om samlingar av ungdomar, rykten om droghandel, inbrott eller andra otrygghetsfaktorer som påverkar boende i en stadsdel. De samlade iakttagelserna från olika aktörer skapar en samlad bild av läget av det som händer i våra områden. Möten för att arbeta med stadsdelarna Bäckby, Hammarby, Råby, Pettersberg sker varje vecka för att samordna eventuella insatser.

De händelser som rapporteras in från alla våra stadsdelar hanteras i det som kallas VeSam, Västerås Embrace i samverkan. Där sker möten varannan vecka som leds av Kultur-, idrotts- och fritidsnämnden. Medverkar gör även Teknik- och fastighetsförvaltningen, Barn- och Utbildningsförvaltningen, Individ- och familjenämnden, Skultuna kommundel, Svelandstrafiken, Polisen och vi på Mimer. Syftet är att fånga upp tendenser till social oro samt skadegörelse över hela Västerås, med fokus på operativt arbete samt prioritera resurser och insatser. Målet är ett tryggt och trivsamt Västerås.

På lika villkor
På lika villkor (PLV) är ett samarbete mellan Mimer, Rädda Barnen, IKEA Västerås och Västerås stad. Målet för PLV är att minska diskriminering av barn i socialt och ekonomiskt utsatta områden samt att stärka deras inflytande över frågor som berör dem. Nyckeln i arbetet är lokalt ägarskap och att de boende i området själva kan påverka sin situation och skapa lösningar utifrån sina specifika behov. Projektet har fått stöd från Vinnova för att arbeta fram och utveckla en ny form av styrmodell som utgår ifrån Collective Impact Model, för en strukturell samhällsförändring. Vi har under året haft förmånen att få dela med oss av arbetsmetoden och de effekter vi ser hos bland annat Länsstyrelsen och Västerås stads ledningsgrupp för social hållbarhet. Inom ramen för projektet drivs tjej- och killforum samt Ungas vägar. Projektstödet avslutas sista december 2022 men alla berörda parter har valt att fortsätta med arbetet framåt.

Under året har vi fortsatt arbetet med tjej- och killforum från PLV. Tjejforumverksamheten har vuxit och nu är det



totalt tre grupper per vecka. Året avslutades med att tjejforumverksamheten vann Västmanlands Jämställdhetspris.

Boinflytande
I vårt arbete med att öka möjligheter till boinflytande, kopplat till utvecklingen av kommundelen Skultuna, har vi under året genomfört en workshopserie i samverkan med Skultuna kommundelsförvaltning och Samhällskontraktet. Syftet med arbetet är att tillsammans med invånare och verksamma i Skultuna skapa en samsyn kring Skultuna 2035 och förståelse för vad som påverkar utvecklingen. Det ska användas som utgångspunkt för utvecklingen av en hållbar kommundel.

Vid tre tillfällen har invånare och verksamma i Skultuna, från både kommun och näringsliv, arbetat utifrån metoden "scenarioplanering" med blicken mot Skultuna 2035. Scenarioplaneringen är en del av vårt partnerskap inom socialt hållbar stadsdelsutveckling med kommundelsförvaltningen. "Framtid Skultuna".

Utifrån det har vi skapat fyra möjliga framtidsscenarier. Scenarioplanering hjälper oss att vara förutseende inför en osäker framtid och ökar förståelsen för de olika beslut både vi som företag, våra hyresgäster samt övriga invånare i Skultuna kommer behöva ta i de olika scenarierna. Arbetet bidrar till att vi kan ta fler hållbara beslut och ta höjd för tänkbara scenarier samt skapa beredskap för framtida risker men också möjligheter. 18 personer har deltagit i workshopsen, engagemanget har varit stort och arbetet fortsätter framåt.

Mamma United
Mamma United är en ideell organisation med syfte att stötta mammor i socioekonomiskt utsatta områden att påverka sitt eget och sina barns liv så att de mår bättre, blir integrerade i samhället och känner sig som en del av ett större sammanhang. Mimer har i samarbete med Mamma United genomfört fyra utbildningar varav två på Bäckby, en i Skultuna och en på Pettersberg. Drygt 50 mammor har deltagit i utbildningarna.

Effektmål av utbildningen följs upp genom ett digitalt observationsverktyg, djupintervjuer och utvärdering med gruppen. På Bäckby används även appen Mina svar.

Det finns både kortsiktiga och långsiktiga mål och uppföljning visar att mammorna fått en ökad kunskap kring flera områden:

Hälsa
"Jag försökte gå ner i vikt och åt därför bara mat en gång om dagen. Jag kände mig trött och yr hela tiden, hade hjärtklappningar och hade ingen lust att leka med barnen. Det var en vecka innan jag började Mamma United. Tack och lov att jag fick bra information om hur man ska träna och äta rätt kost. Jag har mer energi nu och orkar vara med mina barn!"

Ökat förtroende och tillit till olika samhällsfunktioner.
"Mamma United har hjälpt mig att utveckla mer och fick kunskap, förut jag hade många frågor om hur socialtjänsten och polisen jobbat och jag hade dåliga rykte om dem men nu känner jag mig mer trygg och jag fick mycket information om hur de jobbar."

Enligt mätningarna genomförda på Bäckby, genom Mina svar, mer än fördubblades förtroendet för socialtjänsten under hösten. Observationerna och intervjuerna visade också på ett ökat socialt nätverk.

Arbetet med mammorna har, efter utbildningen, bidragit till ett större engagemang för tryggheten i deras stadsdelar. På Bäckby har några av mammorna i samverkan med Fritidsgården och ICA Bäckby stått ute efter skoldagens slut och bjudit på mellanmål och aktiviteter som ett led att minska risken för att barn fångas upp av kriminella i området. På Pettersberg har mammorna börjat kvällsvandra tillsammans med stöd av Mimer och Västerås stad.

Boendebudget
För första gången genomförde vi ett arbete med boendebudget inom Mimer, i Skultuna. Arbetet sker med syfte att inkludera våra hyresgäster i utvecklingen av sin stadsdel. Hyresgästerna får möjlighet att vara med och påverka en del av Mimers budget, i detta fall 100 Tkr. Temat för året var "Tillsammans" och efter att förslag lämnats in och röstning genomförts har vi nu byggt en ny mötesplats i Skultuna i form av en hundrastgård som invigdes den 20 december.

Trygghetsindex
Vi mäter tryggheten i våra stadsdelar varje månad i något vi kallar Trygghetsindex. 2022 svarade 76,4 (75,6) % att tryggheten upplevs som bra eller mycket bra. Målet för 2022 var att nå 83 %. När resultatet bryts ner på frågeområde är de faktorer som påverkar resultatet negativt kopplade till grannens sätt att leva, den personlig tryggheten i området på kvällar och nätter samt förrådens säkerhet mot inbrott, dock har dessa ökat under året. Det som bedöms med höga betyg är personlig trygghet i trapphus, kontakt med grannarna samt belysning på gården och nära huset.



Arbete och sysselsättning

Jobbpunkt Mimer

Jobbpunkt Mimer är samlingsnamnet för Mimers arbete med att öka sysselsättningen för den del av våra hyresgäster som står utanför arbetsmarknaden. Initiativet har funnits sedan 2006. Under Jobbpunkt Mimers paraply har vi under året genomfört följande aktiviteter:

Summerworks

Ungdomar mellan 16–17 år, som bor hos oss på Mimer, fick åter igen möjlighet att söka sommarjobb under 4 veckor. Arbetet består av lättare fastighetsskötsel samt att anordna sommaraktiviteter för alla våra hyresgäster, gammal som ung. Sommarjobbarna gör arbetet tillsammans med olika föreningar som Mimer sponsrar samt aktörer som vi samverkar med, exempelvis Stadsbiblioteket och Västerås fritidsgårdar. Ungefär 300 ungdomar sökte, 100 ungdomar fick komma på intervju och 30 ungdomar anställdes och fördelades på våra fyra distrikt. Vi delade även ut två körkortspaket till en tjej och en kille som under arbetsperioden levt upp till Mimers värderingar; omtanke, nytänkande och engagemang.

Jobhunting.se

För att bidra till ökade möjligheter att närma sig ett arbete och en hållbar försörjning erbjuder vi en digital utbildning till våra hyresgäster som saknas sysselsättning. Utbildningen består av tio steg med videos på svenska och textat på flera olika språk. Med verktyget kan våra hyresgäster på ett enkelt sätt lära sig skriva CV, få tips inför arbetsintervjuer och lära sig om behoven på arbetsmarknaden. Efter pandemin valde vi att utveckla arbetet med Jobhunting genom att erbjuda coachning i grupp kopplat till utbildningen. Totalt har 20 personer startat utbildningen digitalt på egen hand och 14 personer har genomgått coachning.

Individuell jobbcoachning

Många av våra hyresgäster, främst boende på Bäckby, känner till att det går att få hjälp med att söka jobb på Jobbpunkt Mimer. Vi får därför ett antal spontanbesök varje år från personer som vill ha hjälp. Under året har vi hjälpt till att förmedla 35 arbeten varav 8 sommarjobb till dessa spontanbesökare.

Ungas vägar

Inom ramen för På Lika Villkor på Bäckby har Mimer, Rädda barnen, IKEA Västerås och Västerås stad har tillsammans utformat ett arbetsmarknadsprogram, Ungas vägar.

Målgruppen är unga arbetslösa i åldern 18–29 år boende på Bäckby och programmet syftar till att unga ska få ökade möjligheter och tillgång till en hållbar försörjning. Med programmet vill vi bryta exkludering, tillgodose individuella behov och minska samhällskostnader. Det har vi gjort genom att skapa ett individuellt anpassat program där deltagaren har fått möjlighet till personlig coaching, utbildning i personligt ledarskap samt en egen mentor som arbetar på antingen Mimer eller IKEA Västerås.

I programmet hade vi 12 deltagare. Resultatet efter avslutat program är; sex deltagare är i arbete, fyra deltagare är i studier och en får barn i slutet av januari 2023 och en har valt att inte delta hela programmet. Utöver de 12 som varit i programmet har vi också coachat två ungdomar som behövde stöd men som inte ville vara med i programmet. Resultat som visats för gruppen är ökade kunskaper om vad som krävs för att skaffa sig det liv och arbete man vill ha, ökade kunskaper i hur ett modernt företag fungerar och utökat nätverk

Kvinna för Bäckby

Under devisen "Snyggt, tryggt och trivsamt" arbetar Kvinna för Bäckby med att städa trapphus, källare, tvättstugor och miljöbodar. Deltagare är kvinnor som står mycket långt från arbetsmarknaden.

Kvinna för Bäckby håller koll på områdena runt bostadshusen, hjälper till att hålla ordning i miljöbodar och är Mimers ambassadörer ute i bostadsområdet. Syftet är, utöver arbetet, att föra kvinnorna närmare arbetsmarknaden samt att de genom sin lokala förankring ska öka tryggheten och trivseln i området. Mimers handledare utbildar och handleder gruppen i städteknik och kvalitet. Jobbpunkt Mimer hjälper till med att arbeta fram en karriärplan, en plan för personlig utveckling samt en plan för förbättrad hälsa.

Målet är att deltagarna arbetar i Kvinna för Bäckby under 3 år för att sedan komma vidare i arbetslivet. Under 2022 har vi hjälpt tre deltagare till andra arbeten samt tagit in två nya kvinnor i projektet. Målet är också att arbetet ska bidra till att höja vår kundnöjdhet. Besiktningar som görs löpande visar att Kvinna för Bäckby gör ett mycket bra arbete och håller högre kvalitetsnivå jämfört mot våra samtliga externa leverantörer.

Gemenskap

Kollage

Kollage är Mimers mötesplats på Bäckby. Kollage flyttade in i nya lokaler under mars 2022. Mötesplatsen drivs av Mimer i samverkan med en rad olika aktörer inom offentlig sektor, näringsliv och civilsamhälle samt boende på Bäckby. Visionen är att skapa en plats där gränsöverskridande samarbeten mellan kultur, jobb, utbildning och idrott bidrar till ökad gemenskap, sysselsättning, ökad hälsa, personlig utveckling och fler ingångar till samhället.

Ventilen

Ventilen öppnade under 2022 och är en mötesplats i Skultuna. Mötesplatsen drivs av Mimer och syftar till att ge föreningsliv och boende i Skultuna möjlighet att skapa aktiviteter som bidrar till ökad gemenskap, sysselsättning, ökad hälsa, personlig utveckling och utökat nätverk. Under året har vi haft Mamma United-utbildning, föreläsningar kring hälsa, trafikkunskap i samverkan med Medborgarskolan, Jobhunting och cykel- och simskola för vuxna. Vi har också startat upp en ledarskapsutbildning för ungdomar inom ramen för projektet Skultunaandan, där idrottsföreningarna SAIK, SIS, Skytteföreningen, scouterna och Skultuna kommundel och Mimer samverkar.

Samtalsgrupp för äldre "Livet värt att dela"

Behovet av att få berätta om sitt liv och bli lyssnad till är djupt mänskligt och blir viktigare ju äldre man blir. Många vill förstå, försonas med och kanske uttrycka vår tacksamhet över det som varit och ta vara på det liv vi har kvar. Att dela minnen från livet och känna igen sig andras livsberättelser skapar en känsla av sammanhang och tillhörighet. Många äldre upplever stor ensamhet och vi vill vara med och bidra till goda livsvillkor för alla i våra stadsdelar. Därför erbjuder vi livsberättargrupper i samarbete med Västerås Stadsmission. Grupperna riktar sig till ålderspensionärer som söker en gemenskap och ett sammanhang.

Under våren 2022 genomfördes, i samarbete med Västerås Stadsmission och äldreboendet Vallonen i Skultuna, tre grupper från december 2021 till maj 2022. Totalt har 17 äldre personer deltagit. Under hösten genomfördes även en grupp på Bäckby där i samarbete med Västerås Stadsmission och Talk2me, där med 5 deltagare. Deltagarna upplevde glädje, gemenskap och trygghet genom samtalen. Värdet för deltagarna upplevdes stort och viktigt utifrån samtal med dem. Värdet för Mimer är att vi bygger relation med våra äldre hyresgäster och att vi också får möjlighet till att bidra till folkhälsa, trygghet och gemenskap genom minskad ensamhet.

GOD SAMHÄLLSAKTÖR

Mimer är en stor aktör i Västerås och vi ska ta ansvar i vår stad. Vi samverkar därför både med kommun, föreningsliv och andra organisationer för att skapa möjligheter för fler att efterfråga en bostad hos oss men också för att skapa möjlighet till socialt sammanhang som har betydelse lokalt för västeråsarna och för våra hyresgäster.

Var sker påverkan?

Beslut om arbetsmarknadsinsatser, beslut om närvaro i områdena, beslut inom Mimers dagliga verksamhet med samverkan och närvaro.

Aktiviteter

Samverkansavtalet

Samverkansavtalet som är framtaget gemensamt av Västerås stad och Fastighetsägarna MittNord, bygger på en samförståndslösning och en vilja att aktivt delta i Västerås stads arbete med bostadssociala frågor. Samverkansavtalets mål är att skapa bra förutsättningar för tillgång till bostäder för personer som av olika skäl är utestängda från den ordinarie bostadsmarknaden samt för kommunens ordnade flyktingmottagande (endast personer/familjer med uppehållstillstånd). Ett väl fungerande samarbete med bostadsmarknadens aktörer är en förutsättning för att kommunen ska kunna säkerställa tillgången på bostäder för dessa grupper. Parterna har gemensamma mål i att motverka segregation på bostadsmarknaden. Under 2022 lämnade Mimer 4 till samverkansavtalet.

SAMARBETE MED FÖRENINGSLIV

En viktig del i Mimers sociala hållbarhetsarbete är samarbeten med föreningslivet i Västerås. Vad som sponsras regleras i en sponsringspolicy. Mimer stödjer brett med ambitionen att främst motverka de tre trösklar som finns för att ta sig in i föreningslivets sammanhang. Dessa är:

- Kostnad – det är dyrt att delta i aktiviteter idag och många kan eller vill inte prioritera det.
- Avståndet till aktiviteten – barn tar sig idag inte mer än ett par hundra meter från sitt hem på egen hand.
- Engagemang från föräldrar – det traditionella föreningslivet kräver högt engagemang från föräldrarna och det kräver kunskap, ork och vilja.

Verksamheterna vi samarbetar med ska genom vårt stöd öppna möjligheten för fler att vara med och finnas mer tillgänglig i eller nära bostadsområdet då det är möjligt. Utöver direkt stöd till dessa föreningar vill vi lyfta några andra viktiga samarbeten.

Skyhöga favoriter

Skyhöga favoriter är ett välgörenhetsinitiativ som stödjer barn och ungdomar i Västmanland som vill idrotta men som utan ekonomiskt stöd kanske inte har möjlighet att göra det fullt ut. Hos Skyhöga favoriter kan föräldrar till barn mellan 7 och 15 år ansöka om idrottsstöd på 750 kr per termin. Dessa pengar används sedan till att delbetala medlems- och föreningsavgift, delbetala cupavgift eller inköp av idrottsutrustning. Genom sponsring till Skyhöga favoriter och genom att sprida ordet om möjligheten via våra andra samarbeten kan vi vara med och bidra till att fler unga får vara med i en idrottsförening och utveckla sina intressen. Under 2022 har 772 barn fått stöd av Skyhöga favoriter. 2021 var siffran 268. Mimer står för 100 idrottsstöd per år.

En frisk generation (EFG)

EFG:s syfte är att inspirera barnfamiljer och ge dem verktyg och metoder till en hälsosam livsstil. Mimer har fortsatt samarbetet med EFG på Bäckby även under 2022. Eftersom grunden till en god hälsa läggs redan i barndomen är det viktigt att föräldrar engagerar sig i sina barns kost- och motionsvanor. Barn som får uppleva hur roligt det är att röra på sig kommer att fortsätta med det även i vuxen ålder samt kan föra kunskap vidare till sina egna barn. Grupperna har träffats två gånger i veckan, vardagsaktiviteten avslutades med middag på Bäckbyskolan och helgaktiviteten med fruktstund.

Under året 2022 har två skolor på Bäckby deltagit med totalt 43 familjer med barn i årskurs 2. Detta innebar 161 deltagare varav 66 vuxna och 95 barn. Det har genomförts 123 fysiska aktivitetstillfällen med fokus på motion, grundläggande motoriska färdigheter, friluftsliv och glädje i rörelse. Det har serverats 1187 portioner mat och lika många frukter.

Under våren lyckades En frisk Generation i Västerås anordna sitt första Familjelopp tillsammans med ICA MAXI Erikslund och oss på Mimer. Det var totalt 140 som deltog i loppet. Hälsokoordinatorn startade med en gemensam uppvärmning, därefter startade loppet som antingen var 1 km och 2 km. Efter det var det dags för den stora prisutdelningen med priser från alla tre parter. En väldigt lyckad tillställning som vi kommer att anordna igen nästa år.

Resultatet av verksamheten är bland annat att:

- Utomhusaktiviteter efter skolan och på helger har ökat hos barnen.
- En större andel av barnen uppger att symtom som magont har minskat.


mimer
MälarEnergi
FIBRA

- Barnen uppger att skärmtiden minskat på helger.
- Både vuxna och barn äter mer frukt och grönsaker.
- Familjernas gemensamma aktiviteter har ökat, såväl vardag som helg.
- Fler vuxna äter frukost tillsammans med sina barn varje dag.
- Den upplevda stressen och nedstämdheten har minskat hos de vuxna.
- De vuxna upplever att det allmänna hälsotillståndet har förbättrats.
- Den upplevda tryggheten i bostadsområdet har ökat både hos barn och vuxna.
- Barnen har uttryckt sig positiva över att ha fått lära känna andra barn utanför sin egen skolklass samt en ökad trygghet i att lära känna andra vuxna i området.
- Samarbetet med föreningslivet har utvecklats och många deltagare har fått upp ögonen för att delta i föreningslivet.

Stiftelsen Läxhjälpen
Mimer samarbetar med Stiftelsen Läxhjälpen som ger 30 elever på Pettersbergsskolan regelbunden läxhjälp och därmed bättre chanser att höja sina betyg och komma vidare till gymnasiet. Skolan har lägst andel elever som klarar gymnasiebehörighet i hela Västerås, 35,1 %. Läxhjälpens rapport från vårterminen visar att språket är den största barriären för att klara kurserna i grundskolan men deras arbete har gjort att de elever som deltar har ökat sina betyg, sitt självförtroende och sin framtidstro. Av årets elever upplevde 79 % att de fått bättre studieteknik och ökad lust att studera vidare.

Alla spelar roll
Tillsammans med Västerås stad arbetar Mimer med Daglig verksamhet för psykiskt funktionshindrade. Hos oss kallas verksamheten ”Alla spelar roll”. Vi arbetar med två grupper om sex deltagare. Den dagliga verksamheten i vår regi har två syften; dels att erbjuda meningsfulla uppgifter till de som annars kanske har svårt att finna en lämplig sysselsättning, dels som en extra service till hyresgästerna. Den övergripande filosofin är att vi må alla vara olika som människor, men vi behövs allihop och är lika viktiga.

HÅLLBART ARBETSLIV

Mimer är arbetsgivare för 166 medarbetare och i vår verksamhet beställer vi dessutom utförande av arbeten av många företag. Arbetsmiljö, jämlikhet och mångfald, hos oss och hos våra leverantörer, är därför väsentligt för oss. För att åstadkomma resultat jobbar vi efter en strategi som bildar en formel:

Hälsokompetens x Kunskapskompetens x Motivationskompetens = Resultat.

Var sker påverkan?

Påverkan sker genom den lagstiftning som finns inom arbetsmiljöområdet och i avtal, både centrala hos arbetsgivarorganisationen Fastigo och egna lokala. Påverkan sker också genom beslut som fattas i vardagen, med stöd i vår värdegrund och i villkor ställda i avtal med våra leverantörer. Vi är också väl medvetna om att det dagliga nära ledarskapet påverkar mycket och att vi tillsammans är varandras arbetsmiljö.

Aktiviteter

Mimer arbetar med aktiviteter utifrån ovan nämnda strategi inom hälsa, kompetens, motivation och våra värderingar; Omtanke, Nytänkande och Engagemang. Nedan beskrivs aktiviteter och resultat. Som grund har vi en medarbetarpolicy och en arbetsmiljöpolicy.

Hälsa
Mimer har sedan 2020 varit arbetsmiljöcertifierade enligt ISO45001. Arbetsmiljöarbetet bedrivs därmed systematiskt och är väl känt i hela organisationen. En god arbetsmiljö är en grund för god hälsa.

Alla medarbetare erbjuds Mimers friskvårdssatsning ”träna och få extra semester”. Målet är att 80 % av medarbetarna ska registrera sin träning i appen Träningsreturen minst en gång per vecka. Där registreras pulshöjande träningsaktiviteter och 20 % av träningstiden, upp till tre timmar per vecka, ges tillbaka som ledig tid. Resultatet för året var 61 %.

Vi har fortsatt med vår egen företagshälsovård, Friskt Mimer, där vi avtalat med olika aktörer och samlat dessa krafter mot gemensamma mål för Mimers bästa.

Vårt mål gällande vårt hälsofrämjande arbete är att alla kostnader inom friskvård ska fördelas 80 % främjande och 20 % rehabiliterande. Resultatet för 2022 blev 90 % främjande insatser och därmed endast 10 % rehabiliterande.

Målet är att sjukfrånvaron ska ligga under 3,0 %. Resultatet för total sjukfrånvaro för 2022 landade på 3,72 %.

Kompetens
Vi jobbar strategiskt med kompetens utifrån vår kompetensprocess. Respektive avdelning och enhet träffas årligen för att fundera över vilka kompetenser de behöver och på vilken nivå. Sen görs en inventering av vilken kompetens som finns. Stängda kompetensgap är målet. Under 2022 har vi bland annat gjort en stor utbildningsinsats kring säkerhet för våra medarbetare samt en insats kring ekologisk hållbarhet. Vi har också startat ett samarbete med föreläsaren Charbel Garbo utifrån mångfald.

Genom digitala föreläsningar och utbildningar under namnet Mimerakademin Light har vi även erbjudit kompetenshöjning och omvärldsbevakning inom flera områden för alla medarbetare. Här har vi hållit kortare föreläsningar kring exempelvis självledarskap, våld i nära relation och vikten av en bra dygnsrytm.

Som löpande kompetenshöjande aktiviteter använder vi oss av Nano-utbildningar, korta digitala utbildningar som skickas ut via mejl till våra medarbetare. Under 2022 har vi skickat ut Nano-utbildningar kring kommunikation och varumärke, brandskydd, krishantering, användning av digitala verktyg bland annat Teams, arbetsmiljö, distansarbete, energi- och miljöledning med mera. För att säkerställa alla arbetsmiljöföreskrifter skickas specifika Nanos ut till dem de berör.

När nya medarbetare börjar på Mimer utbildas de i flera delar av Mimers verksamhet. I on-boardingen innan anställningen startar kommer 10 Nano-utbildningar med allt från fakta om företaget, varumärke, organisation, hr-frågor, till förvaltning med mera. Under det första anställningsåret går alla en introutbildning med 6 block fördelade över året. Exempel på ett block är våra värderingar och cykeltur genom Mimers bostadsområden.

Motivation

Bästa förutsättningarna för motivation och engagemang är att bli involverad. Vi fortsätter därför att involvera medarbetarna i många frågor. Efter pandemin kunde vi också åka på medarbetarkonferens till Ystad för att fira att vi nått vår vision 2020, att bli Sveriges bästa bostadsföretag. Under konferensen planerade varje avdelning/enhet vilka aktiviteter de ska göra 2023 för att klara våra mål. Vi jobbar efter processen ”verksamhetens planering” för att årligen bli tydligare med företagets mål från övergripande nivå till respektive medarbetare.

Grundläggande för motivation är att ha en rättvis lön. Tydlig statistik och lönepolitik de senaste åren har gett goda resultat och enligt lönekartläggningen 2022 så har vi 0 % löneskillnad mellan män och kvinnor.



MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Vi har ett ansvar att garantera ett fungerande kösystem, att vår rekryteringsprocess efterföljs och att intressenter får vara delaktiga i företagets arbete.

Var sker påverkan?

Påverkan sker vid rekryteringar, situationer i arbetslivet, kontraktsskrivningar, kontroller av uthyrningssystemet, kravställan mot leverantörer samt i samverkan med intressenter.

Aktiviteter

Mimer arbetar för att bidra till en stad som lever upp till de mänskliga rättigheterna och är fri från diskriminering. Bolagets ambition är att våra medarbetare ska spegla mångfalden som finns i vår stad och vår övertygelse är att jämnare könsfördelning och ökad mångfald ger en bättre arbetsplats. Detta beaktas alltid vid rekryteringar. Företaget har en mångfaldsplan och en jämställdhetsplan med medföljande handlingsplan. Vi mäter mångfald genom att se hur många män och kvinnor vi har i företaget, företagsledningen och styrelsen samt bland företagets chefer.

Resultatet för 2022 är:

- Hela företaget: 74 kvinnor och 92 män
- Företagsledningen: 4 kvinnor och 5 män
- Styrelsen: 7 kvinnor och 6 män
- Mimers chefer: 11 kvinnor och 13 män

Under många år har ett antal av Mimers medarbetare utbildats till Barnpiloter med uppdrag att agera för att värna barns rättigheter.

För att så långt det är möjligt säkerställa att våra leverantörer arbetar med mänskliga rättigheter har en uppförandekod tagits fram. Denna lämnas ut vid alla offentliga upphandlingar. Mimers leverantörer möter många av våra hyresgäster. När vi får nya leverantörer med arbete mot kund har vi ett uppstartsmöte där vi går igenom Mimers värderingar och vad vi förväntar oss av entreprenören. Detta är några av de aktiviteter vi genomfört under året för att säkerställa efterlevnad av uppförandekoden:

- Uppförandekoden skickas med när vi annonserar våra upphandlingar.
- Vi träffar samtliga fastighetsrelaterade entreprenörer vid uppstart av avtal. Där informerar vi igen om uppförandekoden och om Mimers värdegrund.
- Mimer har under året kontinuerligt följt upp avtal för att säkerställa att avtalade villkor följs och uppförandekod tagits upp. Samtliga entreprenörer som vi träffat sköter sig och vi har ingen anledning att misstänka några oegentligheter.
- Vi handlar även för cirka 40 Mkr om året via HBV-avtal (varor) och där sker en mer omfattande uppföljning gällande uppförandekoden.
- Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) samt Allmännyttans inköpscentral Husbyggnadsvaror (HBV), gör även omfattande uppföljningar av underleverantörer som vi är ansluta till.

30

Sommarjobbare var tillbaka för Summerworks

Trygghetsindex

76,4 %

Ökade från förra året

4
Företagsledning

11
Chefer



5
Företagsledning

13
Chefer

4

lägenheter lämnades till samverkansavtalet

Social hållbarhet handlar om att bygga ett långsiktigt stabilt och dynamiskt samhälle där grund-läggande mänskliga behov uppfylls.

0 %

löneskillnad mellan män och kvinnor

90 %

Främjande insatser

10 %

Rehabiliterande insatser

Individuell jobbcoaching ledde till

35 NYA JOBB

SAMMANFATTNING
SOCIAL HÅLLBARHET

Väsentlighets-områden	Mål 2022	Aktivitet	2022	2021	2020
Hållbara stadsdelar (%)	82	Trygghet i våra områden (trygghetsindex)	76,4	75,6	78,4
God samhällsaktör	50 deltagare	Jobbpunkt Mimer; Jobbhunting.se; Ungas vägar	55	43	46
Hållbart arbetsliv	Arbetsmiljö-certifiering. Förnyat certifikat	Förnyat certifikat	OK	OK	OK
	Diskriminering Nolltolerans 100 %	Handlingsplaner	98,2	98	97,6
	Sjukfrånvaro max 3,5 % på lång sikt	Träna hemma få semester, stresshanteringsutbildning, rehab-coacher, tätt samarbete med företagshälsovård, 80 % främjande aktiviteter 20 rehabiliterande	3,72	3,01	3,76
	Inga arbetsskador som medför sjukfrånvaro. Mål 0.	Riskbedömningar och handlingsplaner enligt alla AFS:ar	1	2	5

EKOLOGISK HÅLL-BARHET

EKOLOGISK HÅLLBARHET

Ekologisk hållbarhet handlar om att hålla sig inom planetens gränser och samtidigt möjliggöra ett gott liv för alla människor. Vårt ekologiska hållbarhetsarbete grundar sig i hållbarhetspolicyn samt i energi- och miljöledningssystemet och syftar till att minska vår klimatpåverkan.

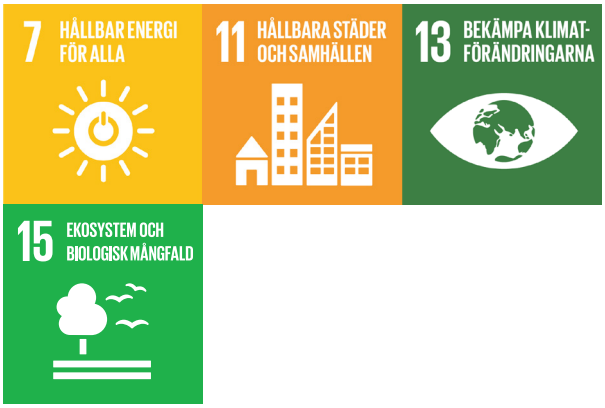
Mimer är energi- och miljöcertifierade enligt ISO 50001 och ISO 14001 sedan 2019. En av de viktigaste delarna i certifieringen är löftet om ständig förbättring och minskad miljöpåverkan. Vårt arbete fokuserar på de områden där vi har störst påverkan; energianvändning, resursanvändning och avfall. Vi har utifrån dessa områden formulerat väsentlighetsområden, målsättningar och handlingsplaner som följs upp kontinuerligt. Arbetet utgår från den hållbarhetspolicy som Mimers styrelse fattat beslut om.

Vi jobbar för att göra det lätt för våra hyresgäster att leva och verka miljömedvetet, hälsosamt och klimatsmart. Mimer arbetar också för att minska miljöpåverkan under våra byggnaders hela livscykel. För att uppnå detta arbetar vi med kravställning mot leverantörer, miljöstyrning av våra byggnadsprojekt, hållbar förvaltning och kontinuerlig information till våra hyresgäster.

Väsentliga områden inom ekologisk hållbarhet

1. Energianvändning
2. Avfallshantering
3. Hållbart byggande
4. Transporter

Arbetet med dessa fyra områden styr mot FN:s globala mål:



ENERGIANVÄNDNING

Arbetet med energieffektivisering är något som ständigt pågår och är nödvändigt då fastighetssektorn står för cirka 40 % av energianvändningen i Sverige. Större delen av Mimers energianvändning kommer från den fjärrvärme som köps in för att värma våra bostäder. Energianvändningen är till största delen fossilfri men den har fortfarande stor klimatpåverkan. Energieffektivisering är därför en viktig del för att skapa klimatnytta.

Var sker påverkan?

Mimer kan påverka energianvändningen genom styrning av byggnadernas system för uppvärmning, ventilation och fastighetsel. Hyresgästen har påverkan på energianvändningen genom sitt beteende. Mimer har liten möjlighet att påverka produktionsmixen av förnyelsebara/fossila bränslen hos fjärrvärmeleverantören. Däremot kan vi påverka att användning av energi görs effektivare och minskas för att bidra till minskade klimatutsläpp.

Aktiviteter

Allmännyttans klimatinitiativ

Vi har under många år arbetat för att minska energianvändningen. Inom ramen för Allmännyttans klimatinitiativ styr vi mot målet 30 % lägre energianvändning till 2030, räknat från 2011. Det innebar att 2022 års mål sattes till en minskning med 2 % lägre specifik energianvändning (klimatkorrigerad) för den totala användningen

Energisamordning och driftavdelning

Vi arbetar kontinuerligt för att minska energianvändningen i hela vårt bestånd. Genom ett framgångsrikt samarbete mellan energisamordning och driftavdelning har vi satt fokus på frågan och har hittat många energieffektiviseringsåtgärder som tillsammans gett resultat. Fokus för aktiviteterna har främst legat på driftoptimering och energieffektivisering inom underhållsarbeten.

Smart styrning med AI

För fortsatt utveckling av smartare och effektivare energianvändning har vi, i samarbete med Mälarenergi, genomfört ett pilotprojekt med smart styrning. Det har gett positiva resultat för de fastigheter som var med i projektet, en minskning med 5–15 %. Baserat på resultaten från projektet startade vi därför installation av ett nytt styrsystem på Mimer. Det innebär bland annat att vi installerar temperaturgivare i samtliga lägenheter för att

möjliggöra smart styrning av byggnadernas värmesystem.

Solcellssatsning
Under året har vi färdigställt solcellsinstallationer på flera fastigheter. I det befintliga beståndet har vi installerat anläggningar på ett studentboende samt på två av våra stadsdelcentrum på Viksäng och Skiljebo. Vi har också installerat solceller på all nyproduktion som blivit färdigställd under året vilket innebär ett tillskott av solcellsanläggningar på tre nyproduktionsprojekt. Under 2022 har en strategi med mål om att installera minst 200 kW solceller per år fram till 2030 tagits fram och tre ramavtalsleverantörer för solcellsinstallationer har handlats upp för att möjliggöra detta.

Individuell mätning och debitering av varmvatten - IMD
Gällande varmvattenanvändningen har Mimer ökat fokus på individuell vattenmätning hos hyresgästerna, IMD. Totalt är cirka 4 500 lägenheter anslutna. Våra mätningar visar att användningen av varmvatten, och därmed energianvändningen, har minskat. Under 2022 startade debitering av varmvattnet på drygt 800 lägenheter på Vallby med ett resultat på cirka 15 % minskning av vattenanvändningen.

Energikris i Europa
Under 2022 har en energikris uppstått i Europa till följd av Rysslands krig i Ukraina och den efterföljande bristen på naturgas i Europa. Det har medfört höga elpriser och risk för elbrist. Mimer har, trots att vi delvis har säkrat vårt elpris, fått ökade elkostnader. Det har gjort att vi fördjupat oss i vilka elsparåtgärder vi kan utföra och har resulterat i översyn av belysning, drifttider och onödig eluppvärmning. Kommunikationen till hyresgäster avseende elsparåtgärder och elpriser har intensifierats i flera olika kanaler under året.

Resultat 2022
Målet för 2022 var att minska den specifika energia vändningen med 2 %. Summerar vi ovan nämnda åtgärder är resultatet högre än målet och resultatet för året landar på 4,6 % minskning.

AVFALLSHANTERING

Med 11 864 bostäder har vi stor påverkan genom den mängd avfall som uppkommer hos våra hyresgäster.

Var sker påverkan?

Gällande våra hyresgästers avfall sker påverkan både i hemmet där avfallet uppkommer och en första sorteringen sker, men också i våra miljöbodar där vi erbjuder möjlighet till källsortering i 11 fraktioner. I hemmen beror det på hur förutsättningarna för källsortering ser ut men också på information och kunskap om hur man ska sortera. I miljöboden beror det på hur miljöboden sköts och hur informationen ser ut i boden. Detta är förutsättningar som gör det enklare att sortera rätt.

Aktiviteter

En viktig del i en ansvarsfull resursanvändning är att så långt som möjligt se till att det avfall som uppkommer återvinns eller återbrukas. En stor mängd avfall genereras av våra hyresgäster.

Avfallet från våra hyresgäster samlas in i våra 258 miljöbodar. Detta gör att, så gott som alla, hyresgäster har fullständig källsortering nära bostaden. För att uppnå målen om en ansvarsfull resurshantering måste vi som verksamhet skapa bra förutsättningar för hyresgästerna, men vi måste också ge våra hyresgäster inspiration och kunskap så att de vill och kan sortera rätt.

Sortering
Vi har som mål att minska de avgifter vi betalar till avfallsbolaget för felsortering samt att öka kundnöjdheten kring städningen i miljöbodarna. Minskade felsorteringsavgifter är ett bevis på att andelen felsorterat avfall minskar.

Under coronapandemin märktes en markant ökning av avfallsmängder från webbhandelsförpackningar, främst pappersförpackningar men även plast. När det nu gått en tid ser vi att detta köpbeteende håller i sig och mängden av dessa avfallsslag är fortsatt höga. Vi har utökat antalet kärl på vissa ställen och utökat antalet hämtningar på flera håll vilket innebär ökade kostnader för oss.

Ett nytt oväntat avfallsslag är lustgasflaskor. Att berusa sig med hjälp av lustgas har blivit en trend och flaskorna finns lättillgängliga. De tomma flaskorna slängs i våra miljöbodar men klassas som farligt avfall vilket gör att vi behöver hantera dessa manuellt på ett korrekt men resurskrävande sätt, både tidsmässigt och ekonomiskt. Arbete pågår hos alla berörda parter för att lösa hanteringen.

Ordning i miljöboden
Vi vet att viljan att sortera och hålla ordning i miljöboden ökar när städningen fungerar. Tidigare års aktiviteter har gett goda resultat i våra kundnöjdhetsmätningar. Vi har därför fortsatt med våra lyckade aktiviteter: kvalitetskontroller med städentreprenören, synliggörande av städningen för hyresgästerna genom städlistor i miljöbodarna som fylls i av entreprenören efter utförd städning, kvartersvärdarnas ronderingar i miljöbodarna två dagar/

vecka samt hjälp av två grupper från Daglig verksamhet.

Vi vet också att viljan att sortera och att hålla ordning i miljöboden ökar när städningen fungerar. Tidigare års aktiviteter har gett goda resultat i våra kundnöjdhetsmätningar. Vi har därför fortsatt med några viktiga och lyckosamma aktiviteter: kvalitetskontroller med städentreprenören, synliggörande av städningen för hyresgästerna genom städlistor i miljöbodarna som fylls i av entreprenören efter utförd städning, kvartersvärdarnas rondering i miljöbodarna två dagar/vecka samt hjälp av två grupper från Daglig verksamhet.

Färgkodade och renoverade miljöbodarna
Sedan 2019 arbetar vi systematiskt med renovering av våra miljöbodar. Miljöboden är en plats som hyresgästerna besöker flera gånger i veckan och som påverkar helhetsbilden av boendet. Det är viktigt att miljöboden upplevs som en trygg och trevlig plats för alla. Vid renoveringen målar vi om, vi ändrar dimensionering och möblering vid behov, byter ut till LED-belysning, sätter upp mer och tydligare kommunikation som gör det enklare för fler att göra rätt. Vi samarbetar med avfalls- och återvinningsbolaget VafabMiljö för att göra de förbättringar som krävs även från deras sida. Vi mäter och följer upp kundens upplevelse och resultaten av avfallet månadsvis.

Information
I samband med renovering passar vi på att uppdatera hyresgästerna om varför och hur sorteringen ska göras. Vi gör det i flera olika kanaler men en viktig del är att vi bjuder in till ett obligatoriskt informationsmöte för att informera om och svara på frågor om sortering. I flera områden har vi också bjudit in till miljöbodsfika där vi bjöd hyresgästerna på kaffe utanför boden och samtidigt kunde samtala om sortering.

Resultat 2022
För att mäta kundernas nöjdhet med sophantering, sortering och ordning i miljöbodarna följer vi vår kundenkät varje månad. Mål och resultat utgörs av ett index där hyresgästerna bedömer möjligheten till källsortering, sophantering och städning av miljöboden.

Målet för 2022 var att nå 83 % nöjda och mycket nöjda hyresgäster. Resultatet är högt men inte helt i mål, 81,5 %. Möjligheten till källsortering får ett mycket högt betyg på 92,5 %.

Nedskräpning
Vi vill minska nedskräpningen på våra gårdar och i våra bostadsområden. För att lyckas med detta gör vi ronderingar på gårdarna och arbetar aktivt tillsammans med våra upphandlade entreprenörer såväl som med två grupper från Daglig Verksamhet, Västerås stad. För att uppmärksamma skräpet och samtidigt handgripligen plocka upp skräp, genomförde vi för andra året i rad Skräpplockardagen i april. Detta planerades, marknadsfördes och genomfördes tillsammans med Mälarenergi, Svenska Kyrkan, VafabMiljö, Västerås stad och Västerås Citysamverkan. Alla medarbetare på Mimer var ute i våra områden och plockade skräp minst en timma var. Hyresgästerna uppmanades, genom marknadsföring av dagen, engagera sig genom att plocka själva.

Förpackningsförordningen
Under året kom den nya förpackningsförordningen gällande bostadsnära insamling av förpackningar. Eftersom vi har våra miljöbodar med alla gällande fraktioner uppfyller vi redan kraven i förordningen och inga åtgärder krävs.

Resultat 2022
För att följa utvecklingen gällande nedskräpning på våra gårdar ber vi hyresgästerna bedöma städning av gård och närmiljö. Resultatet landade på 80,5 % och målet för alla frågor gällande rent och snyggt är 83 %.

HÅLLBART BYGGANDE

Bygg- och fastighetssektorn står för en stor del av klimat- och miljöpåverkan i Sverige och våra aktiviteter bidrar även till påverkan i andra länder. Enligt Boverket står sektorn för cirka 20 % av de totala utsläppen av växthusgaser i Sverige. De stora mängder byggavfall som uppkommer inom bygg- och fastighetssektorn utgör cirka 31 % av allt genererat avfall i Sverige och 16 % av det farliga avfallet. Flera studier visar att byggprocessen står för en stor klimatpåverkan kopplat till produktionen av material som används. Ny- och ombyggnation av bostäder är alltså ett område med stort klimatavtryck, både i produktionsskedet och under byggnadens hela livslängd. Detta gäller såväl materialval, byggteknik, placering, transporter som avfall.

Var sker påverkan?

Påverkan sker i alla beslut vi fattar i hela processen gällande nyproduktion och ombyggnation av bostäder. Påverkan sker dels i beslut från ägare och styrelse om antalet ny- och ombyggnadsprojekt samt våra strategiska inriktningar för våra projekt och dels i vilka krav vi ställer på leverantörer, material, utformning, återbruk, avfall, transporter med mera.

Aktiviteter

Mimers produktion av nya bostäder så väl som renovering av befintligt bestånd, har som grund att skapa social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet i alla projekt. De tre



delarna bidrar på olika sätt. För att tillföra social hållbarhet sker ett medvetet ställningstagande till husens utformning, gestaltning och den yttre miljön. Det ska skapa en trygg och säker utemiljö, möjligheter till aktivitet samt naturliga mötesplatser.

Den ekonomiska hållbarheten innebär kostnadseffektiva bostäder genom bland annat modultänkande i olika former, effektiva lägenhetsstorlekar samt att låga underhållskostnader skapas för Mimers förvaltning. Med våra hus och våra utemiljöer vill vi skapa förutsättningar för våra hyresgäster att aktivt bidra till att uppfylla de globala hållbarhetsmålen.

Nyproduktion
Vår strategi för nyproduktion av bostäder anger:

”De bostäder som byggs skall hålla över tiden både beträffande utformning och arkitektoniska kvalitéer. Detta måste balanseras mot produktionskostnad och teknisk kvalitet. Vi skall äga och förvalta fastigheterna under lång tid och hållbarhet över tid kommer att vara en ledstjärna vid alla valsituationer. Vi skall sträva efter att bygga bostäder med en bra balans mellan social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Att hela tiden vara vakna och nyfikna på hur vi kan hitta denna balans genom att utveckla och testa nya material och tekniker.” Ur Mimers nyproduktionsstrategi.

Detta innebär praktiskt att användningen av trä eller i andra hand andra hållbara byggmaterial alltid ska utvärderas inför projekten. Det är dock en lång process från planering till produktion vilket gör att effekten av detta syns först om ett par år. Dock arbetar vi redan idag med att använda byggnadsmaterial med låg miljöpåverkan så långt det är möjligt.

Hållbarhetsscanningar
Från 2020 har vi genomfört hållbarhetsscanningar i flera av våra nyproduktionsprojekt. Det innebär att vi analyserar byggprojektets olika delar utifrån FN:s globala mål. De delar som är relevanta och väsentliga används för att förbättra projektet utifrån de globala målen. Efter att byggnationen är klar utvärderas aktiviteterna. Slutrapport med utvärdering görs när projektet är klart. Det första projektet med hållbarhetsscanning kommer att redovisas under 2022.


EN BRA
DAG
BÖRJAR
HEMMA
mimer

Miljöbyggnad nivå Silver

All Mimers nyproduktion av bostäder ska certifieras enlig minst Miljöbyggnad nivå silver, men vid vissa undantag har certifieringen av Svanen använts i stället. Genom att bygga och certifiera miljömärkta hus bidrar vi till en hållbar bygg- och fastighetssektor där vi hushåller med energi, förbättrar inomhusmiljön och minskar användningen av farliga ämnen. Utöver det ska solcellsanläggningar installeras, ekosystemtjänster integreras och dagvattenhantering ska ske på ett hållbart sätt. Under 2022 har Mimer verifierat våra tre första Miljöbyggnadscertifieringar. Det gäller vårt kontorshus Navet samt våra bostadshus Sjöodjuret och Vallonens äldreboende. De preliminära certifieringarna gäller kvarteret Högne och kvarteret Förseglet Hus B.

Ombyggnation

Mimer ägnar stora resurser åt att underhålla och modernisera bolagets fastigheter. I ombyggnadsprojekten läggs stor vikt vid materialval och lösningar för att uppfylla kraven på minskad energi- och miljöpåverkan med målet att minska energianvändning för fastigheten. Ombyggnationsprojekten ska projekteras för 120 kWh/m² som målprestanda och minst 20 % lägre energianvändning jämfört med befintlig energianvändning. Det verifieras med energiberäkningar i projektering och uppmätta värden senast efter två års drift.

Återbruk

Inför ett kommande ombyggnadsprojekt i centrum, på Kvarteret Ivar, har vi tagit hjälp av företaget Återbruket för att inventera vilka byggnadsvaror som skulle kunna återanvändas. Inventeringen kommer att resultera i att vi återbrukar delar av det som annars skulle gått till materialåtervinning. Hur stor andel av materialet, vilket klimatavtryck vi minskat och hur de ekonomiska aspekterna av detta kommer att se ut återstår att se under 2023 när ombyggnadsprojektet genomförs.

Nya bostäder i befintligt bestånd

Att utveckla nya bostäder inom befintligt fastighetsbestånd är ofta det mest fördelaktiga utifrån både ekonomiskt och ekologiskt perspektiv. Under 2022 användes tidigare års inventering till att bygga 73 nya bostäder i ytor i befintligt bestånd. Ett konkret exempel är 37 lägenheter i Kvarteret Gude 1, där tidigare lokaler som sagts upp av en verksamhet kunde byggas om till nya bostäder. Detta arbetssätt kommer att fortsätta och vara en viktig del av vårt bidrag till nya bostäder till Västerås.

Förstärkt organisation

Under 2022 förstärktes företagets hållbarhetsteam med en projektchef för hållbart byggande. Det var ett viktigt kompetenstillskott till teamet då byggverksamheten står för en stor del av vår klimatpåverkan. Utbildningar inom globala mål kopplat till byggande, krav och tekniska anvisningar skapade stort engagemang i organisationen.

TRANSPORTER

Transporter har negativ påverkan på miljön genom utsläpp till luften, både från Mimers egen verksamhet och från upphandlade leverantörer och entreprenörer.

Var sker påverkan?

Gällande de egna transporterna sker påverkan genom beslut om transportsätt och fordonsval liksom vilket drivmedel som används, men också genom beteende och planering av arbete hos den som kör. Gällande leverantörerna sker påverkan på deras transporter genom krav i avtal med de upphandlade leverantörerna.

Aktiviteter

Fossilfria transporter

Mimer har länge arbetat för en fossilfri fordonsflotta och har även skapat förutsättningar för medarbetarna att välja olika klimatsmarta färdsätt för sina tjänsteresor. Samtliga egenägda fordon drivs av biogas, el eller HVO (Hydrogenated Vegetable Oil). För övriga tjänsteresor har Mimers medarbetare tillgång till en elbils- och elcykelpool. Den som vill kan också utnyttja kollektivtrafiken för tjänsteresor och använder då FöretagFlex, det lokala bussbolaget VL:s tjänsteresesystem. Alla våra anställda utbildas i EcoDriving. Med en mjuk och defensiv körstil minskas både bränsleförbrukningen och slitaget på bilen. Under året har cykelpendling marknadsförts genom bland annat cykelfixardag vid huvudkontoret och att medarbetarna erbjöds cykelleasing via företaget.

Under 2020 skrev vi under Tjänstebilsutmaningen. Satsningen drivs av Fossilfritt Sverige vars mål är att växthusgasutsläppen från inrikestransporter ska minska med 70 % till år 2030 jämfört med 2010.

Hyresgästernas mobilitet

Enligt våra klimatberäkningar står hyresgästernas bilåkande för nästan en tredjedel av våra totala utsläpp. Det innebär att vi behöver fortsätta möjliggöra användandet av hållbara mobilitetslösningar. Under 2022 har vi handlat upp tjänster som erbjuder bilpool, lådcyklar och elcyklar. Sedan augusti erbjuder vi elbilspool på Högne i Centrum och på Bäckby. I flera av våra nyproduktioner förenklar vi livet med cykel genom cykelmekar-stationer, cykelpumpar och säker cykelförvaring.

Tillsammans med flera andra allmännyttiga bostadsföretag gjordes en gemensam kartläggning och analys av elbilsladdningsmarknaden. Analysen låg till grund för

den elbilsladdningsstrategi som kommer att börja implementeras i våra bostadsområden under 2023. Ett viktigt steg för att möjliggöra till fossilfri omställning för hyresgästerna.

Leverantörers transporter
Gällande krav på leverantörer i upphandlingar ställer vi krav på fordon och drivmedel om transporter är en väsentlig del av den tjänst vi ska handla upp. Det gör vi där det är möjligt och lämpligt. Exempelvis har vi ställt krav på att sopbilar som hämtar avfall i våra miljöbodar ska drivas av biogas.

BIOLOGISK MÅNGFALD OCH EKOSYSTEMSTJÄNSTER

Våra utemiljöer ska bidra till trivsel, hälsa, välbefinnande, mötesplatser och tillgänglighet. Vi arbetar också för att minska buller och luftföroreningar, framför allt genom att vårda och värna uppvuxna träd och plantera nya träd för kommande generationer.

Genom utformningen av utemiljön, växtval och val av material skapar vi förutsättningar för bra utemiljöer men också för mer effektiv skötsel och förvaltning. I utformningen och förvaltningen av våra utemiljöer gör vi också olika insatser för att öka den biologiska mångfalden genom faunadepåer, högstubbar, bikupor, bibäddar, insektshotell, insektsvänliga växter och anläggning av ängar. I vissa projekt görs även insatser beträffande de reglerande ekosystemtjänsterna när vi tex anlägger sedumtak och regnbäddar för dagvattenhantering. Detta är ett arbete som kommer att utvecklas framåt enligt strategin.

Gröna Mimer är ett annat sätt att möjliggöra för våra hyresgäster att få en trevlig utemiljö samtidigt som det bidrar till biologisk mångfald. Genom Gröna Mimer ges hyresgästerna bland annat möjlighet att odla i krukor, rabatter och pallkragar. Mimer står för frön, blommor, jord och annat som behövs. Hyresgästerna planerar, planterar och sköter om växterna, på egen hand eller tillsammans med grannarna.



SAMMANFATTNING
EKOLOGISK HÅLLBARHET

Väsentlighets-områden	Mål 2022	Aktivitet	2022	2021	2020
Energi (%)	Minska energianvändningen med 2 %	Olika energieffektiviseringsprojekt med fokus på drift och underhåll.	-4,6	-1,2	-2,4
Hållbart byg-gande (antal verifierade)	100 % av all nyproduktion ska vara certi-fierad enligt Miljöbyggnad silver	Verifieringar av tidigare preliminärt certifierade projekt.	3	1	0
Avfall (%)	NKI 75 på ”Städning av miljöboden” i kundenkäten	Renovering av miljöbodar, hyres-gästträffar, ronderingar och infor-mation till hyresgäster.	75,3	75,8	75,8
Transporter (%)	Fortsatt 100 % fossilfri fordonsflotta från 2020	Val av fossilfritt vid inköp eller lea sing. Konvertering av drivmedel från diesel till HVO.	100	100	100

STATISTIK

Insamlat avfall	2022	2021	2020
Restavfall (ton)	4 002	3 801	3 947
Matavfall (ton)	1 469	1 489	1 477
Pappersförpackningar (ton)	-*	457	360
Plastförpackningar (ton)	-*	197	162
Metallförpackningar (ton)	-*	48	43
Glasförpackningar ofärgade (ton)	-*	103	100
Glasförpackningar färgade (ton)	-*	84	91
Tidningar (ton)	-*	185	186
Textinsamling (ton)	52	46	50
Transporter egenägda fordon			
Körda mil	34 505	32 476	34 559
Utsläpp CO2 (ton)	1,53**	3,17	6,79***
Tjänsteresor bilpool			
Körda mil	166	130**	525
Utsläpp CO2 (ton)	0	0******	0,69
Tjänsteresor egen bil			
Körda mil	1 556	1 476	2 524
Utsläpp CO2 (ton)	2,94	2,79	4,77
Total energianvändning (kWh)			
Fjärrvärme	116 490 000	125 281 000****	115 244 000
Fastighetsel	14 479 632	14 455 723	14 825 196
Fjärrkyla	3 770	14 290	13 200
Biobränsle	0*****	0*****	49 248
Solenergi	286 644	161 071	25 114

*Leverantör kan inte ange uppföljningsstatistik för 2022.

** Ökat antal min men minskade utsläpp beror på högre användning av fossilfria alternativ vid lånebilar samt vid tankning med syntetisk diesel av husbil.

*** De ökade utsläppen beror på högre andel fossilt drivmedel, delvis på grund av ersättningsbil vid reparation.

**** Betydligt kallare än 2020.

***** Anläggning på Askö konverterad från pellets till bergvärme.

****** Bilpoolen består av 100"% elbilar.

1 469 TON

Insamlat matavfall

4 002 TON

Insamlat restavfall

52 TON

Insamlade textilier

92,5 %

på ¨Möjlighet till källsortering¨
i kundenkäten

116 490 000

Energianvändning, fjärrvärme

Ekologisk hållbarhet handlar om att hålla sig inom planetens gränser och samtidigt möjliggöra för ett gott liv för alla människor.

Andel av vår bilpark som är fossilfri

100 %

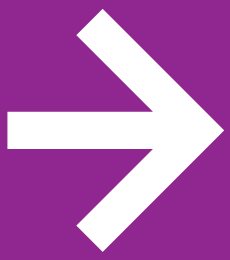
Solenergianvändning, kWh

286 644

Andel minskad energianvändning

-4,6 %

EKONOMISK HÅLL-BARHET



EKONOMISK HÅLLBARHET

Mimer är, som Västerås stads helägda bolag, en angelägenhet för alla västeråsare. I den kommunala sfären har man länge talat om att ”förvalta stadens resurser för kommande generationer”. Ett något nyare begrepp, som för oss står för samma sak, är ekonomisk hållbarhet.

För att förvalta resurserna på bästa sätt behöver vi dock göra mer än att förvalta fastigheter. Att vi underhåller och ser till att de fastigheter vi äger behåller sitt värde för kommande generationer är givetvis viktigt, men för oss innefattar begreppet ekonomisk hållbarhet mycket mer. Genom att tillhandahålla en diversifierad och nytänkande produktportfölj hjälper vi till att täcka behov som finns inom staden vilket gör Västerås till en attraktiv stad att bo i. Vi skapar mervärde både för våra kunder, för företaget och därmed också för ägarna.

För oss innebär ekonomisk hållbarhet även att utveckla och växa som företag; för stadens, dess invånares och nästa generations bästa. Det betyder att Mimer långsiktigt behöver ha en sund och stark ekonomi, det möjliggör investeringar för framtiden, något som också anges i Mimers hållbarhetspolicy.

Våra väsentlighetsområden

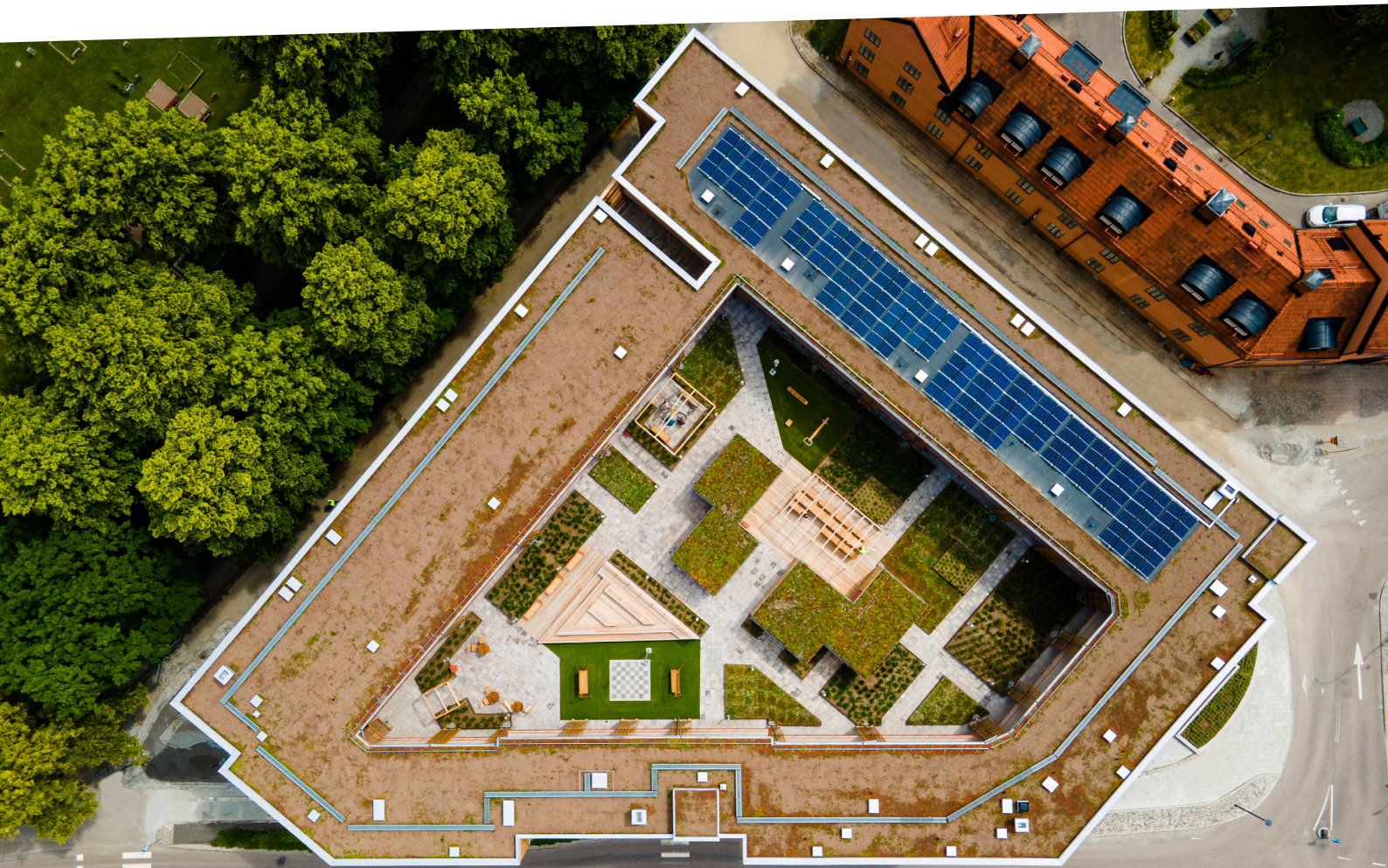
1. Hållbar affärsutveckling
2. Hållbar fastighetsförvaltning
3. Ansvarsfulla inköp och antikorruption
4. Kvalitet

Arbetet med dessa fyra områden styr mot FN:s globala mål:



HÅLLBAR AFFÄRSUTVECKLING

Ekonomisk hållbarhet handlar om att skapa ett ekonomiskt hållbart värde över tid. Det innebär även att vi arbetar aktivt med utveckling av våra bostadsområden. Allt för att skapa en trygg boendemiljö där människor trivs och vill leva och växa upp, idag och imorgon. Västerås präglas av en fortsatt stark tillväxt och under senare år har integrationen i samhället av alla typer av invånare blivit allt



viktigare. Vi uppmanas i våra ägardirektiv att verka för en ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet, vilket även inbegriper en fungerande integration. Hur väl vi lyckas med detta kommer att påverka Mimers bostadsområden, hur de värderas av hyresgäster, andra invånare i Västerås och i förlängningen våra fastighetsvärden.

Var sker påverkan?

Fastighetsägaren har ett stort ansvar och goda möjligheter att påverka dels den ekonomiska hållbarheten för ett byggprojekt, dels hur en byggnads resursförbrukning kommer att se ut under dess livscykel. Påverkan sker vid val av krav från ägare och styrelse gällande Mimers ägardirektiv, affärsplan och fastighetsportfölj. Vid beslut om i vilken omfattning och i vilken takt som bostäder ska byggas och byggas om. Vid beslut om avkastningskrav. Vår lönsamhet påverkas hur effektivt vi i den dagliga förvaltningen leder vårt eget arbete och den egna ekonomistyrningen samt utvecklingen av finans- och byggmarknaden. Under året har kommunfullmäktige antagit ett program för ekologisk hållbarhet. Detta är styrande för koncernen. Med ett övergripande mål "Västerås är långsiktigt ekologiskt hållbart senast 2045."

Aktiviteter

Produktion av nya bostäder

På Bäckby centrum skedde inflyttning av sista huset i en större satsning på nyproduktion i stadsdelen. På Tegnérlunden, Gideonsberg färdigställs 69 lägenheter för inflyttning i början på året. Ytterligare en inflyttning skedde under sommaren på kvarteret Högne med tillhörande garage med Västerås stad som hyresgäst. Totalt färdigställdes 123 lägenheter under 2022. Under året fortsatte även större arbeten på Kvarteret Förseglet, Öster Mälarstrand, ett mångårigt fastighetutvecklingsprojekt med flera byggaktörer. Under våren byggstartades även ett trygghetsboende i Skultuna med 26 lägenheter för att följas upp med en ytterligare byggstart i september gällande det centrala kvarteret Hulte med 90 lägenheter varav 30 som delningsboende. Gällande ombyggnader så startades Kvarteret Ivar med 100 lägenheter och kvarteret Kolaren och Kolmilan fortsatte med 380 lägenheter. Mimer har 2022 investerat 234 Mkr i nya fastigheter och 493 Mkr i befintligt bestånd i form av ombyggnationer.

Försäljning av fastigheter

För att långsiktigt stärka Mimers ekonomi samt för att renodla Mimers fastighetsportfölj, till att främst omfatta bostäder, har Mimer under året fortsatt se över fastighetsinnehavet och under kommande år innebär det fler försäljningar.

Fastighetsvärdering

Värdet av Mimers fastighetsportfölj uppgår till totalt 14,3 (14,7) Mdr per 2022-12-31. Fastigheterna är bokförda till 8,0 (7,2) Mdr, vilket ger ett övervärde på 6,3 (7,4) Mdr.

Årets hyresförhandling

Hyresförhandlingen för 2022 gav 1,65 % i snitt. Hyresjusteringen började att gälla 1 januari.

Affärsmässighet i hela organisationen

För att fortsatt vässa organisationen gällande affärsmässighet har vi fokuserat på än mer precist ställda krav i upphandlingar samt regelbundna avtalsgenomgångar. Vi har också upprätthållit och förbättrat medvetenheten hos alla medarbetare gällande att fatta ekonomiska kloka beslut i vardagen.

HÅLLBAR FASTIGHETSFÖRVALTNING

För att förvaltning av fastigheter ska vara hållbar över tid i alla aspekter krävs klok förvaltning med både fastighet, bostadsområde och människa i centrum. För att kunna göra det och vara hållbara på sikt behöver intäkterna öka minst i förhållande till inflationen och kostnaderna sänkas där det är klokt, möjligt och relevant. Mimer fokuserar på att hitta effektiva processer för att ha en hållbar fastighetsförvaltning, arbeta aktivt för att lyssna på hyresgästerna för att behålla hög nöjdhet och att underhålla, reparera och bygga om på ett klokt sätt för både hyresgäster, miljö och ekonomi.

Var sker påverkan?

Både från ägare, lagstiftning och i de vardagliga besluten i förvaltningen.

I den vardagliga förvaltningen sker påverkan exempelvis i mötet med hyresgästerna, vid hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen, vid beslut om nyproduktionsprojekt som bidrar till att höja resultatet, vid beslut om att ta betalt för våra produkter och tjänster samt vid lagbevakning och anpassning av verksamheten till nya lagar.

Aktiviteter

Kundnöjdhet

Att ha nöjda kunder är den viktigaste parametern på lång sikt. För att nå dit krävs i grunden ett välskött fastighetsbestånd. Detta måste göras i förhållande till andra mål och mätetal, som exempelvis en sund ekonomi. Ett av Mimers övergripande mål är dock att få bland de högsta betygen av våra hyresgäster i jämförelse med övriga bostadsföretag i samma storlek i Sverige. Vi mäter detta löpande under året genom vår kundenkät. Den är ett av våra viktigaste verktyg för att förbättra vår verksamhet.

Det övergripande målet för 2022 var att öka kundens

rekommendation av Mimer som hyresvärd. Vi ökade men nådde inte vårt högt ställda mål. Bland våra kollegor i branschen kan vi se att kundnöjdhet i stort fått sig en törn i anknytning till pandemin. För att öka rekommendationer från våra hyresgäster fokuserade vi under året framför allt på parametrarna "Rent och Snyggt", "Trygghet" och "Ta kunden på allvar".

Gällande "Rent och snyggt" har fokus varit att introducera våra nya upphandlade städbolag, ett arbete där vi genomfört täta kvalitetskontroller. Vi har även fortsatt det långsiktiga arbetet med att förbättra tvättstugor och miljöbodar, men även korta aktiviteter som städdag och cykelrensningar har genomförts.

Gällande "Trygghet" har vi fokuserat på en bredd av åtgärder.

Under 2021 genomfördes en trygghetsanalys på delar av fastighetsbeståndet med fokus på fysisk trygghet så som skalskydd, utemiljö, belysning, källare med mera. Utifrån resultatet valdes ett pilotprojekt ut som sedan detaljplanerades under 2022 för att på sikt hitta en "Mimerstandard" gällande fysisk trygghet.

När pandemin släppte taget fokuserade vi på aktiviteter tillsammans med våra hyresgäster, som tex trygghetsvandringar. Vi genomförde även flertalet aktiviteter för att bygga relationer som skapar trygghet på sikt, som trapphusmöten, gårdsträffar och miljöbodsfika.

Gällande "Ta kunden på allvar" har en stor del av Mimer varit involverade. Vi har haft stort fokus på serviceanmälan med införandet av chatt, uppdatering av hemsida och fokus på att korta våra telefontider. Vi har också arbetat med informationen till hyresgäster kopplat till vad som händer i hyresgästens närområde, före under och efter att arbeten genomförs.

Under 2022 har effekten av coronapandemin tydligt fortsatt påverka vår kundnöjdhet. Konkret har kunderna haft mest synpunkter på hemsidan, telefontider och trappstädningen, något som vi fokuserat på under året. Då vi mäter kundnöjdheten varje månad kan vi snabbt sätta in åtgärder för att öka nöjdheten igen. I stort har vi under 2022 höjt våra olika kundindex.

Underhåll och reparationer
Vi följer en långsiktig ombyggnadsplan för att skapa ett hållbart och långsiktigt fastighetsbestånd. Detta är en levande plan som sträcker sig över 10 år och som anpassas efter nya förutsättningar. Prioriteringen av åtgärder i planen tar hänsyn till fastigheternas skick och kvalitet, möjliga energibesparingar, kundernas önskemål samt den långsiktiga affärsmässigheten. Planen är även ett underlag för att ansvarfullt genomföra övrigt underhåll och reparationer. Vi har under året hittat stor potential i energibesparing i vissa kommande ombyggnadsprojekt, med en halvering av energibehovet.

Under året genomfördes vårt underhåll enligt plan. Fokus för underhållsåtgärder har varit minskad och effektivare energianvändning, med väldigt lyckat resultat för 2022.

Ombyggnation
Under året har första etappen om 146 bostäder färdigställts på Önsta Gryta. De investeringar som gjorts gällande energieffektiviseringar beräknas minska förbrukningen med minst 15 %.

Vi har under året även färdigställt ombyggnation av Gude 1. En fastighet som behövde byggas om tidigare än planerat på grund av akut underhåll och förändrade hyresförhållanden. Detta har gett 12 nya lägenheter varav 7 studentbostäder.

Under året påbörjades ett stort ombyggnadsprojekt på Stentorpet som kommer pågå till 2025/2026. De första återflyttarna skedde under Q4 2022. Här pekar projektering på en minskad energiförbrukning om ca 25 %.

Ombyggnationen av Kvarteret Ivar med 100 lägenheter påbörjades under året. Projektet har trots stora krav gällande byggnadskultur kunnat hitta energibesparingar på ca 25 %.

I ombyggnadsprojekten läggs stor vikt på minskad energi- och miljöpåverkan, allt i linje med vårt miljö- och energiledningssystem. Tillsammans med Hyresgästföreningen använder vi oss av en boendedialogmodell för arbetet före, under och efter ombyggnation. Arbetssättet med att involvera hyresgästerna i ett tidigt skede uppskattas av hyresgästerna.

ANSVARSFULLA INKÖP

Mimer hanterar stora inköpsvolymer på cirka 1 Mdr och lyder under Lagen om offentlig upphandling (LOU). Vi har system och policys för att göra arbetet tydligt och transparent gällande Mimers uppförandekod, inköp, mutor och korruption. På Mimer innebär ansvarsfulla inköp att upphandling; sker enligt Lagen om offentlig upphandling (LOU), sker affärsmässigt, bidrar till ekonomisk hushållning och främjar hållbar utveckling.

Var sker påverkan?
Vid varje inköpstillfälle och vid varje kontakt med leverantörer, kunder samt i utbildningen av vår personal och våra leverantörer.



Aktiviteter
Inköpsenheten ska på ett rättssäkert sätt säkerställa att Mimer har affärsmässiga avtal och inköpsförutsättningar som bidrar till att Mimer når de övergripande målen.

Samtliga upphandlingar följer vår Inköpspolicy samt våra Riktlinjer för inköp och upphandling. Syftet med riktlinjerna är att säkerställa att inköp utförs affärsmässigt, i enlighet med gällande lagstiftning, samt att de utförs med en för oss god och långsiktigt hållbar totalekonomi. För att minimera fel och säkerställa kvaliteten på upphandlingar inom Mimer arbetar inköpsenheten utifrån en framtagen inköpsprocess som syftar till ett enhetligt arbetssätt och effektivisering av upphandlingsarbetet.

Mimers upphandlingar innehåller alltid hållbarhetskrav som följs upp kontinuerligt under avtalstiden med leverantörer. Under året har vi tagit fram ett "bibliotek" med hållbarhetskrav i olika kategorier beroende på typ av inköp. Biblioteket syftar till att bidra till måluppfyllelse till Mimers övergripande mål samt för att säkerställa att Mimers uppförandekod efterföljs. Den innehåller de krav Mimer ställer på leverantörer gällande ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Exempel på krav är arbetsrättsliga villkor, mänskliga rättigheter, energianvändning och fossilfria transporter. Uppföljning sker genom bland annat extern revision inom nyproduktion av bostäder. Vid avvikelser tas en åtgärdsplan fram som efter åtgärderna följs upp.

Alla upphandlingar har också villkorat att leverantören betalar skatter och avgifter till det allmänna och att de har F-skatt. Detta kontrolleras genom kreditupplysning och en kontroll från kronofogdemyndigheten.

I samtliga upphandlingar ska hållbarhetskrav vara en central del av uppföljningen. Under året genomfördes 71 upphandlingar i vilka samtliga leverantörer uppfyllde ställda krav i avtalen under året.

Eftersom vi lyder under Lagen om offentlig upphandling (LoU) är leverantörstrohet viktigt att följa upp. Vi har hög leverantörstrohet och 2022 var resultatet 97 %. Detta innebär att vi följer våra åtaganden. Uppföljningen av detta sker genom uppföljningsverktyg som matchar fakturor mot våra avtal.

Under året har Mimer fortsatt implementera det systematiska arbetssättet för att säkerställa att dataskyddsförordningen (GDPR) följs. Detta genom att teckna personuppgiftsbiträdesavtal vid alla tecknade avtal som innehåller personuppgifter. Vi följer dataskyddsförordningen för våra egna medarbetare samt övriga intressenter.

ANTIKORRUPTION OCH MUTOR

Arbetet med att motverka korruption är viktigt i alla företag men kanske i synnerhet för ett företag som Mimer med stora inköpsvolymer och många beställare inom bolaget. Den höga efterfrågan på bostäder ökar risken att potentiella eller befintliga hyresgäster otillbörligen vill påverka uthyrningsprocessen, för att kunna gå före i kön eller på annat sätt åtnjuta fördelar.

För att motverka detta finns tydliga styrdokument som mutpolicy, inköpspolicy, uthyrningspolicy och ett attestreglemente. Samtliga nyanställda genomgår en utbildning och årliga påminnelser går ut till alla anställda i form av korta digitala utbildningar, så kallade Nano-utbildningar.

Uppföljning och stickprov tas regelbundet enligt en fastställd internkontrollplan som löpande redovisas för företagsledning och årligen för styrelsen. Exempel på stickprov som görs regelbundet är att behörig personal attesterar inköp och fakturor, att ingen beställer från egen firma och att tilldelningsbeslut vid upphandling sker på affärsmässiga grunder.

Utöver detta görs kontroller och stickprov månatligen på att den som tilldelas lägenhet har högst köpoäng, att lägenhetsöverlåtelser sker korrekt samt i samtliga fall där uthyrning skett till anställd att denne haft högst köpoäng och att detta har dubbelgranskats före kontrakt.

Mimer har roller som motsvarar en heltidstjänst, som arbetar med att motverka att hyresgäster genomför olovliga andrahandsuthyrningar. Under året har vi ”tagit tillbaka” 56 lägenheter där hyresgästen hyrt ut otillåtet och accepterat Mimers uppsägning. Dessa lägenheter har sedan kunnat erbjudas till bostadskön.

Mimers uthyrningspolicy är transparent gentemot västeråsarna och bostadskön. Bostäder förmedlas enligt kötid och hur kötiden räknas är tydligt publicerat i Mimers kanaler. Vi har ett kontrollsystem med attest av flera personer när det gäller uthyrning till medarbetare eller medarbetares familj, som haft högst köpoäng vid intresseanmälan och som tackar ja till ett kontrakt. Varje månad förmedlas i snitt drygt hundra lägenheter ut till vår kö.

En Whistleblower-funktion har börjat implementeras tillsammans med Västerås stad under året.

KVALITET

Under sju år har Mimer gjort en kvalitetsresa för att med jämn kvalitet och på ett hållbart sätt leverera till företagets intressenter. Kvalitetsarbetet utgår från PDCA-modellen vilket innebär att vi planerar, genomför, följer upp och förbättrar arbetet. Detta genomsyrar nu hela företaget och alla processer inom Mimer.

Under uppbyggnaden av vårt kvalitetsarbete har alla medarbetare inom företaget tagit stora steg inom både kultur och struktur vilket resulterade i att vi i under 2020 fick Utmärkelsen Svensk Kvalitet, ett av Mimers övergripande företagsmål. Utmärkelsen Svensk Kvalitet har delats ut av SIQ, Institutet för Kvalitetsutveckling, sedan 1992. Utmärkelsen tilldelas organisationer som påvisat synliga resultat av sitt framgångsrika kvalitetsarbete. I mars 2021 mottog vi utmärkelsen. Därefter har vi delat med oss av våra lärdomar till mängder av företag och organisationer i hur vi arbetar med kvalitet bland annat genom föreläsningar, seminarier och media samt deltar i en arbetsgrupp med Sverige Allmännyttan, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen med syfte att förbättra kvalitén inom fastighetsförvaltning.

SIQ:s utlåtande om Mimer lyder: ¨Bostads AB Mimer bedriver ett välstrukturerat och offensivt kvalitetsarbete som genomsyras av en tydlig kundorientering. Organisationen arbetar medvetet med mångfald och jämställdhet och uppvisar en mogen kvalitets-kultur som på ett systematiskt sätt främjar medarbetarnas engagemang och kreativitet.

Bostads AB Mimer har etablerat systematiska och integrerade arbetssätt för att utveckla och förbättra värdeskapande processer där engagerade ledare och medarbetare arbetar systematiskt mot uppsatta mål. Organisationen bidrar aktivt till en hållbar utveckling, såväl inom som utanför den egna organisationen.”

Mimer är certifierade enligt ISO 14001, ISO 50001, ISO 450001. Dessa certifieringar förnyades 2021 för kommande tre år.



SAMMANFATTNING
EKONOMISK HÅLLBARHET

Väsentlighets-område	Mål 2022	Aktivitet	2022	2021	2020
Soliditet (%)	28,1		28,2	28,3	28,1
Lönsamhet (%)	3,0	Effektivare felanmälan, lönsamhetsprojekt	2,5	3,0	3,0
Hållbar affärsut-veckling (antal)	Antal färdigställda lägenheter 200	Nyproduktionsprojekt för att bidra med fler bostäder till Västerås	184	168	7
Hållbar fastig-hetsförvaltning (antal)	148	Antal färdigställda ombyggda lägenheter	97	128	98
Hållbara inköp (%)	Leverantörs-trohet 97	Implementering av inköpsstrategi, samt fortsatt förvaltning och utveckling av inköpsprocessen.	97	95	95
Kvalitet (poäng)	Behålla samma nivå som SIQ:s bedömning av vårt kvalitets-arbete (600 p) Egen mätning	Systematiska möten i samtliga processteam. 100 % acceptera ny vision. Översyn inre effektivitet i våra processer.	IIngen mätning enligt USK-modellen	Ingen mätning enligt USK-modellen	616

493 MKR

Investeringar i befintliga fastigheter





234 MKR

Investeringar i nya fastigheter

97 %

Leverantörstrohet

Ekonomisk hållbarhet är för oss inte bara att förvalta utan även att utveckla och växa som företag; för stadens, dess invånares och nästa generations bästa.

Serviceindex

80,8

184

Nyproducerade färdigställda lägenheter

28,2 %

Soliditet

OM HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Det här dokumentet är Bostads AB Mimers hållbarhetsrapport för 2022. Rapporten är den sjätte i ordningen sedan 2017. Dokumentet utgör även vår legala hållbarhetsredovisning och uppfyller kraven i årsredovisningslagen och om hållbarhetsrapportering. Det innebär att den innehåller information om vår affärsmodell, våra mål, policys, risker och resultat kopplat till frågor om miljö, personal, socialt ansvar, mänskliga rättigheter och antikorruption. All verksamhet inom Bostads AB Mimer inkluderas i redovisningen.

YTTRANDE HÅLLBARHETSRAPPORT

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.
Till bolagsstämman i Bostads AB Mimer, org.nr 556019–3384

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2022 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.

Västerås den 27 februari 2023

Ernst & Young AB

Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor

UNDERSKRIFTER

Västerås den 24 februari 2023. Styrelsen för Bostads AB Mimer.



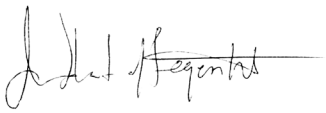
Linn Wegemo, ordförande



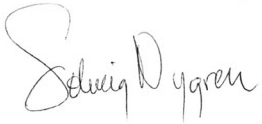
David Sundén, ledamot



Amanda Grönlund, 1:e vice ordförande



Anna Hård af Segerstad, ledamot



Solveig Nygren, 2:e vice ordförande



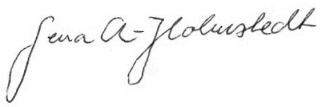
Ulf Höglund, ledamot



Mikael Dimgård, ledamot



Erik Johansson, ledamot



Lena Andersson Homstedt, ledamot



Tobias Utterstedt, ledamot



Per-Inge Ahlbäck, ledamot



Anders Duvkär, ledamot



Dorine Snäckerström, ledamot



Mikael Källqvist, verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har angivits den 22 februari 2023
Ernst & Young AB



Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor


SUMMER WORKS
mimer
En bra dag börjar leverna


SUMMER WORKS
Handledare
adidas
Flügger
04 WoodTex Opaque

Bostads AB Mimer, Box 1170, 721 29 Västerås, www.mimer.nu
Besöksadress: Gasverksgatan 7 Tel: 021-39 70 00 E-post: post@mimer.nu