



HÅLLBARHETS- RAPPORT 2024

mimer 

En bra dag börjar hemma

HÅLLBARHETSRAPPORT 2024

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Vd-ord	4
Det här är Mimer	6
Året i korthet.....	8
Mimers Affärsmodell	10
Riskhantering.....	12
Intressentanalys	15
Vår påverkan.....	16
Social Hållbarhet	18
Ekologisk hållbarhet	29
Ekonomisk hållbarhet.....	40
Om Hållbarhetsrapporten.....	47
Underskrifter.....	48
Yttrande Hållbarhetsrapport.....	49

VD-ORD

ÄR VI PÅ VÄG MOT EN MER HÅLLBAR VÄRLD ELLER INTE?

2024 präglas av både nya och återkommande utmaningar. Världen upplevde ännu ett år av rekordhöga temperaturer, och klimatkrisen är inte längre en framtidsfråga – den påverkar oss här och nu. Översvämningar, skogsbränder och extrem torka slår hårt mot både människor och ekosystem. Sverige är inget undantag; vi ser fler naturhändelser som påminner oss om vår sårbarhet. Samtidigt fortsätter de globala utsläppen att öka, trots löften om omställning.

Parallellt med klimatfrågan står vi inför andra svåra utmaningar. Krig och geopolitiska konflikter fortsätter att dominera världsnyheter, och med det kommer både mänskligt lidande och ekonomisk osäkerhet. På hemmaplan påverkas vi av ökad kriminalitet, särskilt i form av gängvåld och det utbredda bruket av sprängningar och skjutningar. Till detta kommer en växande psykisk ohälsa, som särskilt drabbar unga, samt en skakig ekonomisk verklighet som pressar både hushåll och företag.

Trots allt detta känner jag hopp i den förändringskraft som finns. Hållbarhet är inte längre en nischad fråga – det är en central del av samhällsdebatten och genomsyrar fler och fler företags affärsstrategier. Nya EU-regler driver på allt från energieffektivisering till cirkulär ekonomi, och vi ser fler företag och organisationer som går från ord till handling. Det är när vi alla tar ansvar, från det lilla till det stora, som vi skapar verklig förändring.

Men vi får inte blunda för att tempot måste öka. Det finns ingen tid att förlora om vi ska nå klimatneutralitet inom de kommande tre decennierna. Det är tydligt att det krävs krafttag på alla fronter – politiskt, ekonomiskt och socialt. Ingen kan lösa detta ensam, men tillsammans måste vi vända utvecklingen.

Hos Mimer ser vi detta som vår viktigaste uppgift. Under 2024 har vi fortsatt att stärka vårt arbete för att bidra till en mer hållbar framtid. Vi vet att verklig förändring handlar om handlingskraft, inte enbart om strategiska planer. Därför jobbar vi dagligen med konkreta åtgärder som gör skillnad – både för våra hyresgäster och för samhället i stort.

Vi har ett tydligt mål: att skapa ett boende som inte bara är hållbart för dagens behov, utan som även möter framtidens krav. Vi arbetar med allt från energieffektivisering och minskad klimatpåverkan till socialt ansvar och att stärka tryggheten i våra bostadsområden. Genom samverkan, både internt och med våra partners, tror vi på möjligheten att skapa långsiktigt hållbara lösningar.

I den här rapporten kan du läsa om vårt arbete inom social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet under 2024. Som Västerås största bostadsföretag har vi både en möjlighet och ett ansvar att driva på utvecklingen – och vi gör det med fullt engagemang.

Välkommen till 2024 års hållbarhetsrapport!

Mikael Källqvist, VD, Bostads AB M



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, kooperativa hyresrätter, co-living, trygghetsboende och vanliga lägenheter. Mimer äger också kommersiella lokaler för bland annat restauranger, butiker, kontor, förskolor samt några stadsdelscentrum i staden. Det bor ungefär 22 000 västeråsare i våra drygt 12 000 lägenheter. Vi finns i merparten av stadens stadsdelar och vi är den största aktören på hyresbostadsmarknaden i Västerås.

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 lägenheter under förutsättning att de ekonomiska målen uppfylls. Mimer ska senast 2028 ha en soliditet som överstiger 30 % och den får inte understiga 25 %. Avkastning på totalt kapital ska inte understiga 3 % och ska senast 2028 vara på 4 %. 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 och hållbarhet. Dessa är långsiktiga men för varje år tas konkreta målsättningar för respektive målområde fram.

8 600 MKR
Bokfört värde
fastigheter

**TVÅ HUNDRA
FEMTIOFYRA
FASTIGHETER**



1 346
KR/KVM Genomsnittlig hyra

12 096

antal lägenheter

Antal anställda

191

37%

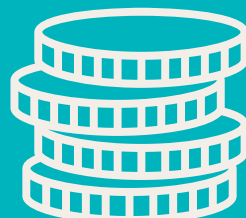
Andel av hyresmarknaden

Nettoomsättning

1 178 994 TKR

Resultat före skatt

39 968 TKR



De långsiktiga målsättningarna mot 2030 är:

- **Kunder:** Högsta kundnöjdheten i Sverige bland likvärdiga bostadsföretag
- **Medarbetare:** employer net promotor score (eNPS) >50
- **Lönsamhet:** Avkastning på totalt kapital ska långsiktigt vara 4 %.
- **Ekologisk hållbarhet:** halvera Co2e-utsläpp till 2030.
- **Social hållbarhet:** 90 % av våra kunder ska uppge att Mimers bostäder och områden är attraktiva att bo i.

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.

ÅRET I KORTHET

FORTSATT SKAKIG OMVÄRLD OCH EKONOMISKA UTMANINGAR

Vi har, som de flesta andra, haft ett skakigt år även i år. Omvärlden är oförutsägbar och det påverkar oss alla. Det ekonomiska läget har påverkat oss djupt men vi har fortsatt inställningen att vi lutar oss framåt, tänker nytt och tar oss an de nya förutsättningarna med kraft.

De utmaningar som kommit med fortsatt inflation och höga räntor gav oss ännu ett tufft år ekonomiskt. Uppstart av nya projekt inom nyproduktion och ombyggnation var fortsatt pausade och underhållsplanen minskades tillfälligt för att klara utmaningen. De projekt som var under produktion fortsatte och vi kunde komma ut med nära 300 nya bostäder på marknaden. Gällande ombyggnation och de sedan länge startade projekt har fortsatt i full produktion och många hyresgäster har fått flytta hem igen till nyrenoverade bostäder.

FOKUS PÅ UTHYRNING OCH KUNDNÖJDHET

Under några år har vi nu sett en vikande efterfrågan på hyresbostäder i Sverige. Omställningen till dessa nya förutsättningar startade redan för några år sedan med ny organisation och nya arbetssätt för att minska vakanserna. Uthyrning har varit högst på agendan för hela företaget och vi ser på grund av detta att vi klarar utmaningen bra jämfört med andra aktörer på hyresmarknaden.

Tack vara våra engagerade medarbetare och våra strategiska satsningar i olika delar av organisationen har vi, trots en tuff omvärld, ökat kundnöjdheten, trygghetsupplevelsen och attraktiviteten bland våra kunder. Vi har fortsatt stärka upp vårt eget måleri, vår vitvaruavdelning, fortsatt anpassa uthyrningsorganisationen och i slutet av året utökades Kvinna Mimer – vår egen inre skötselavdelning.

NYA BOSTÄDER OCH RENOVERINGAR

Under året startade uthyrningen av totalt 273 nybyggda bostäder på Öster Mälarstrand och i centrum. Inflyttningen har skett i merparten av de nya bostäderna trots en tuff

uthyrningsmarknad gällande hyresrätter. Vi har också färdigställt renoveringar av 156 lägenheter på områdena Petterberg och Malmaberg.

MÅLUPPFYLLNAD

Inför 2024 sattes nya mål inom företaget gällande; kundnöjdhet, medarbetarengagemang, lönsamhet och hållbarhetsfrågor. Nedan kommenteras några av dem.

Lönsamhet

Vår ekonomiska målsättning är att uppnå 3 % avkastning på totalt kapital. Inflationen har under första halvåret varit högre än Riksbankens mål på 2 % för att sedan dala men vi har fortsatt haft höga prisökningar inom många områden, framför allt gällande taxebundna kostnader. Räntan är en väsentlig kostnadspost och är 22 % högre än 2023. Lönsamheten påverkas naturligtvis också av uthyrningsläget och nedskrivningar på grund av lägre fastighetsvärderingar. Detta har påverkat vår ekonomi i allra hösta grad och vi går ut ur 2024 med en avkastning på totalt kapital 2,4 (2,9) %.

Nöjda kunder och attraktivitet

Under 2024 har vi påbörjat en strategisk förflyttning för att sätta våra kunders behov ännu mer i centrum. Med strategin "kunddriven verksamhetsutveckling" och ett starkt fokus på kundempati vill vi skapa bättre upplevelser och starkare relationer. Att arbeta med kundempati innebär att verkligen förstå våra kunders situation, deras behov och de utmaningar de möter. Genom att se saker ur kundens perspektiv kan vi fatta beslut som förbättrar deras vardag och levererar högre värde. Detta angreppssätt stärker inte bara kundrelationerna utan bidrar också till ökad kundnöjdhet och en ännu starkare position på marknaden.

Vårt långsiktiga mål är att senast 2030 uppnå den högsta utmärkelsen för kundnöjdhet, Kundkristallen, i vår kundmätning via Aktiv Bo. Genom att prioritera kundens röst och behov är vi övertygade om att vi inte bara kan nå detta mål, utan också skapa en mer attraktiv och hållbar framtid för våra hyresgäster och vår verksamhet.

Medarbetare

En viktig framgångsfaktor och förutsättning för att för att nå våra mål är våra engagerade medarbetare. Vi är ett värderingsstyrt bolag och på en femgradigskala har vi ett genomsnitt på 4,6 i hur våra medarbetare upplever att de använder våra värderingar (Omtanke Nytankande och Engagemang) i det dagliga arbetet. Med fortsatt starkt arbetsgivarvarumärke har vi hittat rätt kompetens vid våra rekryteringar. Vi har under året gjort flertalet rekryteringar då vi har utökat och tagit in nya yrkesgrupper. Vi är nu 187 medarbetare på företaget. Vi följer eNPS (employer net promotor score) och har som mål att ligga på optimala 50 i eNPS och vi landade under året på ett genomsnitt på 46.

Minskad klimatpåverkan

Fokus ligger fortsatt på att strukturerat bit för bit minska vår påverkan på miljö och klimat inom områden som energieffektivisering, transporter, avfall, material cirkulära flöden. Detta gäller i allt från styrning och genomförande till uppföljning och mätning i hela värdekedjan. Sett till utsläpp per kvadratmeter i vår förvaltning har vi stadigt minskat sedan 2020, när mätningarna startade. Under 2023 ökade detta mätetal markant vilket gör att utmaningen blir allt större för kommande år. Anledningen är ökade utsläpp från vår uppvärmning med fjärrvärme samt ökad produktion i vårt underhållsarbete.

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.

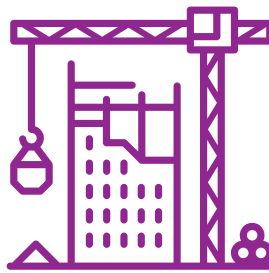
Det är vårt kundlöfte som hjälper oss att i alla lägen fatta bra beslut för hyresgästens bästa.

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

STYRNING, ORGANISATION OCH KONTROLL

Bostads AB Mimer ägs till 100 % av Västerås stad genom Västerås stads koncernbolag, Västerås stadshus AB. 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, bygg- och projektchef, HR- och social hållbarhetschef, kommunikations- och hållbarhetschef och kundcenter- och uthyrningschef.

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 fyra 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, Inköbspolicy, 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.

KPMG är valda revisorer fram till ordinarie årsstämma 2025 avseende 2024.

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 och kontroller. Inför 2024 bedömdes nedan beskrivna risker som betydande för Mimer.

SOCIAL ORO OCH TRYGGHET

Flera områden i Västerås upplever 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 trivsselfrågor. En annan effekt är hur ekonomiska aspekter påverkar våra hyresgäster. I vissa av våra områden är sysselsättningsgraden låg. Vi vet också, med Västerås stads statistik som källa, att ungefär 4 000 barn i Västerås lever i ekonomisk utsatthet. Jämfört med 2023 minskade vapenvåld och sprängdåd i Sverige under året, en väldigt positiv vändning för trygghetsfrågan.

Hantering av risk

Trygghetsarbetet på Mimer handlar dels om rena trygghetsåtgärder så som skalskydd, beskärning av växtlighet, och genomtänkt belysning på gårdar och närvaro av personal, dels av samverkan med andra aktörer för att skapa trygga och trivsamma stadsdelar i ett vidare begrepp. Vårt fokus på stadsdelsutveckling som startade 2020 är fortsatt viktigt. Vi har en strukturerad arbetsprocess och organisation för detta. Arbetet syftar till att kunna erbjuda attraktiva stadsdelar med fokus på trygghet, dialog, arbete och gemenskap.

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. 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.

INVESTERINGSUTRYMME OCH PÅVERKAN AV SAMHÄLLSEKONOMI

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. För Mimer har detta historiskt inneburit en byggtakt på cirka 200

nya bostäder per år, något som angetts i våra ägardirektiv. Det ägardirektivet har dock ändrats under hösten 2023 till att Mimer ska tillskapa bostäder om ekonomiska förutsättningar finns. Detta har inneburit att vi under 2024 inte fattat beslut om något nyproduktionsprojekt.

Bakgrunden till svängningen i byggandet är att det är svårt att uppnå önskad avkastningsnivå på rådande byggmarknad. Priset för nyproduktion har varit högt och ökade i flera år med tanke på att omvärlden varit skakig under en tid. 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. Vi ser att detta innebär en risk för vakanser i nyproduktionen då individer har svårt att efterfråga de dyrare bostäderna. Högre avkastningskrav gör det svårare att bygga utan att få nedskrivningar.

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. Risker för minskat kvarboende finns vid dessa nödvändiga renoveringar.

Hantering av risk

Effekterna av ränteuppgångar och andra prisökningar är bestående för en tid framåt. Detta gjorde att investeringsutrymmet för Mimer minskar och därför beslutades att inte påbörja nya projekt inom nyproduktion och ombyggnation en tid framåt. Dock var ett antal projekt under pågående byggnation under året. Vi har inlett en översyn gällande Mimers renoveringsmodell både utifrån kostnads- och klimatperspektiv.

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 70 mkr i ökade kostnader, vilket i sin tur påverkar Mimers resultat negativt. Det läget har drabbat oss hårt under 2022 till 2024, jämfört med tidigare år. Nivån på räntan var hög även under 2024 och påverkar vårt resultat och våra investeringsutrymmen kraftigt. 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. Vi har också minskat ytterligare upplåningsbehov.

EXTREMT VÄDER SAMT MILJÖ- OCH KLIMATPÅVERKAN

2024 var det varmaste uppmätta året hittills i historien och vi ser effekterna av det i ökande extremväder så som översvämningar, värme och skyfall. 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 på.

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. Under året har vi fortsatt vår plan för klimatsäkring av våra fastigheter med både tekniska och naturbaserade lösningar.

INKÖP OCH KORRUPTION

Mimer hanterar stora inköpsvolym, totalt cirka 1 miljard kronor per år. Enligt Mimers attestförfordningar 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 policy, arbetssätt och system för att minimera denna. För att minska risken utifrån alla dessa aspekter är hela företaget utbildat i vår inköpsprocess, inköbspolicy 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.

INTRESSENTANALYS

Intressent

Kunder (bostadshyresgäster, lokalhyresgäster, studenthyresgäster)

Kanal

Kontakt och dialog med medarbetare i våra områden, på Kundcenter, Serviceanmälan eller andra kontakter med medarbetare på Mimer. Samråd och bomöten. Olika kundundersökningar. Mimer.nu. Sociala medier. Nyhetsbrev. Mejl. Sms. Kundtidningen Hemma Hos. Postala utskick. Media.

Viktiga frågor

Hyresfrågor. Boendekvalitet. Skötsel och underhåll. Hållbarhet. Boinflytande. Trygghet och säkerhet. Kundnöjdhet. Stadsdelsutveckling. Rättvis bostadsförmedling. Avfallshantering, Om- och nybyggnad. Engagerade medarbetare.

Medarbetare

Daglig dialog mellan chef/medarbetare samt medarbetare/medarbetare. Intranätet Lobbryn. Arbetsplatsträffar. Facklig samverkan. Medarbetarundersökning, Medarbetarsamtal. Lönesamtal. Media.

Engagerade medarbetare. Anställningsvillkor. Arbetsmiljö. Utvecklingsmöjligheter. Ledarskap. Jämlikhet. Mångfald. Diskriminering. Hälsa. Kompetensutveckling. Energi- och miljöfrågor. Stolthet. Hållbarhet.

Leverantörer

Upphandlingar. Daglig dialog. Kvalitetskontroller och andra uppföljningsmöten. Samverkansmöten. 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. Varumärkesundersökning. Sociala medier. Kundrekommendationer. Medarbetare. Synpunkter.

Nyproduktion. Ombyggnation. Stadsdelsutveckling. Uthyrnings- och köregler. Transparens. Hållbarhet.

Ägare – Västerås Stad

Ägardialog i olika forum. Ägardirektiv. Affärsplan. Budget. Årsredovisning och Hållbarhetsrapport. Rapporter. Mimers egna kanaler. Media.

Sund ekonomi. Bostadsförsörjning. Hållbar verksamhet. Trygg- och säkerhetsfrågor. Engagerade medarbetare. Jämlikhet. Antikorruption. Samverkan.

Myndigheter

Lagar. Regler. Krav. Beslut. Remisser. Möten. Dialog. mimer.nu

Arbetsmiljöfrågor, byggregler, energiprestanda, detaljplaner, bygglov, tillsynsfrågor, hållbarhet.

Samarbetspartner – till exempel Hyresgästföreningen, branschorganisationer med flera

Olika typer av möten. Dialog. Avtalsskrivning. Evenemang. Förhandlingar. Mimer.nu. Sociala medier. Media.

Stadsdelsutveckling. Trygg- och säkerhet. Hållbarhetsfrågor. Hälsa. Barn- och ungdomsperspektiv. Hyresnivåer. Förändringar i fastigheten. Samverkan. Boendeinflytande. Aktiviteter och mötesplatser i stadsdelarna och Västerås

Myndighet – Socialkontor

Möten. Rapporter. Tillsyn.

Lagefterlevnad. Trygg och säkerhet. Ansvarfulla upphandlingar. Energi- och miljöfrågor. Arbetsmiljöfrågor.

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

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 i.

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 arbete med ledningssystem inom arbetsmiljö, energi och miljö samt genom klimatberäkningar tagit fram en ekologisk hållbarhetsstrategi där vi identifierat de områden vår påverkan är störst.

Dessa områden utgör våra väsentliga frågor att arbeta med. Våra väsentliga områden kategoriseras under de tre hållbarhetsperspektiven ekologisk-, social- och ekonomisk hållbarhet.

VÅRA VÄSENTLIGHETSSOMRÅDEN

Vi vill vara tydliga med vår koppling till FN:s globala hållbarhetsmål. Vi vet att den kopplingen är viktig för resultatet, men även 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 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

- Hållbara stadsdelar
- God samhällsaktör
- Hållbart arbetsliv
- 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, boendeflyttande 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

Vårt stadsdelsutvecklingsteam består av en HR- och social hållbarhetschef, två stadsdelsutvecklare, en stadsdelssamordnare och en projektledare för sociala projekt. 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

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

Under 2024 har vi haft 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.

Vi genomförde trygghetsvandringar i alla våra stadsdelar under året. Vid våra trygghetsvandringar deltar boende i området, men också företrädare för lokala föreningar, politiker och ibland Polisen. Under vandringen noteras platser och utrymmen som upplevs som otrygga eller riskerar att bli brottsplatser, samt vilka konkreta fysiska omständigheter som bidrar till problemen. Efter vandringen ser vi över förslag till lösningar som sedan kan ligga till grund för mindre och större åtgärder.

Vi har fortsatt arbetet med informationskampanjer för att belysa vikten av hemförsäkring och vikten av att hålla våra trapphus fria från förvaring. Då vi vet att allt för många hyresgäster inte tecknar hemförsäkring har vi inlett ett samarbete med LF Bergslagen. Vi kan därför nu erbjuda Mimers hemförsäkring som automatiskt kopplas på när hyreskontraktet tecknas. Detta tror vi gör att fler har den viktiga hemförsäkringen.

Vi arbetar nära Västerås stads *verksamhetsnära ledningsgrupper* i stadsdelarna Råby, Vallby, Pettersberg, Bäckby 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 trygghet (EST) och Västerås Embrace i samverkan (VeSam)

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 och Skallberget 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 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 partnerskap mellan Mimer, Rädda Barnen och Västerås stad. Målet i partnerskapet är att bidra till jämlika förutsättningar för barn och unga 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.

Under året har vi färdigställt en effektrapport för åren 2020 – 2023 en djupgående utvärdering har gjorts kring arbetsmodellen Collectiv Impact. Vi har fortsatt arbetet med tjejforum och unga ledare inom partnerskapet. Tjejforumverksamheten har vuxit och nu är det totalt tre grupper per vecka.

Våga bry dig

Med start under hösten 2023 samlades vi kring budskapet Våga bry dig. Våga bry dig är baserat på ett koncept kring civillurage som heter Huskurage. Arbetet sker i samarbete med Västerås stad och Polisen. Vi har även samarbete med flera stora idrottsföreningar, Kvinnohuset samt ideella organisationer i arbetet.

Vi som arbetar på Mimer får utbildning i hur man ska agera när man misstänker att någon hyresgäst far illa. Vi uppmanar även våra hyresgäster att våga bry sig och visa omtanke om varandra. Uppmaningen har skett genom information i olika kanaler kring hur du som granne och vi som medarbetare kan och bör agera vid oro för att någon far illa eller inte mår bra. Det kan gälla både vuxna och barn. Informationen finns nu i alla våra trapphus och tvättstugor. På vår hemsida förtydligar vi ytterligare kring hur man kan få hjälp riktat både för de som är oroliga för att en granne far illa på något sätt samt till dem som är i en utsatt situation. Vi lyfter också budskapet löpande i vårt arbete och möten med våra hyresgäster.

Aktiviteter som genomförts under året för att synliggöra Våga bry dig är Tjejkväll och rollatorrace i Västerås city, utbildningar för personal och hyresgäster, ett arbete kring vad våga bry dig betyder för unga i två stadsdelar som ledde till en lysande gång- och cykelpromenad mellan Pettersberg och Vallby där deras citat visas och deltagande i en vecka fri från våld.

Att agera och våga visa omtanke och medmänsklighet i våra hus och stadsdelar är viktigt för oss och vi ser detta som ytterligare ett bidrag i vårt trygghetsarbete.

Mamma United

Mamma United är en ideell organisation som genom utbildning och gemenskap stöttar 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 samarbetat i flera år med organisationen.

Under 2024 har vi i samarbete med Mamma United genomfört fyra utbildningar i två olika stadsdelar, Vallby och Bäckby. 68 mammor har fullföljt hela utbildningen. Effektmål av utbildningen följs upp genom observationsverktyg, djupintervjuer och utvärdering med gruppen.

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

Mammornas egna ord om utbildningen

“Jag har lärt mig om våld i nära relation till exempel om man bor i Mimerlägenhet hur man kan informera hur det finns våld i området, hur man ringer och så, sådana saker har jag lärt mig”.

“Förut jag var rädd med socialtjänsten och varför de tar barnen. När vi träffar de och de berättar varför de tar barnen, nu är jag inte rädd längre. Jag har information om varför de tar barnen”.

Fler och fler engagerar sig

Mamma Uniteds utbildning har stärkt mammorna i en vilja att fortsätta bidra till trygghet i området. Idag finns Trygga Bäckby och Trygga Vallby, där föräldrar är ute i sin stadsdel i anknytning till skoldagens slut och bjuder på mellanmål två gånger i veckan. Syftet har varit att fler trygga vuxna finns ute de tidpunkter då vi sett att risken för rekrytering till kriminella kretsar är större. Detta har skett i samverkan mellan Mamma United, Ica Bäckby, Västerås stad, Mimer och mammorna.

Eftersom mammorna efter avslutad utbildning efterfrågat en fortsättning, finns nu Mamma Community på Bäckby. Där kan alla som deltagit i Mamma Uniteds utbildning delta en gång i månaden.

MBU – människan bakom uniformen

Västerås stad startade en satsning på en metod som kallas MBU, människan bakom uniformen. Det handlar om att ungdomar får lära känna personer som jobbar med samhällsstödjande yrken. Mimer är en av aktörerna som deltar tillsammans med bland andra Polisen, Räddningstjänsten, Regionens ambulansavdelning, Svealandstrafiken och Securitas. Under 2024 genomfördes två omgångar med totalt 21 ungdomar som besökte alla aktörer och fick inblick i respektives roll i samhället. Utbildningen avslutades med en stor slutövning hos Räddningstjänsten där ungdomarna själva fick agera polis, ambulans och räddningstjänst och hantera ett större scenario.

Trygghetsindex

Vi mäter tryggheten i våra stadsdelar varje månad genom en enkät till våra hyresgäster. Under året har den upplevda tryggheten ökat med drygt en procentenhet till 78,7 %. De frågor som haft störst förändring är personlig trygghet i området på kvällen och nätter, inbrottssäkerhet i förråd, och kontakten med grannarna.

Dialog

Våra hyresgästers åsikter och engagemang är viktigt för oss. Vi vill lyssna och samarbeta för att utveckla våra bostadsområden och stadsdelar. För oss handlar fokusområdet Dialog om att göra **med** hyresgästen i stället för att göra **för** dem.

Framtid Skultuna 2035

I vårt arbete med att öka möjligheter till inflytande och delaktighet, kopplat till utvecklingen av kommundelen Skultuna har vi under 2024 haft över 10 träffar med boende

i kommundelen. Forumet kallar vi "Hej Skultuna". Syftet är att möjliggöra en mötesplats för dem som vill vara med och bidra till ett tryggt och attraktivt Skultuna där fler vill leva och bo.

Vi har också skapat arbetsgrupper med engagerade Skultunabor för att minska trösklarna för att fler ska kunna engagera sig inom de områden som upplevs som viktiga för utvecklingen av en trygg och attraktiv plats att bo på. Exempelvis odlings-community och möten mellan äldre och yngre.

Arbete och sysselsättning

Sommarpraktikanter

Under 2024 ändrade vi vårt arbete med sommarpraktikanter. Det gav oss möjlighet att erbjuda jobb till fler ungdomar än tidigare. Från erbjudande om 30 platser kunde vi nu ge 80 ungdomar, mellan 13 och 16 år, chansen att till ett sommarjobb. Under två perioder fanns Mimer ungdomar i 10 olika bostadsområden på Mimer. Tillsammans bidrog de till ökad trygghet och trivsel för våra hyresgäster och anordnade aktiviteter för alla – både unga och äldre. Det ordnades fotbollsturneringar, midsommarfester, speed-dating för äldre och mycket mer.

Praktikanterna fick också möjlighet att prova på enklare fastighetsskötsel, som att städa parkeringar och hålla ordning i våra miljöbodar. För många var sommarpraktiken deras första kontakt med arbetsmarknaden, en chans att lära sig mer om arbetslivet och få en känsla för vad det innebär att ha ett jobb. Under perioden anställde vi åtta handledare, som fick en veckas introduktionsutbildning innan ungdomarna började, för att kunna ge bästa möjliga stöd och vägledning. Detta var möjligt att genomföra tack vare ett samarbete med Västerås stad.

Kvinna för Bäckby - blev Kvinna Mimer

Projektet Kvinna för Bäckby har under året blivit en permanent lösning och de som arbetade inom projektet Kvinna för Bäckby och har nu blivit fast anställda på Mimer. Under året har också beslut tagits om att utveckla arbetet till ytterligare tre stadsdelar. Vi har nu rekryterat tre kvinnor inom Kvinna Mimer till Pettersberg och kommer fortsätta på Vallby, Fredriksberg och Skultuna. Under devisen "Snyggt, tryggt och trivsamt" arbetar Kvinna Mimer med att städa trapphus, källare, tvättstugor och miljöbodar. De håller koll på områdena runt bostadshusen och är Mimers ambassadörer ute i bostadsområdet.

Syftet är, utöver själva 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. Vår jobbcoach hjälper till med att arbeta fram en karriärplan, en plan för personlig utveckling samt en plan för förbättrad hälsa. Kvinnorna står innan Kvinna Mimer mycket långt från arbetsmarknaden. Målet är också att arbetet ska bidra till att höja vår kundnöjdhet. Besiktningar som görs löpande visar att Kvinna Mimer gör ett mycket bra arbete och håller en mycket hög kvalitetsnivå.

Gemenskap

En viktig del i att skapa gemenskap i stadsdelarna för hyresgästerna är att erbjuda mötesplatser för olika aktiviteter. Mötesplatserna drivs av Mimer i samverkan med olika aktörer inom offentlig sektor, näringsliv, föreningsliv, civilsamhälle och hyresgäster. Aktiviteterna som sker syftar till att öka samarbeten mellan kulturer, öka möjligheten till jobb, utbildning, föreningsliv, idrott, hälsa, personlig utveckling och fler ingångar till

samhällets olika delar. Vi har fler mötesplatser, men tre av de större platserna är Kollage på Bäckby, Paletten på Vallby och Ventilen i Skultuna.

Stadsdelsfester

Under året har vi genomfört sju stadsdelsfester, två motionslopp och många andra festligheter i våra stadsdelar. Det är en viktig del i att öka gemenskapen i området, ge våra hyresgäster möjlighet att lära känna varandra, få dem att vara med och bidra till gemenskapen och ge barn och unga, som inte har möjlighet att lämna sin stadsdel, möjlighet att få uppleva roliga aktiviteter. Vid utvärdering ser vi att dessa starkt bidrar till ökad gemenskap och trygghet i sitt närområde.

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

Samarbeten med föreningsliv

En viktig del i Mimers sociala hållbarhetsarbete är samarbeten med föreningslivet i Västerås. Vad som sponsras regleras i vår 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. Syftet med sponsringen är också att bidra till att främja gemenskap, delaktighet, trygghet och välbefinnande i våra stadsdelar.

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 2024 har 371 stöd à 750 kr delats ut till barn av Skyhöga

Favoriter, 2023 var siffran 833 barn och 2022 var siffran 772 barn. 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. Eftersom grunden till en god hälsa läggs redan i barndomen är det viktigt att föräldrar engagerar sig i sina barns kost- och motionsvanor. Tillsammans med Västerås stad och EFG vill vi bidra till en mer jämlik hälsa på Bäckby. I två skolor i stadsdelen Bäckby får elever i åk 2 möjlighet att delta i En frisk generation. En Frisk Generation arbetar utifrån fyra teman: mat, motion, idrott och äventyr. Under året har 38 familjer, varav 97 barn och 59 vuxna, deltagit vid 68 tillfällen. Det har serverats 581 måltider.

"Kan inte En Frisk Generation finnas hela livet?"

Citat från ett barn som deltar i En Frisk Generation.

Stiftelsen Läxhjälp

Mimer samarbetar med Stiftelsen Läxhjälp som ger 15 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 och har stort behov av detta stöd. Resultatet för läsåret 23 – 24 visar att bland de som deltar i Läxhjälps program är det fler som får gymnasiebehörighet än elever som inte deltar.

Daglig verksamhet – "Miljögruppen"

Tillsammans med Västerås stad arbetar Mimer med Daglig verksamhet för psykiskt funktionshindrade. Vi arbetar med två grupper om sex deltagare. Den dagliga verksamheten i vår regi har två syften; att erbjuda meningsfulla uppgifter till de som annars kanske har svårt att finna en lämplig sysselsättning och 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. Deltagarna kallar sig själva för Miljögruppen.

HÅLLBART ARBETSLIV

Mimer är arbetsgivare för 191 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 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 även medarbetarskapet och att vi tillsammans är varandras arbetsmiljö.

Aktiviteter

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

Hälsa

Arbetsmiljöarbetet bedrivs systematiskt och är väl känt i hela organisationen. En god arbetsmiljö är en grund för god hälsa.

Vårt mål gällande vårt hälsofrämjande arbete är att alla kostnader inom friskvård ska fördelas 80 % främjande/förebyggande och 20 % rehabiliterande, något vi uppfyllde under 2024.

Ett exempel på aktiviteter vi gör för att främja hälsa och förebygga ohälsa är att erbjuda alla medarbetare friskvårdssatsningen "träna och få extra semester". Det innebär att medarbetaren får tillbaka 20 % av den tid man tränat pulshöjande upp till max tre timmar i veckan. Detta gör att medarbetaren maximalt kan tjäna ihop cirka 32 extra timmar ledighet per år.

Under 2024 har vi även fortsatt med vår egen företagshälsovård, Friskt Mimer, där vi avtalat olika aktörer inom hälsa och sjukvård för att med samlade krafter arbeta för medarbetarens hälsa.

Målet är att sjukfrånvaron ska ligga under 3,5 %. Resultatet för total sjukfrånvaro för 2024 4,56 %.

Kompetens

Vi har en framtagen kompetensprocess för att säkerställa att vi utvecklar oss i linje med de behov som finns och vad som krävs för att nå våra mål för verksamheten. Vi använder oss löpande av Nano-utbildningar, korta digitala utbildningar för att säkerställa att alla bland annat har rätt information om arbetsmiljö.

För oss är det viktigt att våra medarbetare har grundläggande kunskaper om hela Mimer och vi är övertygade om att medarbetarna gör ett bättre jobb, känner ett större engagemang och bygger en stark företagskultur om man har en helhetsbild. Därför lägger vi mycket tid på vår introduktion av nya medarbetare. En utbildning som påbörjas redan innan anställningen startar och sträcker sig under de första nio månaderna. Innehållet består av olika block om verksamheten.

Motivation

Bästa förutsättningarna för motivation och engagemang är att bli involverad. Ett viktigt arbetssätt för oss är att involvera medarbetarna i många frågor. Vi jobbar efter processen "verksamhetens planering" för att bli tydligare med företagets mål från övergripande nivå till respektive medarbetare och involvera alla som arbetar på Mimer i hur:et.

Grundläggande för motivation är att ha en rättvis lön. Tydlig statistik och lönepolitik de senaste åren har gett goda resultat och enligt lönekartläggningen 2024 så har vi noll procent löneskillnad mellan män och kvinnor.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

På Mimer arbetar vi för att alla ska ha möjlighet till ett tryggt boende, oavsett livssituation. 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

Låga trösklar till bostadsmarknaden

Hos Mimer arbetar vi för att skapa en inkluderande bostadsmarknad med låga trösklar. Vi tillämpar inga inkomstkrav för att hyra våra bostäder, vilket öppnar dörren för fler att kunna hitta ett tryggt hem. Dessutom erbjuder vi ett poängfritt system, där det är möjligt att få en bostad även med kort eller ingen kötid alls. För att stärka vårt sociala ansvar har vi också ett samverkansavtal med Västerås stad, där vi tillsammans arbetar för att hjälpa de individer som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden. På så sätt bidrar vi aktivt till ett mer hållbart och inkluderande samhälle i Västerås.

80

Sommarpraktikanter
13-16 år i våra områden

Trygghetsindex

78,7 %



4

Företagsledning

13

Chefer

KVINNOR



MÄN

5

Företagsledning

13

Chefer

80 %

Främjande insatser

20 %

Rehabiliterande insatser

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

0 %

löneskillnad mellan
män och kvinnor

SAMMANFATTNING SOCIAL HÅLLBARHET

Väsentlighetsområden	Mål 2024	Aktivitet	2024	2023	2022
Hållbara stadsdelar (%)	78	Trygghet i våra områden (trygghetsindex)	78,6	77,5	76,4
Hållbart arbetsliv	Kränkande särbehandling Nolltolerans 100 %	Handlingsplaner	98,7	97,3	97,3
	Sjukfrånvaro max 3,5 % på lång sikt	Träna på fritid få semester, tätt samarbete med företagshälsovård, 80 % främjande aktiviteter 20 rehabiliterande	4,56	5,02	3,72
	Inga arbetsskador som medför sjukfrånvaro. Mål 0.	Riskbedömningar och handlingsplaner enligt alla AFS:ar	2	1	1

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 hållbarhetspolicyen samt i energi- och miljöledningssystemet och syftar till att minska vår klimatpåverkan.

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.

Under 2024 antog kommunfullmäktige ett nytt övergripande mål för stadens klimatarbete. Målet är att Västerås som geografiskt område ska uppnå nettonoll utsläpp av växthusgaser senast år 2040. Utsläppen ska minska med 10 % per år för att ligga i linje med Parisavtalets åtagande att nå målet om högst 1,5 graders uppvärmning. 10 % av utsläppen får kompenseras. Detta är ett mål som vi som bolag anpassar våra mål framåt utifrån.

VÄSENTLIGA OMRÅDEN INOM EKOLOGISK HÅLLBARHET

- Energianvändning
- Avfallshantering
- Hållbart byggande
- 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 fjärrvärmelieferantören. Däremot kan vi påverka att användning av energi görs effektivare och minskas för att bidra till minskade klimatutsläpp.

Aktiviteter

Åtgärder inom värme, el och ventilation är centrala för att minska och effektivisera vår energianvändning. Ny teknik, som ger både lägre energianvändning och bättre komfort för våra hyresgäster, är en central del av arbetet.

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 innebär att 2024 års mål sattes till en minskning med 4 % 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, tillsammans med Mälardalens Universitet, utvecklat en modell för smart styrning av våra värmesystem. Tester och utvärdering pågår med preliminärt goda resultat. Under 2024 har installationen av temperaturgivare i samtliga lägenheter slutförts och Mimers nya styrsystem har lanserats.

Solcellssatsning

Under året har vi färdigställt solcellsinstallationer på flera fastigheter. I det befintliga beståndet har vi installerat en anläggning och två i nyproduktion. Under 2024 satte vi målet om att installera minst 400 kW och under året installerades drygt 200 kW. Att målet inte uppnåddes beror främst på ekonomiska begränsningar.

Individuell mätning och debitering av varmvatten - IMD

Gällande varmvattenanvändningen har Mimer fortsatt sitt fokus på individuell vattenmätning hos hyresgästerna, IMD. Totalt är drygt 5 000 lägenheter anslutna. Våra mätningar visar att användningen av varmvatten, och därmed energianvändningen, har minskat. Under 2024 startade debitering av varmvattnet främst på ombyggnadsprojekt samt de nyproduktioner som tagits i bruk under året. Beroende på typ av boende minskar vattenanvändningen med 12–20 %.

Mål och resultat för 2024

Målet för 2024 var att minska den specifika energianvändningen med 4 %. Summerar vi ovan nämnda åtgärder är resultatet lägre än målet och resultatet för året landar på 0,6 % minskning.

AVFALLSHANTERING

Med drygt 12 000 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 elva 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 återbrukas eller återvinns. En stor mängd avfall genereras av våra hyresgäster.

Avfallet från våra hyresgäster samlas in i våra 260 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 vet att det fortfarande är mycket förpackningar i restavfallet. Däremot ser vi en ganska hög andel matavfall som sorteras ut. Fokus framåt blir därför att kommunicera mer kring förpackningar för att nå de nationella målen kring utsortering av just förpackningar.

Under 2023 gjorde vi två test med det Mobila Återbruket under vilka hyresgästerna i det aktuella området hade möjlighet att komma och sortera sitt grovavfall. Under 2024 har testet utvärderats och konceptet utvecklats för att förhoppningsvis kunna erbjudas våra hyresgäster under 2025.

Ordning i miljöboden

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 våra två grupper från Daglig verksamhet.

Färgkodade, renoverade miljöbodar med mer information

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, 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. Totalt har vi sedan 2019 renoverat 106 av 258 bodar.

I samband med renovering passar vi även 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 miljöbods-fika där vi bjöd hyresgästerna på kaffe utanför boden och samtidigt kunde samtala om sortering.

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 fjärde året i rad Skräpplockardagen, i år i september. Alla medarbetare på Mimer var ute i våra områden och plockade skräp en timme var. Hyresgästerna uppmanades genom marknadsföring av dagen att engagera sig genom att själva gå ut och plocka skräp.

Nya förbättrade regler om förpackningsinsamling

Den 1 januari 2024 trädde nya förordningen om producentansvar för förpackningar i kraft. Kommunen har i och med det tagit över insamlingsansvaret och kravet om fastighetsnära insamling av förpackningar har vunnit laga kraft. Under året som har gått har vi börjat inventera förutsättningarna för de få hämtställen där vi behöver göra förändringar för att vi ska uppfylla kraven i förordningen, dessa ska vara slutförda senast 2027.

Resultat 2024

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

Målet för 2024 var att öka resultatet från året innan på 82,4 % nöjda och mycket nöjda hyresgäster. Resultatet är högt men inte helt i mål; 81,3 %. Detta mätetal påverkas av åsikterna gällande miljöbod och sortering. 91,7 % av hyresgästerna tycker att möjligheten till källsortering är bra eller mycket bra. 74,9 % anger att städningen av miljöboden sköts bra eller mycket bra. Man anger också att det inte är Mimers ansträngningar som felar utan grannens brist i att sortera och skräpa ner som drar ner betyget.

För att följa utvecklingen gällande nedskräpning på våra gårdar ber vi hyresgästerna bedöma städning av gård och närmiljö. Tyvärr har vi backat lite under året, 0,8 procentenheter men landade på 82,6 %. Nivån ligger över målet för alla frågor gällande rent och snyggt som är 79 %.

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 40 % av allt genererat avfall i Sverige. 19 % utgör det farliga avfallet och det fortsätter att öka. 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. Det gäller såväl material, energi, byggteknik, placering, transporter som avfall.

Var sker påverkan?

Påverkan sker i alla beslut vi fattar i hela processen gällande nyproduktion och ombyggnation av bostäder. Det sker i beslut från ägare och styrelse om antalet ny- och ombyggnadsprojekt samt våra strategiska inriktningar för våra projekt och 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 bidra till hållbar utveckling.

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.”

Det innebär praktiskt att användningen av 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. Under året beslutades en strategi gällande hållbart byggande innehållande taknivåer för klimatpåverkan från vår byggverksamhet när det gäller nyproduktion och ombyggnationer.

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. De första projekten där hållbarhetsscanning nyttjats som verktyg var Bäckby C och Högne som nu båda står klara.

Miljöbyggnad nivå Silver

All Mimers nyproduktion av bostäder ska certifieras enligt minst Miljöbyggnad nivå Silver. Genom att bygga och certifiera miljömärkta hus bidrar vi till en hållbar bygg- och fastighetssektor där vi hushållar 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 2024 har Mimer vi fått preliminär certifiering på fastigheten Förseglet.

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. Ombyggnadsprojekten ska projekteras för 120 kWh/m² som målprenstanda och minst 20 % lägre energianvändning jämfört med befintlig energianvändning. Det verifieras med energiberäkningar i projektering och uppmätta värden senast efter två års drift.

Under året har en arbetsgrupp påbörjat ett arbete för att renovera och underhålla våra byggnader på ett mer hållbart sätt. Detta innefattar bland annat att skapa förutsättningar för ökad cirkularitet genom återbruk av material. Arbetet bidrar till att öka kunskap och att våga utmana gamla invanda arbetssätt. I projektgruppen ingår bland andra alla projektledare som arbetar med befintligt bestånd.

Vidare har riktlinjer för hållbart byggande antagits med tillhörande handbok för att stärka det fortsatta arbetet med hållbart byggande.

Nya bostäder i befintligt bestånd

Att utveckla nya bostäder inom befintligt fastighetsbestånd är ofta det mest fördelaktiga utifrån både ekonomiskt och ekologiskt perspektiv, 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.

Återbruk i förvaltning

I februari 2023 öppnade Mimers återbrukshubbar för internt bruk. Internt material samlades i två återbruksförråd, ett för vitvaror och ett för övrigt material så som innerdörrar, fönsterbrädor, toalettstolar med mera. Med hjälp av ett systemstöd kunde stora delar av organisationen "handla" i en app som visar vad som finns i förråden. Det återbrukade materialet används i den löpande förvaltningen. Organisationen har högt engagemang i frågan både utifrån ett ekonomiskt och ett miljöperspektiv. När vi summerade året 2024 hade vi återbrukat material till ett värde av 1 576 899 kronor och 37 413 kg Co2e.

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 färdssätt för sina tjänsteresor. Samtliga egenägda fordon drivs av el eller biogas.

För övriga tjänsteresor har Mimers medarbetare tillgång till en elbils- och elcykelpool. Under 2023 införde vi en bildelningstjänst för egenägda fordon där medarbetarna enkelt bokar mimers egna med hjälp av en app. Denna interna bilpool har fungerat över förväntan och under 2024 har antalet bilar utökats till tio. Med den interna bilpoolen ökar vi nyttjandegraden av våra egna bilar samtidigt som vi minskar både kostnader och användning av andra färdmedel.

Den som vill kan också utnyttja kollektivtrafiken för tjänsteresor och använder då FöretagFlex, det lokala bussbolaget VL:s tjänsteresesystem. Under året har cykelpendling marknadsförts genom bland annat cykelfixardag vid huvudkontoret.

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. Vi erbjuder elbilspool på Högne i Centrum och på Bäckby. I flera av våra nyproduktioner förenklar vi livet med cykel genom cykelmekarstationer, 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 vi började implementera i våra bostadsområden under 2023. Under 2024 har utbyggnaden fortsatt med att installera och erbjuda laddningshubbar för hushållsnära laddning för våra hyresgäster. Detta är 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. Som exempel gjordes en upphandling gällande yttre skötsel på ett av våra fyra distrikt. Upphandlingen anger att leverantören ska hjälpa oss att nå våra mål om halverade utsläpp till 2030 och fossilfrihet gällande transporter och arbetsmaskiner. Det innebär att vi kommer de kommer att fasa ut fossila fordon och maskiner till exempel inom gräsklippning och snöröjning samt övergå till batteridrivna handredskap. De ska också ha el- eller biogasdrift gällande servicefordon i verksamheten som berör Mimer.

BIOLOGISK MÅNGFALD OCH EKOSYSTEMSTJÄNSTER

Våra utemiljöer ska bidra till trivsel, hälsa, välbefinnande, mötesplatser och tillgänglighet. Vi arbetar med att främja ekosystemtjänster genom att bland annat vårda och värna uppvuxna träd och plantera nya träd för kommande generationer. Vid samtliga exploateringsförslag som vi tittar på av mark så görs en ekosystemtjänstanalys för att se hur en kommande exploatering påverkar och hur värden kan kompenseras.

Genom utformningen av utemiljön, växtval och val av material skapar vi förutsättningar för hållbara 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 bland annat 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.

KLIMATSÄKRINGSPLAN

Under 2024 har vi fortsatt arbetet med att ta fram en klimatsäkringsplan. Planen kartlägger vilka fastigheter som behöver klimatsäkras i första hand, främst för att skydda mot kraftigare regn och värme. Lösningarna i planen kommer att vara både tekniska och naturbaserade.

SAMMANFATTNING EKOLOGISK HÅLLBARHET

Väsentlighetsområden	Mål 2024	Aktivitet	2024	2023	2022
Energi (%)	Minska energianvändningen med 4 %	Olika energieffektiviseringsprojekt med fokus på drift och underhåll	-0,6	+0,5	-4,6
Hållbart byggande (antal verifierade)	100 % av all nyproduktion ska vara certifierad enligt Miljöbyggnad silver	Verifieringar av tidigare preliminärt certifierade projekt	0	0	3
Avfall (%)	"Städning av miljöboden" i kundenkäten	Renovering av miljöbodar, hyresgästträffar, ronderingar och information till hyresgäster	74,9	77,1	75,3
Transporter (%)	100 % fossilfri fordonsflotta	Val av fossilfritt vid inköp eller leasing.	100	100	100

STATISTIK

	2024	2023	2022
Insamlat avfall			
Restavfall (ton)	3 908	3 922	4 002
Matavfall (ton)	1 496	1 490	1 469
Pappersförpackningar (ton)	_*	_*	_*
Plastförpackningar (ton)	_*	_*	_*
Metallförpackningar (ton)	_*	_*	_*
Glasförpackningar ofärgade (ton)	_*	_*	_*
Glasförpackningar färgade (ton)	_*	_*	_*
Tidningar (ton)	_*	_*	_*
Textilinsamling (ton)	60	49	52
Transporter egenägda fordon			
Körda mil	_**	38 146	34 505
Utsläpp CO2 (ton)	1,49	1,81	1,53
Tjänsteresor bilpool			
Körda mil	0	158	166
Utsläpp CO2 (ton)	0***	0***	0***
Tjänsteresor egen bil			
Körda mil	441	741	1 556
Utsläpp CO2 (ton)	0,83	1,40	2,94
Total energianvändning (kWh)			
Fjärrvärme	115 580 000	120 813 000	116 490 000
Fastighetsel	14 064 209	14 394 599	14 479 632
Fjärrkyla	4 760	3 080	3 770
Solenergi	646 073	536 900	286 644

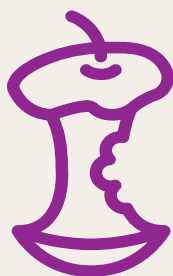
*Leverantör kan inte ange uppföljningsstatistik för 2024.

**Utbyte av mätutrustning pågår – mätetal inte tillgängligt.

*** Bilpoolen består av 100 % elbilar.

1 496 TON

Insamlat matavfall



3 908 TON

Insamlat restavfall



60 TON

Insamlade textilier

91,7 %

på "Möjlighet till källsortering"
i kundenkäten

120 813 000

Energianvändning, fjärrvärme

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

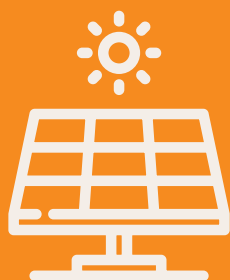
Andel av vår
bilpark som är fossilfri

100 %



Solenergianvändning, kWh

646 073



Andel minskad
energianvändning

-0,6 %

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

- Hållbar affärsutveckling
- Hållbar fastighetsförvaltning
- Ansvarsfulla inköp och antikorrupktion
- 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 attraktivitet och en trygg boendemiljö där människor trivs och vill leva och växa upp, idag och imorgon. Vi uppmanas i våra ägardirektiv att verka för en ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet. Med en expansiv fastighetsmarknad i Västerås och Sverige de senaste åren har det tillskapats nya många lägenheter. Detta gör att vårt fokus på kort varsel har behövt ändrats till att minska våra hyresförluster, ett hitintills lyckat arbete.

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 och vid beslut om avkastningskrav. Vår lönsamhet påverkas av hur effektivt vi i den dagliga förvaltningen leder vårt eget arbete och den egna ekonomistyrningen samt utvecklingen av finans- och byggmarknaden.

Aktiviteter

Produktion av nya bostäder

Under året har vi färdigställt totalt 273 nya lägenheter i Västerås. 183 på Östermälarsstrand och 90 i centrala Västerås. Efter dessa inflyttningar har vi inga lägenheter i produktion under 2025. Investeringen 2024 har uppgått till 112,3 mkr i nya fastigheter.

Perioden med extremt låga räntor och som möjliggjorde en hög nyproduktionstakt har vi bakom oss. Framåt ser vi få tecken på att det kan bli möjligt, att i närtid, producera nya bostäder som skapar en rimlig affärsmässig avkastning.

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 och utreda fastighetsinnehavet. Under året så färdigställdes avyttrandet totalt fyra fastigheter.

Fastighetsvärdering

Värdet av Mimers fastighetsportfölj uppgår till totalt 15,7 (14,0) mdr per 2024-12-31. Fastigheterna är bokförda till 8,5 (8,4) mdr, vilket ger ett övervärde på 7,26 (5,6) mdr.

Årets hyresförhandling

Hyresförhandlingen för 2025 gav 5 % i snitt. Hyresjusteringen började att gälla 1 januari 2025, likt förra året har vi kommit överens om att differentiera hyrorna. I årets förhandling kom vi även överens om hyreshöjningarna för 2026.

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?

Vid beslut 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 långsiktigt övergripande mål är att få det högsta betyget 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 2024 var att öka nöjdheten kring frågor gällande "Ta kunden på allvar", "Hjälp när det behövs" samt "Rent och snyggt". Vi kan konstatera att flera av målen har legat relativt stabilt under året, men med en ökning det sista kvartalet.

Gällande "Ta kunden på allvar" har vi gjort flera strukturella förändringar som fallit väl ut. Justerade öppettider på kundcenter samt ny organisation för Kundcenter.

"Hjälp när det behövs" som i stort sett är ett betyg på hur vi hanterar hela felanmälningsflödet, har stigit i flera frågeställningar. Här har vi jobbat med AI i flera perspektiv, från chatrobot till system som kan stödja oss i kunddriven utveckling.

"Rent och snyggt" har varit viktig att följa då vi under flera år sett att dessa siffror sjunkit över tid. Här har vi jobbat intensivt med våra entreprenörer samt tagit fram en långsiktig plan för att ta över en hel del av städningen i egen regi. Detta skall ske genom vår satsning på Kvinna Mimer.

Vi har under året genomfört flertalet aktiviteter för att bygga relationer som skapar trygghet på sikt, som trapphusmöten, gårdsträffar och miljöbodsrika.

Underhåll och reparationer

Vi har under flera år följt en långsiktig ombyggnadsplan för att skapa ett hållbart och långsiktigt fastighetsbestånd. Det 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 att även ta fram ett underlag för att ansvarfullt genomföra övrigt underhåll och reparationer. Med en ny ekonomisk verklighet så har vi varit tvungna att i tid skjuta ett antal planerade ombyggnadsprojekt. Detta kommer på sikt försämra våra möjligheter att klara våra egna uppsatta mål, men även kommande lagstiftningar.

Under året genomfördes vårt underhåll enligt plan. Fokus för underhållsåtgärder har varit minskad och effektivare energianvändning, med väldigt lyckat resultat för 2024. Vårt att nämnas är att även underhållsplanen har fått minskad omfattning jämfört mot tidigare år, detta av ekonomiska skäl. Ingen långsiktig hållbar lösning.

Ombyggnation

Under året har ombyggnationen på Kvarteret Bergatrollet färdigställts med 107 lägenheter med mycket stor potential i energibesparing. Projekterad energibesparing är cirka 65 %.

Vårt största ombyggnadsprojekt på Stentorpet, som kommer pågå till slutet av 2025, har under året rullat på i full fart och 132 lägenheter blev inflyttningsklara. Här pekar projektering på en minskad energiförbrukning om cirka 25 %.

I ombyggnadsprojekten läggs stor vikt på minskad energi- och miljöpåverkan, 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. Ett stort arbete har legat på att planera för kommande underhållsbehov i tidiga skeden.

ANSVARSFULLA INKÖP

Mimer hanterar stora inköpsvolymerna på cirka 1 mdr kronor per år 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 ska följa vår Inköbspolicy 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 långsiktig hållbar totalekonomi. För att minimera fel och säkerställa kvaliteten på upphandlingar inom Mimer arbetar inköpsenheten utifrån en framtagna inköpsprocess som syftar till ett enhetligt arbetssätt och effektivisering av upphandlingsarbetet.

Mimers upphandlingar innehåller alltid hållbarhetskrav som följs upp kontinuerligt under avtalstiden med leverantörer. Detta bibliotek uppdateras och utvecklas i takt med våra ambitioner samt lagkrav. Biblioteket syftar till att bidra till måluppfyllnad 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 och ombyggnation av bostäder. Vid avvikelser tas en åtgärdsplan fram som efter åtgärderna följs upp.

Alla upphandlingar har 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 75 upphandlingar vilka samtliga leverantörer uppfyllde ställda krav i avtalen under året. Vi har också avbrutit 25 upphandlingar. Detta främst på grund av två anledningar; vi har blivit utsatta för strategisk prissättning vilket innebär att vi fått för låga anbudspriser än vad som är skäligt. Det har i andra upphandlingar varit bristande konkurrens vilket innebär att vi fått för få anbud.

Eftersom vi lyder under Lagen om offentlig upphandling är leverantörstrohet viktigt att följa upp. Vi har hög leverantörstrohet och 2024 var resultatet 95 %. 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.

Från och med 9 april 2022 finns sanktioner mot ryska företag. Offentliga kontrakt får inte tilldelas ryska företag efter det. Redan ingångna kontrakt med sådana företag får inte fullgöras från och med den 11 oktober 2022. Detta gäller även avrop från ramavtal – men inte ingående av själva ramavtalet. Detta säkerställer vi genom en sanningsförsäkran och via uppföljningsverktyget Inyett.

ANTIKORRUPTION OCH MUTOR

Arbetet med att motverka korruption är viktigt i alla företag men kanske i synnerhet för ett företag som Mimer med stora inköpsvolymen 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, inköbspolicy, 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 det 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 medarbetare, motsvarar en heltidstjänst, som arbetar med att motverka att hyresgäster genomför olovliga andrahandsuthyrningar. Under året har vi "tagit tillbaka" 34 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.

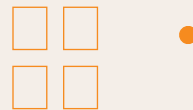
Mimer är anknuten till Västerås stads visselblåsarfunktion.

SAMMANFATTNING EKONOMISK HÅLLBARHET

Väsentlighetsområde	Mål 2024	Aktivitet	2024	2023	2022
Soliditet (%)	28,1		27,7	28,6	28,9
Lönsamhet (%)	3,0	Effektivare felanmälan, lönsamhetsprojekt	2,4	2,9	2,5
Hållbar affärs-utveckling (antal)	273	Antal färdigställda nyproducerade lägenheter	273	26	184
Hållbar fastighetsförvaltning (antal)	156	Antal färdigställda ombyggda lägenheter	156	90	97
Hållbara inköp (%)	Leverantörstrohet 97	Implementering av inköpsstrategi, samt fortsatt förvaltning och utveckling av inköpsprocessen	95	98	97

431,7 MKR

Investeringar i befintliga fastigheter i form av ombyggnation



112,3 MKR

Investeringar i nya fastigheter

95 %

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

82,3

273

Nyproducerade färdigställda lägenheter

27,7 %

Soliditet

OM HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Det här dokumentet är Bostads AB Mimers hållbarhetsrapport för 2024. Rapporten är den sjunde 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 antikorrupktion. All verksamhet inom Bostads AB Mimer inkluderas i redovisningen. Från 1 januari 2025 redovisar Bostads AB Mimer enligt CSRD och ESRS aggregerat i Västerås Stadshus AB.

UNDERSKRIFTER

Styrelsen för Bostads AB Mimer
Västerås den 20 februari 2025

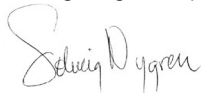
Linn Wegemo, ordförande



Amanda Grönlund, 1:e vice ordförande



Solveig Birgitta Nygren, 2:e vice ordförande



Mikael Dimgård, ledamot



Lena Andersson Holmstedt, ledamot



Per-Inge Ahlbäck, ledamot



Dorine Snäckerström, ledamot



Mikael Källqvist, verkställande direktör

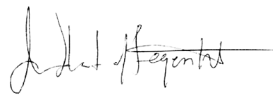


Vår revisionsberättelse har angivits den 20 februari 2024
KPMG AB



Cecilia Kvist,
Auktoriserad revisor

Anna Hård af Segerstad, ledamot



Ulf Höglund, ledamot



Erik Johansson, ledamot



Tobias Utterstedt, ledamot



Anders Duvkär, ledamot



David Sundén, ledamot





Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Bostadsaktiebolaget Mimer org. nr 556019-3384

Uppdrag och ansvarsfördelning

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

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FAR:s 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 20 februari 2025

KPMG AB

Cecilia Kvist

Auktoriserad revisor

